

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W LUBLINIE

PROTOKÓŁ

Z LUSTRACJI PEŁNEJ

JANOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W JANOWIE LUBELSKIM

ZA OKRES OD 01.01.2015 ROKU DO 31.12.2019 ROKU

Zawartość

A. INFORMACJE WSTĘPNE	3
B. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁDZIELNI.....	6
C. USTALENIA Z LUSTRACJI	7
I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji	7
II. Organizacja Spółdzielni, podstawy prawne i zakres działania.....	8
1. Statut Spółdzielni i regulacje wewnętrzne	8
2. Prawdopodobieństwo dokonania zgłoszeń w Krajowym Rejestrze Sądowym	11
3. Organizacja i działalność organów Spółdzielni	11
III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie	20
1. Struktura organizacyjna.....	20
2. Wynagrodzenia.....	22
3. Ochrona danych osobowych	22
IV. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami	23
1. Podstawy prawne	23
2. Członkowie Spółdzielni	23
3. Dokumentacja członkowska	24
4. Ustanawianie praw do lokali	25
5. Rozpatrywanie skarg i wniosków członków	27
V. Realizacja obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.	27
VI. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.....	29
VII. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	31
1. Podstawowe dane obrazujące zasoby Spółdzielni	31
2. Organizacja wewnętrzna GZM i praca służb technicznych.....	32
3. Spełnienie wymagań Ustawy o ochronie przyrody	33
4. Umowy na usługi komunalne	33
5. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali.....	34
6. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności.	40
7. Ubezpieczenie Spółdzielni	42
8. Przegląd zasobów mieszkaniowych.....	42
VIII. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni	43
1. Kontrole okresowe i przeglądy stanu technicznego budynków i instalacji	43
2. Książka obiektów budowlanych	43

3. Fundusz remontowy	44
4. Dobór wykonawców na roboty remontowe	47
X. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe	48
1. Stosowane w Spółdzielni zasady rachunkowości	48
2. System kontroli wewnętrznej	49
3. Zagadnienia gospodarki kasowej	50
4. Sprawozdawczość finansowa	52
5. Sprawozdania finansowe za lata 2015 -2018	52
6. Sprawozdanie finansowe za rok 2019	54
XI. Informacje końcowe	66

PROTOKÓŁ

Protokół z lustracji pełnej działalności Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim, zwanej dalej Spółdzielnią, przeprowadzonej za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2019 r. przez lustratorów:

- Janinę Kraska – Sirko, posiadającą uprawnienia lustracyjne nr 444/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie,
- Jarosława Sirko, posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 6343/17 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.

Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnień wydanych dla wyżej wymienionych lustratorów przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, stosownie do umowy zawartej z Janowską Spółdzielnią Mieszkaniową w Janowie Lubelskim.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podstawa:

Lustracja przeprowadzona została na podstawie:

- Art. 91-93, 240 §3 ust. 1 oraz 259 §3 Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (t. jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1285).
- Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, stanowiącej załącznik 1 do uchwały 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r.
- Umowy zawartej pomiędzy Zarządem lustrowanej Spółdzielni, a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.
- Upoważnień wydanych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

2. Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

- Nazwa: Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
- Adres: ul. Ochotników Węgierskich 1A/55, 23 – 300 Janów Lubelski.
- REGON: 000486617.
- Numer identyfikacji podatkowej NIP: 862 – 000 – 19 – 43.
- Numer KRS: 0000137193.
- Telefon: 15 872 03 58.
- E-mail: adm-jsm@o2.pl.
- Strona internetowa: www.janowskasm.pl.

3. Okres i termin lustracji:

Lustracja pełna Spółdzielni obejmowała lata 2015 – 2019 i została przeprowadzona w dniach od 08.07.2020 r. do 23.12.2020 r. z przerwami.

4. Powiadomienie organów Spółdzielni:

Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi Spółdzielni podczas spotkania otwierającego w dniu rozpoczęcia lustracji.

W dniu 09.07.2020 r. lustratorzy na spotkaniu z Członkami Rady Nadzorczej przedstawili zakres lustracji ustawowej. Uwag do programu lustracji nie wniesiono.

5. Zakres tematyczny lustracji:

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

- Przestrzeganie Spółdzielczych zasad prawnych.
- Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.
- Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.
- Organizacja wewnętrzna jako zakładu pracy i zatrudnienie.
- Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.
- Stan prawny terenów Spółdzielni i budynków z nimi związanych.
- Realizacja Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zmianami), w tym dyspozycja lokalami.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- Gospodarka remontowa i modernizacja zasobów mieszkaniowych.
- Rachunkowość i finanse.
- Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
- Informacja, czy Spółdzielnia korzystała ze środków publicznych w tym pomocowych oraz sposób ich wykorzystania.
- Informacja, czy Spółdzielnia posiada stronę internetową. Jeżeli posiada, to czy realizuje art. 8 ust. 3 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.
- Informacja o ewentualnych dodatkowych sprawach objętych lustracją.

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

7. Osoby kierujące działalnością Spółdzielni i udzielające wyjaśnień w czasie przeprowadzania lustracji:

- Pan Mariusz Tyra – Prezes Zarządu,
- Pani Urszula Wichnik – Członek Zarządu,
- Pan Lech Wójcik – Członek Zarządu.

8. Udział przedstawicieli Rady Nadzorczej w postępowaniu lustracyjnym:

Członkowie Rady Nadzorczej nie brali udziału w czynnościach lustracyjnych.

9. W trakcie lustracji w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole zewnętrzne:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w dniu 27.04.2015 r. w zakresie oceny warunków zdrowotnych środowiska pracy.
- BW Audyt z siedzibą w Warszawie, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 3225. Weryfikacja wyliczenia kosztów jednostkowych centralnego ogrzewania i ciepłej wody za okres od 01.07.2009 r. do 30.06.2015 r.
- BW Audyt z siedzibą w Warszawie, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, numer ewidencyjny 3225. Weryfikacja wydatków na termomodernizację budynków mieszkalnych za okres od 01.12.2010 r. do 31.12.2013 r.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w dniu 22.02.2017 r. w zakresie oceny warunków zdrowotnych środowiska pracy.
- Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego – Filia w Zamościu w dniach 7 – 8.08.2019 r. Kontrola w zakresie przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz opłat za wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza przeprowadzona za 2018 r.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w dniu 25.02.2019 r. w zakresie oceny warunków zdrowotnych środowiska pracy.
- Okręgowy Urząd Miar w Warszawie w dniu 17.12.2019 r. Wydział zamiejscowy w Zamościu w zakresie:
 - przestrzegania obowiązku stosowania legalnych jednostek miar podczas użytkowania przyrządów pomiarowych,

p 5 

- sprawdzenia spełnienia wymagań przez przyrządy pomiarowe podlegające prawnej kontroli metrologicznej,
- sprawdzanie posiadania przez podmioty wprowadzające przez przyrządy pomiarowe do obrotu lub użytkowania oraz przez użytkowników przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej ważnych dowodów tej kontroli,
- przestrzegania spełnienia warunków właściwego stosowania przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej.

10. Wpis do książki kontroli:

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

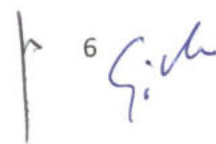
B. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁDZIELNI

1. Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Janowie Lubelskim została wpisana do Rejestru Spółdzielni pod numerem 107 Sądu Rejonowego w Tarnobrzegu Wydział V Gospodarczy.

Wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców dokonany został na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego, XI Wydział Gospodarczy KRS w Lublinie w dniu 30.10.2002 r. pod numerem 0000137193.

Aktualny wypis z rejestru stanowi **Załącznik nr 1** do protokołu z lustracji.

2. Zgodnie z obowiązującym Statutem przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych,
 - działalność obiektów kulturalnych.
3. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza działała w dwóch jedenastoosobowych składach.
4. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia odprowadziła składki do Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie w następującej wysokości i terminach:

6 

- za 2019 r. w kwocie 550,00 zł w dniu 31.10.2019 r.

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

Lata	Liczba członków	Stan zatrudnienia	Suma bilansowa
2015	820	22,75	14.513.919,18 zł
2016	830	22,67	14.410.859,68 zł
2017	1.072	21,00	14.123.850,78 zł
2018	1.069	18,75	14.710.222,41 zł
2019	1.062	20,33	15.286.220,14 zł

6. Dane na koniec roku obrazujące stan zasobów Spółdzielni kształtują się następująco:

Lata	Powierzchnia użytkowa	Mieszkania	Lokale użytkowe	Garaże
2015	47.690,10 m ²	841	2	244
2016	47.690,10 m ²	841	2	244
2017	47.690,10 m ²	841	2	257
2018	47.690,10 m ²	841	2	257
2019	47.690,10 m ²	841	2	277

C. USTALENIA Z LUSTRACJI

I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji

W wyniku umowy zawartej w dniu 30.11.2014 r. między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Janowską Spółdzielnią Mieszkaniową w Janowie Lubelskim, została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2014 r.

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

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie sformułował 3 wnioski polustracyjne do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu Członków Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim:

1. Poddawać się lustracji w terminach wynikających z art. 91 Ustawy Prawo spółdzielcze.

Handwritten signature: 7 Gilw

2. Opracować oraz wdrożyć do stosowania wewnętrzne uregulowania dotyczące ochrony danych osobowych, zgodnie z Ustawą z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych.
3. Dokonać aktualizacji Polityki Rachunkowości.

II. Organizacja Spółdzielni, podstawy prawne i zakres działania

1. Statut Spółdzielni i regulacje wewnętrzne

W okresie objętym lustracją, tzn. w latach 2015 – 2019, w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim, obowiązywał Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 28.06.2002 r. uwzględniający zmiany uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli lub Walne Zgromadzenie w dniach:

- w dniu 18.10.2002 r.,
- w dniu 27.06.2003 r.,
- w dniu 23.03.2004 r.,
- w dniu 30.11.2007 r.,
- w dniu 26.06.2015 r.,
- w dniu 27.06.2017 r.,
- w dniu 21.06.2018 r.,
- w dniu 18.06.2019 r.

Uchwalone zmiany Statutu wraz z jego jednolitym tekstem zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000137193 w Dziale 1, Rubryka 4, pozycja 8.

Obowiązujący w trakcie lustracji Statut Spółdzielni został dostosowany do wymagań wprowadzonych Ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy Prawo spółdzielcze Dz. U. z 2017 r. poz. 1.596 uchwałą nr 08/2018 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 21.06.2018 r.

Przyjęty w Spółdzielni Statut szczegółowo i kompleksowo reguluje jej działalność. Zapisy Statutu są spójne. Zasadnicze postanowienia obowiązujących aktów prawnych, mających wpływ na działalność Spółdzielni, zostały w nim uwzględnione.

Zgodnie z wymaganiami Statutu Spółdzielni powinny zostać opracowane oraz zatwierdzone następujące regulaminy wewnętrzne:

- regulamin Walnego Zgromadzenia,
- regulamin Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- zasady gospodarki finansowej Spółdzielni,
- regulamin zamiany mieszkań,
- regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowych lokali,
- regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- regulamin postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo – usługowe,
- regulamin zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom,
- regulamin wynajmu lokali mieszkaniowych i użytkowych lub określania lokali do wynajmowania oraz kryteriów doboru najemców,
- regulamin porządku domowego,
- regulamin Zarządu,
- regulamin komisji Rady Nadzorczej,
- regulamin gospodarki finansowej,
- regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym,
- regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem udziałowym,
- regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych,
- regulamin tworzenia i gospodarowania wkładów budowlanych,
- regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych,
- regulamin udzielania i rozliczania pożyczek z funduszu remontowego scentralizowanego.

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

Lp.	Regulamin	Uchwała	Data
1.	Regulamin Walnego Zgromadzenia	WZ	18.06.2019 r.
2.	Regulamin Rady Nadzorczej	WZ	18.06.2019 r.
3.	Regulamin Komisji Rewizyjnej	RN	25.08.1998 r.
4.	Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	RN	25.08.1998 r.

9

5.	Regulamin Zarządu	RN	27.09.2018 r.
6.	Regulamin wyboru Prezesa Zarządu oraz społecznych Członków Zarządu	RN	01.07.2015 r.
7.	Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów GZM oraz opłat za użytkowanie lokali	RN	05.05.2010 r.
8.	Regulamin porządku domowego	RN	16.12.2003 r.
9.	Regulamin gospodarki finansowej	RN	16.12.2003 r.
10.	Regulamin podziału obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale	RN	28.03.2008 r.
11.	Regulamin rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do budynków zarządzanych przez JSM i wykonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie	RN	03.07.2017 r.
12.	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów	RN	27.11.2014 r.
13.	Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu	RN	30.05.2006 r.
14.	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem udziałowym	RN	16.12.2003 r.
15.	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów budowlanych	RN	16.12.2003 r.
16.	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych	RN	16.12.2003 r.
17.	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym	RN	16.12.2003 r.
18.	Regulamin pracy stałej Komisji Przetargowej	RN	25.08.2006 r.
19.	Regulamin sposobu udzielania i rozliczania pożyczek z funduszu remontowego scentralizowanego	RN	17.11.2006 r.
20.	Regulamin wynagradzania	Z	13.12.2002 r.
21.	Regulamin Pracy	Z	14.09.2004 r.
22.	Regulamin gospodarowania środkami i ZFŚS	Z	28.03.2018 r.
23.	Instrukcja obiegu dokumentów finansowo - księgowych	Z	10.07.1998 r.
24.	Instrukcja gospodarki kasowej	Z	11.07.2005 r.
25.	Instrukcja inwentaryzacyjna	Z	22.04.2005 r.
26.	Zasady polityki rachunkowości	Z	22.10.2019 r.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia posiadała kompletny zestaw regulacji wewnętrznych wymaganych zapisami Statutu oraz wynikających z jej bieżących potrzeb. Regulacje wewnętrzne zostały uchwalone przez właściwe organy Spółdzielni.

Z analizy zapisów poszczególnych regulaminów wynika, że były one na bieżąco analizowane i dostosowywane do zmian w ustawodawstwie oraz potrzeb wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.

2. Prawdliwość dokonania zgłoszeń w Krajowym Rejestrze Sądowym

W ramach lustracji weryfikacji poddano prawidłowość dokonania następujących zgłoszeń w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Wyszczególnienie	Daty uchwał	Data zgłoszenia
Złożenie sprawozdań finansowych za 2015 r.	28.06.2016 r.	12.07.2016 r.
Złożenie sprawozdań finansowych za 2016 r.	27.06.2017 r.	04.07.2017 r.
Złożenie sprawozdań finansowych za 2017 r.	21.06.2018 r.	06.09.2018 r.
Złożenie sprawozdań finansowych za 2018 r.	18.06.2019 r.	28.06.2019 r.
Rejestracja zmian w Statucie Spółdzielni	27.06.2017 r.	04.07.2017 r.
Rejestracja zmian w Statucie Spółdzielni	21.06.2018 r.	06.09.2018 r.
Rejestracja zmian w Statucie Spółdzielni	18.06.2019 r.	28.06.2019 r.

Zgłoszenia w Krajowym Rejestrze Sądowym nie zawsze były dokonywane zgodnie z terminem 7 dni określonym w art. 22 Ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 20.08.1997 r.

3. Organizacja i działalność organów Spółdzielni

Aktualnie obowiązujący Statut Spółdzielni w § 27 określał, że organami Spółdzielni były:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

3.1 Walne Zgromadzenie

Zgodnie z § 28 Statutu Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Zasady zwoływania oraz obradowania Walnego Zgromadzenia zostały określone w §§ 29 – 39 Statutu Spółdzielni.

Dodatkowo w okresie objętym lustracją szczegółowy tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia określał Regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalony przez:

- Walne Zgromadzenie w dniu 27.06.2008 r.,
- Walne Zgromadzenie w dniu 18.06.2019 r.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni odbyło się 5 Walnych Zgromadzeń w terminach wykazanych w poniższej tabeli:

Data WZ	Tryb zwołania	Data zawiadomienia	Ilość obecnych członków	Ilość członków	Udział % członków
26.06.2015 r.	Zwyczajne	01 – 03.06.2015 r.	152	820	18,54
28.06.2016 r.	Zwyczajne	01 – 03.06.2016 r.	175	830	21,08
27.06.2017 r.	Zwyczajne	29.05 – 02.06.2017 r.	82	1072	7,65
21.06.2018 r.	Zwyczajne	21.05.2018 r.	47	1069	4,40
18.06.2019 r.	Zwyczajne	22.05.2019 r.	65	1062	6,12

Walne Zgromadzenia zwołane w trybie zwyczajnym odbyte w latach 2015 – 2019 zostały zwołane przez Zarząd zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni zostali zawiadomieni pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad w terminach zgodnych z Ustawą Prawo spółdzielcze oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni, tj. na 21 dni przed terminem rozpoczęcia.

Sprawy objęte porządkami obrad poszczególnych Walnych Zgromadzeń, odbytych w latach 2015 – 2019, można podzielić na dwie grupy:

1. Sprawy o charakterze porządkowo – organizacyjnym, dotyczące organizacji i trybu prowadzenia obrad oraz podejmowania uchwał:
 - otwarcie obrad,
 - Wybór komisji mandatowo – skrutacyjnej, wyborczej i wnioskowej,
 - Głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Sprawy wchodzące w zakres ustawowej i statutowej właściwości Walnych Zgromadzeń w latach 2015 – 2019:
 - poddano pod głosowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia Sprawozdań Rady Nadzorczej za poszczególne lata,
 - podjęto uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za poszczególne lata,
 - pojęto uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - podjęto uchwały w sprawie absolutorium dla członków Zarządu za poszczególne lata,
 - w dniu 26.06.2015 r. podjęto uchwałę w sprawie uzupełnienia składu Rady Nadzorczej,
 - w dniu 26.06.2015 r. podjęto uchwałę w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych,
 - w dniu 26.06.2015 r. przyjęto zgłoszone wnioski przez członków Spółdzielni,

- w dniu 26.06.2015 r. podjęto uchwałę o odwołaniu Prezesa Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium za 2014 r.,
- w dniu 26.06.2015 r. podjęto uchwałę o oznaczeniu najwyższej sumy zobowiązań w okresie do następnego Walnego Zgromadzenia,
- w dniu 26.06.2015 r. dokonano zmian w Statucie Spółdzielni,
- w dniu 26.06.2015 r. dokonano wyboru delegata na Walne Zgromadzenie Członków Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie,
- w dniu 28.06.2016 r. dokonano wyboru Rady Nadzorczej na nową kadencję,
- w dniu 28.06.2016 r. przyjęto wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu,
- w dniu 28.06.2016 r. dokonano wyboru 2 przedstawicieli na Zjazd Spółdzielczy,
- w dniu 28.06.2016 r. dokonano wyboru delegata na Walne Zgromadzenie Członków Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie,
- w dniu 28.06.2016 r. podjęto uchwałę o oznaczeniu najwyższej sumy zobowiązań,
- w dniu 27.06.2017 r. dokonano wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej,
- w dniu 27.06.2017 r. dokonano zmian w Statucie Spółdzielni,
- w dniu 27.06.2017 r. dokonano wyboru delegata na Walne Zgromadzenie Członków Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie,
- w dniu 21.06.2018 r. dokonano zmian w Statucie Spółdzielni,
- w dniu 21.06.2018 r. zatwierdzono Regulamin Rady Nadzorczej,
- w dniu 21.06.2018 r. zatwierdzono Regulamin Walnego Zgromadzenia,
- w dniu 21.06.2018 r. podjęto uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie części nieruchomości – działki ewidencyjnej nr 3970/8 obręb Janów Lubelski IV na działalność handlową,
- w dniu 21.06.2018 r. dokonano wyboru delegata na Walne Zgromadzenie Członków Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie,
- w dniu 18.06.2019 r. przyjęto uchwałę o oznaczeniu najwyższej sumy zobowiązań,
- w dniu 18.06.2019 r. dokonano zmian w Statucie Spółdzielni,
- w dniu 18.06.2019 r. zatwierdzono Regulamin Walnego Zgromadzenia,
- w dniu 18.06.2019 r. zatwierdzono Regulamin Rady Nadzorczej,
- w dniu 18.06.2019 r. dokonano wyboru delegata na Walne Zgromadzenie Członków Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie,

- w dniu 18.06.2019 r. dokonano wyboru Rady Nadzorczej na nową kadencję.

W toku analizy przedłożonych dokumentów stwierdzono, że:

- uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące zatwierdzenia sprawozdań finansowych nie zawierały podstawowych wartości identyfikujących te sprawozdania takich jak, suma bilansowa, czy wynik netto,
- Walne Zgromadzenie nie podejmowało uchwał w zakresie podziału ewentualnej nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia straty, które były wymagane przez § 36 Statutu Spółdzielni (za lata 2015 – 2018 nie był ustalany wynik na działalności w rachunku zysków i strat, wykazywał zero)

Protokoły z obrad wszystkich Walnych Zgromadzeń zostały podpisane przez Przewodniczących oraz Sekretarzy Walnych Zgromadzeń.

Z analizy protokołów z Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2015 – 2019 wynika, że poza wskazanymi przypadkami, przebieg zebrań był zgodny z postanowieniami Statutu.

3.2 Rada Nadzorcza

Zgodnie z § 40 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza sprawowała nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie:

- w dniu 27.06.2008 r.,
- w dniu 21.06.2018 r.,
- w dniu 18.06.2019 r.

Zgodnie z § 11 Statutu Spółdzielni w skład Rady Nadzorczej wchodziło od 5 do 11 członków, przy czym:

- 1 powinien być wybrany spośród kandydatów zgłoszonych z osiedla Modliborzyce,
- 2 powinien być wybrany spośród kandydatów zgłoszonych z osiedla Jana Pawła II,
- 3 powinien być wybrany spośród kandydatów zgłoszonych z osiedla Wiejska,
- 3 powinien być wybrany spośród kandydatów zgłoszonych z osiedla 8-go Września,
- 2 powinien być wybrany spośród kandydatów zgłoszonych z osiedla Ochotników Węgierskich i Bohaterów Porytowego Wzgórza.

Kadencja Rady Nadzorczej wynosiła 3 lata.

Zgodnie z § 42 ust. 3 na miejsce członka Rady Nadzorczej, na wakujące miejsce w Radzie Nadzorczej, powinien wejść kandydat z danego osiedla, który uzyskał w głosowaniu podczas Walnego Zgromadzenia kolejno największą liczbę głosów. W przypadku braku takiej osoby, najbliższe Walne Zgromadzenie powinno dokonać wyborów uzupełniających.

Zgodnie z § 46 Członkom Rady Nadzorczej przysługiwało ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie mogło być wyższe niż:

- 18% w stosunku do Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- 15% w stosunku do Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- 12% w stosunku do członka Rady Nadzorczej,

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Wielkość wynagrodzenia wypłaconego członkom Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją prezentuje poniższa tabela w zł:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej	24.717,00	25.362,00	20.895,00	16.957,50	13.474,27

Zgodnie z wymaganiami §7 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej, była ona zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy statutowej liczby jej członków, w tym obecności jej przewodniczącego lub jego zastępcy.

Poddano analizie frekwencję na posiedzeniach Rady Nadzorczej w ramach której stwierdzono, że nie zawsze w posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyła liczba jej członków, która pozwalała na podjęcie uchwał. Okresy bez wymaganej liczby członków na posiedzeniach:

- kwiecień 2015 r. – czerwiec 2015 r.,
- 19.12.2016 r. – protokół nr 10/2016,
- 10.05.2016 r. – protokół nr 6/2016,

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

Rok	Liczba posiedzeń Rady Nadzorczej	Liczba podjętych uchwał
2015	14	38
2016	13	30
2017	8	19
2018	7	12
2019	6	32

W okresie objętym lustracją w ramach Rady Nadzorczej działały :

- Komisja Rewizyjna w oparciu o Regulamin Komisji Rewizyjnej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/98 w dniu 25.08.1998 r.,
- Komisja Gospodarki Zasobów Mieszkaniowych w oparciu o Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/98 w dniu 25.08.1998 r.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza zajmowała się oraz podejmowała uchwały w następujących sprawach:

- zatwierdzenia planu rzeczowo – finansowego za lata 2015 – 2017 ,
- zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej,
- zatwierdzenia rocznego planu remontów na lata 2015 – 2017,
- odpisów na fundusz termo modernizacyjny,
- wykreślenia z rejestru członków,
- zatwierdzenia planów pracy Rady Nadzorczej oraz planów pracy Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych oraz z tytułu dzierżawy gruntów,
- przyjęcia sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych,
- wyboru Prezesa Zarządu oraz członków Zarządu,
- zatwierdzenia regulacji wewnętrznych Spółdzielni,
- analizowała terminowość opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe oraz zadłużenia na poszczególnych nieruchomościach,
- kontrolą zakupu paliwa grzewczego.

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

Rada Nadzorcza składała roczne sprawozdania ze swojej działalności, które podlegały zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Sprawozdania Rady Nadzorczej za lata 2015 – 2018 zostały zatwierdzone przez właściwe Walne Zgromadzenia.

W terminie do 26.06.2015 r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

- Pani Eugeniusz Sokół,
- Pan Stanisław Mazur,
- Pan Tadeusz Rząd,
- Pani Wacław Surtel,

- Pani Anna Kowalik
- Pan Robert Mikita,
- Pan Lech Wójcik,
- Pan Ryszard Kufel,
- Pan Waldemar Żehaluk,
- Pani Agnieszka Gierczak,
- Pan Antoni Świderski.

W związku z rezygnacją 3 Członków z działalności w Radzie Nadzorczej Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2015 r. w wyborach uzupełniających dokonało wyboru do Rady Nadzorczej następujące osoby:

- Pani Adela Szabat,
- Pani Danuta Tęcza,
- Pan Jacek Mielniczuk.

Walne Zgromadzenie w dniu 28.06.2016 r. dokonało wyboru Rady Nadzorczej na kolejną kadencję w następującym składzie:

- Pani Bożena Gajewska,
- Pan Mirosław Flis,
- Pani Renata Małek,
- Pani Danuta Tęcza,
- Pani Jadwiga Konefał,
- Pan Grzegorz Kordowicz,
- Pani Marianna Rusinek,
- Pan Piotr Wielgo,
- Pan Krzysztof Rosiński,
- Pani Anna Balczerowska,
- Pani Małgorzata Kamińska – Jargiło.

Walne Zgromadzenie w dniu 27.06.2017 r. przeprowadziło wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej w skutek rezygnacji członka reprezentującego Osiedle Ochotników Węgierskich i Bohaterów Porytowego Wzgórza. Do Rady Nadzorczej na czas kadencji trwającej do 2019 r. została wybrana Pani Irena Pierz.

Walne Zgromadzenie w dniu 18.06.2019 r. dokonało wyboru Rady Nadzorczej na kolejną kadencję w następującym składzie:

- Pani Bożena Gajewska,
- Pan Mirosław Flis,
- Pan Krzysztof Rosiński,
- Pani Małgorzata Kamińska,

- Pani Marianna Rusinek,
- Pani Irena Pierz,
- Pani Anna Wołoszynek,
- Pan Zbigniew Skubik,
- Pan Kamil Pawelec,
- Pan Henryk Sobótka,
- Pani Anna Pudełko.

Aktualny skład Rady Nadzorczej Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000137193 w Dziale 2, rubryce 2, podrubryka 1 w pozycji 1 – 11.

3.3 Zarząd

Zgodnie z § 49 Statutu Spółdzielni Zarząd kierował jej działalnością oraz reprezentował ją na zewnątrz.

Zarząd składał się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępców (społecznych członków Zarządu) wybranych spośród członków Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni funkcjonował Regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą:

- uchwałą nr 40/2008 w dniu 28.10.2008 r.,
- uchwałą nr 10/2018 z dnia 27.09.2018 r.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni pracował w następującym składzie:

- Pan Jan Dzikowiec – Prezes Zarządu do 26.06.2015 r.,
- Pan Mariusz Tyra – Prezes Zarządu od 08.05.2015 r., - 05.08.2015
- Pan Stanisław Malinowski – Członek Zarządu do 08.07.2015 r.
- Pan Stanisław Szram – Członek Zarządu do 08.07.2015 r.
- Pani Urszula Wiechnik – Członek Zarządu od 20.08.2015 r.,
- Pan Lech Wójcik – Członek Zarządu od 14.10.2015 r.

Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2015 r. nie udzieliło absolutorium Prezesowi Zarządu i w trybie art. 49 § 4 Ustawy Prawo spółdzielcze podjęło uchwałę o jego odwołaniu.

Walne Zgromadzenie w dniu 26.06.2015 r. nie udzieliło także absolutorium Zastępcom Prezesa, którzy w związku z tym złożyli rezygnację z pełnionej funkcji.

Rada Nadzorcza w dniu 01.07.2015 r. uchwałą nr 12/2015 wyznaczyła Panią Adelę Szabat oraz Pana Stanisława Mazura jako pełnomocników do łącznego pełnienia funkcji Członków

Zarządu Spółdzielni. Uchwała nr 12/2015 została uchylona przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 15/2015 z dnia 08.07.2015 r. Rada Nadzorczą w dniu 08.07.2015 r. uchwałą nr 19/2015 wyznaczyła ponownie Panią Adelę Szabat do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu oraz Pana Stanisława Mazura do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu.

W miesiącu sierpniu 2015r. Rada Nadzorczą dokonała wyboru Prezesa Zarządu, uchwałą nr 32/2015 z dnia 04.08.2015 r. na Prezesa Zarządu powołała Pana Mariusza Tyra.

Rada Nadzorczą uchwałą nr 33/2015 z dnia 20.08.2015 r. powołała na Członka Zarządu Panią Urszulę Wiechnik. Uchwałą nr 38/2015 z dnia 14.10.2015 r. na Członka Zarządu Rada Nadzorczą powołała Pana Lecha Wójcika. Wyboru Zarządu Spółdzielni dokonano zgodnie z Regulaminem wyboru Prezesa Zarządu, oraz społecznych Członków Zarządu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 01.07.2015 r.

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

- sporządzanie projektów planów gospodarczych tylko w latach 2015 -2017, nie były sporządzane plany na rok 2018, 2019,
- sporządzanie projektów regulacji wewnętrznych,
- podejmowanie działań mających na celu realizację uchwalonych planów gospodarczych,
- podejmowanie działań w zakresie redukcji zadłużeń w opłatach za lokale,
- obsługę wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności,
- zabezpieczania majątku Spółdzielni,
- wydawanie uchwał, zarządzeń wewnętrznych i poleceń,
- sprawy pracownicze i socjalne,
- bieżąca działalność Spółdzielni,
- wynajmowanie lokali użytkowych i garaży,
- zwołanie Walnego Zgromadzenia.

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

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

Zarząd na bieżąco zgodnie z wymaganiami Statutu informował Radę Nadzorczą o napotkanych problemach związanych z działalnością Spółdzielni.

Zarząd składał sprawozdania ze swojej działalności na Walnych Zgromadzeniach. Sprawozdania Zarządu za lata 2015 – 2018 zostały zatwierdzone przez właściwe Walne Zgromadzenie Członków.

Aktualny skład Zarządu Spółdzielni został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000137193 w Dziale 2, rubryka 1, podrubryka 1, pozycje 1 – 3.

III. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie

1. Struktura organizacyjna

Zgodnie z wymaganiami Statutu w okresie objętym lustracją w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim funkcjonowała struktura organizacyjna, która była zatwierdzana przez Radę Nadzorczą, zgodnie z wymaganiami Statutu Spółdzielni:

- w 2004 r. (Protokół z lustracji Spółdzielni za okres 01.01.2009 r. – 31.12.2014 r.),
- uchwałą nr 13/2016 w dniu 04.07.2016 r.

Załącznik nr 13 do protokołu lustracji przedstawia schemat organizacyjny Spółdzielni obowiązujący na dzień 31.12.2019 r., wielkość zatrudnienia oraz podporządkowanie komórek organizacyjnych i stanowisk pracy.

Zgodnie ze schematem organizacyjnym na dzień 31.12.2019 r. Prezesowi Zarządu, który odpowiadał za całokształt pracy Spółdzielni, podlegały bezpośrednio następujące działy:

- Dział Księgowości (3 etaty), składający się z:
 - Głównego Księgowego – 1 etat,
 - Specjalisty ds. Finansowo – Księgowych – 1 etat,
 - Kasjera z odpowiedzialnością za księgowość materiałową – 1 etat.
- Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (15 etatów), składający się z:
 - Kierownik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – 1 etat,
 - Inspektor ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – 1 etat,
 - Mistrz – 1 etat,
 - Palacze c.o. – 4 etaty,
 - Konserwatorzy – 2 etaty,
 - Sprzątacze – 6 etatów.
- Dział Członkowsko – Mieszkaniowy (1 etat), obejmujący etat:
 - Specjalista ds. Członkowsko, Mieszkaniowych i Pracowniczych – 1 etat.

Zatrudnienie w Spółdzielni w latach 2015 – 2019 obrazuje poniższa tabela, zgodna z Załącznikiem nr 4 do protokołu lustracji:

Zatrudnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Plan	23,00	23,00	23,00	20,00	20,00
Wykonanie, w tym:	22,75	22,67	21,00	18,75	20,33
- na stanowiskach umysłowych	9,42	8,67	7,08	7,50	7,66
- konserwatorzy i inni	12,83	14,00	13,92	12,93	12,67

Jak wynika z dokumentów zatrudnienie w okresie objętym lustracją kształtowało się zgodnie z przyjętą strukturą organizacyjną w zakresie liczby i wielkości etatów.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie funkcjonował Regulamin Pracy.

Spółdzielnia prowadziła akta osobowe pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w oparciu o Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. Dz. U. nr 62, poz. 286 z późniejszymi zmianami. Dokumentacja osobowa pracowników przechowywana była w szafie w wydzielonym pomieszczeniu.

Kontrola akt osobowych wykazała, że akta poszczególnych pracowników są kompletne i prowadzone w sposób prawidłowy.

Sprawdzono akta osobowe pracowników zatrudnionych na następujących stanowiskach:

- kasjera,
- sprzątaczkę,
- sprzątacza posesji,
- palacza c.o.,
- Inspektora ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Prowadzona przez Spółdzielnię dokumentacja osobowa dla wszystkich pracowników składała się z czterech części:

- A – dokumenty związane z ubieganiem się o pracę,
- B – dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy i przebiegu zatrudnienia,
- C – dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia,
- D – dokumenty związane z karami oraz inne dokumenty związane z ponoszeniem przez pracownika odpowiedzialności.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni prowadzona była ewidencja czasu pracy, która potwierdzała, że należne pracownikom urlopy wykorzystywane są zgodnie z przepisami. Zaległe urlopy na koniec roku ujmowane są w planie urlopów na rok następny.

2. Wynagrodzenia

W Spółdzielni funkcjonował Zakładowy Regulamin Wynagradzania opracowany przez Zarząd i przyjęty do stosowania:

- zarządzeniem nr 2/2011 z dnia 14.03.2011 r.,
- zarządzeniem nr 2/2017 z dnia 17.07.2017 r.

W Spółdzielni funkcjonował także Regulamin gospodarowania środkami zakładowego funduszu świadczeń socjalnych zatwierdzony przez Zarząd w dniu 28.03.2018 r.

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

Okres	Umowy zlecenia i o dzieło	Osobowy funduszu płac	Razem
2015	87.964,82	651.544,22	739.509,04
2016	44.130,44	704.998,94	749.129,38
2017	40.888,23	746.717,41	787.605,64
2018	41.933,62	735.500,03	777.433,65
2019	46.826,02	729.085,64	775.911,66

W okresie objętym lustracją środki na wynagrodzenia były ujmowane w rocznych planach finansowych, nie opracowano planów na lata 2018, 2019 które powinny być zatwierdzane uchwałami Rady Nadzorczej. Wydatki na wynagrodzenia wykazywane były w wielkości ich wypłaty.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych latach objętych lustracją kształtowało się następująco:

- 2015 r. – 2.467,97 zł,
- 2016 r. – 2.670,45 zł,
- 2017 r. – 2.963,16 zł,
- 2018 r. – 3.405,09 zł,
- 2019 r. – 3.197, 74 zł.

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

3. Ochrona danych osobowych

W Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim funkcjonowały następujące regulacje w zakresie ochrony danych osobowych:

- Polityka bezpieczeństwa w zakresie ochrony danych osobowych zatwierdzona przez Zarząd zarządzeniem nr 4/2015 w dniu 01.12.2015 r.,
- Instrukcja zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych zatwierdzona przez Zarząd zarządzeniem nr 4/2015 w dniu 01.12.2015 r.

Pracownicy otrzymali upoważnienia do przetwarzania danych osobowych.

Spółdzielnia na bieżąco zawierała umowy przetwarzania danych osobowych.

Spółdzielnia prowadziła następujące rejestry:

- rejestr czynności przetwarzania danych osobowych prowadzony na podstawie art. 30 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych,
- ewidencję osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych w systemach informatycznych.

IV. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami

1. Podstawy prawne

Zgodnie z treścią § 3 Statutu Spółdzielni jej celem było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

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

2. Członkowie Spółdzielni

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

- na dzień 31.12.2015 r. – 820 członków,
- na dzień 31.12.2016 r. – 830 członków,
- na dzień 31.12.2017 r. – 1.072 członków,
- na dzień 31.12.2018 r. – 1.069 członków,
- na dzień 31.12.2019 r. – 1.062 członków.

W oparciu o zmianę Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r. Zarząd dokonał wpisu do rejestru członków, którzy nabyli prawa w związku z posiadaniem w Spółdzielni lokalu mieszkalnego lub użytkowego, podejmując stosowne decyzje.

Przyjęcia i skreślenia z rejestru członków oraz wykluczenia były merytorycznie uzasadnione oraz przeprowadzone w odpowiednim trybie zgodnym ze Statutem Spółdzielni przez odpowiedni organ Spółdzielni.

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba członków przyjętych	20	25	311	30	38
Liczba członków skreślonych	12	10	43	114	31

Jak wynika z **Załącznika nr 2** – na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiadała 1.062 członków o następującej strukturze praw do lokali mieszkalnych:

Stan na 31.12	Spółdzielcze lokatorskie	Spółdzielcze własnościowe	Odrębna własność
2015	12	529	293
2016	9	524	307
2017	8	519	310
2018	6	519	313
2019	6	516	315

3. Dokumentacja członkowska

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

- rejestr członków Spółdzielni odpowiadający wymogom określonym w art. 30 Ustawy Prawo spółdzielcze, rejestr jest prowadzony chronologicznie, a wpisy są w nim dokonywane na bieżąco,
- rejestr wniosków o przeniesienie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- rejestr przeniesień spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
- rejestr ksiąg wieczystych – spółdzielcze własnościowe,
- rejestr osób otrzymujących mieszkanie w zasobach Spółdzielni,
- akta członkowskie.

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

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

- numer członka 2.723 – skreślenie,
- numer członka 2.710 – skreślenie,
- numer członka 2.694 – skreślenie,
- numer członka 2.732 – przyjęcie,
- numer członka 2.722 – przyjęcie,
- numer członka 2.691 – przyjęcie,
- numer członka 2.428,
- numer członka 2.721 – przyjęcie,
- numer członka 2.342.

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

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

4. Ustanawianie praw do lokali

Zasady ustanawiania praw do lokali reguluje Statut w Dziale V ograniczając zakres praw do spółdzielczych praw lokatorskich i własnościowych, praw odrębnej własności i najmu lokali.

Z **Załącznika nr 3** do protokołu lustracji wynika, że w badanym okresie Spółdzielnia odzyskała dwa mieszkania – lokal przy ul. 8 Września 15/49 i lokal przy ul. Ochotników Węgierskich 1A/72.

Odzyskany lokal przy ul. 8 Września 15/49 sprzedany na aukcji .

Spółdzielnia posiada Regulamin aukcji na ustanowienie prawa odrębnej własności i sprzedaż lokalu mieszkalnego, sprzedaż lokalu użytkowego zatwierdzony przez Zarząd w dniu 04.07.2016 r. Regulamin ten winien być zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Ogłoszenie o aukcji na sprzedaż i ustanowienie odrębnej własności lokalu udostępnione na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, publikowane na stronie internetowej oraz w prasie lokalnej.

W pierwszym terminie aukcji ustalonym na dzień 05.08.2016 r. nie zgłosił się żaden oferent.

Następnym termin aukcji ustalony został na dzień 30.09.2016 r. – nie zgłosił się żaden oferent.

Termin następnej aukcji ustalono na dzień 10.11.2016 r. – zgłosił się jeden oferent. Sporządzono protokół z przeprowadzonej aukcji, a oferent, zobowiązał się do zapłaty i zakupu lokalu mieszkalnego o powierzchni 38,80 m² usytuowanym na IV piętrze. Cena wywoławcza 62.468,00 zł, a zaoferowano 62.968,00 zł.

Dokonano sprzedaży aktem notarialnym repetytorium A Numer 618/2017 z dnia 27.03.2017 r. umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu.

Przejęcie lokalu po eksmisji ul. Ochotników Węgierskich 1A/72 o powierzchni 22,60 m².

Na odzyskany lokal sporządzono umowę najmu na czas nie określony z osoba zajmującą lokal sąsiedni nr 72A.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte na dzierżawę gruntów:

- działka o powierzchni 114 m² umowa zawarta w dniu 01.01.1992 r. na dzierżawę terenu z Gminną Spółdzielnią „Samopomoc Chłopska” w Janowie Lubelskim,
- działka o powierzchni 30 m² łącznie z terenem zielonym pod pawilon położony przy ul. Wiejskiej 30 nr ewidencyjny 5328/3, wpis w księdze wieczystej KW. ZA1J/00059704/6, umowa dzierżawy zawarta w dniu 01.02.2019 r. na czas określony do 28.02.2022 r.
- działka o powierzchni 70 m² umowa zawarta w dniu 13.05.2020 r. z Firmą PHU LUXKLIM ul. Wiejska z terenem zajęтым pod pawilon położony przy ul. Wiejskiej 26 na czas określony do 31.12.2020 r.
- działka o powierzchni 63,30 m² łącznie z terenem zajęтым pod pawilon handlowo-usługowy położony przy ul. Ochotników Węgierskich. Umowa zawarta na czas określony do 16.10.2020 r. numer ewidencyjny działki 4224/26 księga wieczysta 30938
- umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 01.12.2019 r. o powierzchni 7,26 m² (pokój) na czas nieokreślony z INVEST PROJECT z siedzibą w Janowie Lubelskim,
- umowa najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu 21.01.2019 o powierzchni 7,26 m² (pokój) firmie ENVIRON PROJEKT na czas określony. Zmiana aneksem okresu trwania

najmu do 31.12.2019 r. i powierzchni wynajmowanego lokalu na 12,79 m². Aneks nr 3 przedłużono okres trwania najmu do 31.12.2020 r.

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia posiada 2 lokale użytkowych, w tym 1 lokal przeznaczony na biuro Spółdzielni i 1 lokal przeznaczony na najem.

Prawa i obowiązki stron najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa.

Na podstawie badanych umów o najem lokalu ustalono, że akta zawierają pełne udokumentowanie o prowadzonej działalności najemcy, umowa obejmuje zapisy zabezpieczające interes Spółdzielni. Zmiany warunków umowy w zakresie wprowadzonych opłat dokonywane stosownymi aneksami.

5. Rozpatrywanie skarg i wniosków członków

Spółdzielnia prowadziła rejestr skarg i wniosków. Wpływające do Spółdzielni pisma posiadające charakter wniosków były kierowane przez Zarząd do właściwej komórki organizacyjnej i załatwiane na bieżąco. Sprawy wymagające dłuższego okresu na jej wyjaśnienie załatwiane były w terminie ustawowym, tj. jednego miesiąca od daty złożenia.

Przyjęcia interesantów są w godzinach pracy Spółdzielni tj.:

- od poniedziałku do piątku od godz. 7.30 do godz. 15.30,
- wtorek w godz. od 8.00 do godz. 16.00.

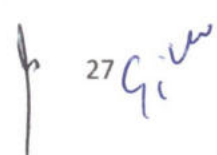
Zarząd przyjmuje członków w godzinach pracy Spółdzielni, po wcześniej uzgodnionym terminie spotkania.

Zgodnie z prowadzonym rejestrem w okresie objętym lustracją nie wpłynęły do Spółdzielni żadne wnioski mające charakter skargi na jej działalność.

V. Realizacja obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z przedstawionych dokumentów wynika, że Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Janowie Lubelskim realizując Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali, wykonała prace w zakresie:

- podziału zasobów na nieruchomości,
- uporządkowania stanu prawnego gruntów,

27 

- wszystkie lokale mieszkalne położone w poszczególnych budynkach posiadają zaświadczenia stwierdzające samodzielność lokali w rozumieniu ustawy o własności lokali z dnia 24.06.1994 r.,
- Zarząd Spółdzielni podjął niezbędne uchwały dotyczące określenia przedmiotu odrębnej własności. Wszystkie uchwały były prawomocne.

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

Spółdzielnia ustanawiała aktami notarialnymi odrębną własność lokali mieszkalnych:

- w roku 2015 – 31 aktów notarialnych na ustanowienie prawa odrębnej własności na lokale mieszkalne ,
- w roku 2016 – 14 aktów notarialnych na ustanowienie praw odrębnej własności na lokale mieszkalne,
- w roku 2017 – 3 akty notarialne na ustanowienie prawa odrębnej własności na lokale mieszkalne,
- w roku 2018 – 3 akty notarialne na ustanowienie praw odrębnej własności na lokale mieszkalne.
- W roku 2019 – 2 akty notarialne na ustanowienie praw odrębnej własności na lokale mieszkalne.

Łącznie stan przekształconych praw w odrębną własność na dzień 31.12.2019 r wynosi 315 lokale mieszkalne, obejmujących 37,46 % stanu zasobów lokali mieszkalnych **załącznik nr 2** do protokołu lustracji.

Wraz z notarialnymi umowami odrębnej własności lokali Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Janowie Lubelskim przekazała na rzecz wyodrębnionych właścicieli udziały procentowe w wyodrębnionej własności gruntów.

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

VI. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni

Na dzień 31.12.2019 r. Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Janowie Lubelskim posiadała w swoim władaniu grunty ogółem o powierzchni 10,1727 ha. Wielkość gruntów we władaniu Spółdzielni przedstawia **Załącznik nr 5** do protokołu lustracji.

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

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię w ha, w tym:	10,1727	10,1727	10,1727	10,1727	10,1727
- prawo własności	2,3855	2,3265	2,3111	2,2925	2,2877
- prawo wieczystego użytkowania	6,6259	6,6259	6,6259	6,6259	6,6259
- przypadające na odrębną własność	1,1613	1,2203	1,2357	1,2543	1,2591

Stan prawny wszystkich gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest uporządkowany, nieruchomości gruntowe posiadają wpisy w księgach wieczystych oraz są objęte ewidencją księgową środków trwałych.

Tabela poniższa przedstawia wykaz działek pod budynkami Spółdzielni z prawem własności – z powierzchnią, oraz założoną księgą wieczystą:

- Janów Lubelski

Adres	Numer działki	Powierzchnia działki	Księga wieczysta
ul. Jana Pawła II 11	3159/2	1.021,00	ZA1J/00046450/6
ul. Jana Pawła II 13	3159/1	1.902,00	ZA1J/00046449/6
ul. Jana Pawła II 15	3159/3	1.089,00	ZA1J/00046451/3
ul. Jana Pawła II 17	3159/4	985,00	ZA1J/00046452/6
ul. 8 września 7	3317/7	1.201,00	ZA1J/00048519/2
ul. 8 września 9	3317/8	1.244,00	ZA1J/00048520/2
ul. 8 września 11	3317/9	1.765,00	ZA1J/00048083/6
ul. 8 września 13	3317/4	2.684,00	ZA1J/00048517/8
ul. 8 września 15	3317/6	1.503,00	ZA1J/00048518/5
ul. 8 września 17	3317/5	1.646,00	ZA1J/00048561/1
ul. 8 września 19	3317/3	446,00	ZA1J/00048516/1
ul. Wiejska 20	5328/7	480,00	ZA1J/00060833/9
ul. Wiejska 22	5328/8	921,00	ZA1J/00060834/6
ul. Wiejska 24	5328/10	1.107,00	ZA1J/00060835/3
ul. Wiejska 26	5328/2, 3970/5	1.470,00	ZA1J/00060836/0
ul. Wiejska 28	5328/5	3.001,00	ZA1J/00060837/7

ul. Wiejska 32	5328/1	1.369,00	ZA1J/00060838/4
ul. Ochotników Węgierskich 1A/1	4224/5	1.123,00	ZA1J/00043141/6
ul. Ochotników Węgierskich 1A/2	4224/4	353,00	ZA1J/00043760/1
ul. Ochotników Węgierskich 1A/3	4224/6	600,00	ZA1J/00043759/1
ul. Ochotników Węgierskich 1A/4	4224/16	1.222,00	ZA1J/00043761/8
ul. Ochotników Węgierskich 1A/5	4224/8	399,00	ZA1J/00043758/4
ul. Ochotników Węgierskich 1A/6	4224/23	798,00	ZA1J/00052915/9
ul. Ochotników Węgierskich 1A/9	4224/1	333,00	ZA1J/00043165/0
ul. Ochotników Węgierskich 1A/10	4224/13	156,00	ZA1J/000445567/5
ul. Bohaterów Porytowego Wzgórza 5	2461/3	1.874,00	ZA1J/00007025/3

- Modliborzycze

Adres	Nr działki	powierzchnia	Księga wieczysta
ul. Armii Krajowej 36A	1993/3	2.485,00	ZA1J/00064138 /5
ul. Armii Krajowej 36B	1993/5	1.787,00	ZA1J/00064049 /4

oraz działka stanowiąca własność Spółdzielni nr 265/8 o powierzchni 488,00 w Modliborzycach księga wieczysta nr ZA1J/00064612/2

Ponadto Spółdzielnia zarządza gruntem przekazanym przez Gminę Janów Lubelski z prawem wieczystego użytkowania zabudowanym zielenią:

Adres	Nr działki	Powierzchnia	Księga wieczysta
Osiedle Wiejska	5328/3	2.251,00	ZA1J/00059704/6
Osiedle Wiejska	5328/6	4.424,00	ZA1J/00059704/6
Osiedle Wiejska	5328/9	5.543,00	ZA1J/00059704/6
Osiedle Wiejska	5328/11	627,00	ZA1J/00059704/6
Osiedle Wiejska	5328/12	3.070,00	ZA1J/00059704/6
Wymiennikownia kotłownia BINSTAŁ	3970/3	622,00	ZA1J/00054890/1
Garaże w Osiedlu Wiejska	3970/8	26.651,00	ZA1J/00051553/6
Osiedle Ochotników Węgierskich	4224/9	857,00	ZA1J/00030938/6
Osiedle Ochotników Węgierskich	4224/24	3.336,00	ZA1J/00061299/0
Osiedle Ochotników Węgierskich	4224/26	9.172,00	ZA1J/00030938/6
Osiedle Jana Pawła II	3159/5	12,00	ZA1J/00064440/1
Osiedle Jana Pawła II	3159/6	3.455,00	ZA1J/00064440/1
Osiedle 8 września	3317/11	6.239,00	ZA1J/0004844/9

Działania Spółdzielni w zakresie uporządkowania stanu prawnego gruntów oraz prowadzona dokumentacja w ocenie lustracji była właściwa. Zmiany zachodzące w powierzchni gruntów wynikały z ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienie tego prawa wraz z procentowym udziałem w gruncie.

Wobec powyższych ustaleń lustratorzy nie wnoszą uwag w odniesieniu do prowadzenia przez Zarząd Spółdzielni ewidencji gruntów.

VII. Zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi

1. Podstawowe dane obrazujące zasoby Spółdzielni

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

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Budynki ogółem	29	29	29	29	29
Budynki mieszkalne	28	28	28	28	28
Mieszkania ogółem	841	841	841	841	841
Lokale użytkowe	2	2	2	2	2
Garaże	244	244	257	257	277
Powierzchnia użytkowa ogółem	47.690,10 m ²	47.690,10 m ²	47.690,10 m ²	47.690,10 m ²	47.690,10 m ²
Lokale korzystające z centralnej ciepłej wody	273	269	269	267	267
Lokale z opomiarowanym zużyciem ciepła	841	841	841	841	841
Lokale z opomiarowanym zużyciem wody	839	839	839	839	839

Na dzień 31.12.2019 r. w Spółdzielni funkcjonowały 4 kotłownie:

- Kotłownia przy ul. Bohaterów Porytowego Wzgórza 5 uruchomiona w 2000 r. – dostarczająca ciepło do lokali o powierzchni użytkowej 1.653,00 m².

Kotłownia zlokalizowana w adaptowanym pomieszczeniu byłej kotłowni węglowej. Zainstalowano w niej 1 kocioł gazowy firmy Buderus typ G 324 LZ o mocy 128kW z dwustopniowym palnikiem gazowym Lownox.

- Kotłownia „Binstal” przy ul. Wiejskiej w Janowie Lubelskim uruchomiona w 1991 r.

Kotłownia wyposażona w 4 kotły wodne niskotemperaturowe typu SEC – 900 RUMIA 530 o mocy 3,6 MW (1 kocioł dla potrzeb podgrzania ciepłej wody i 3 kotły na potrzeby c.o.). W roku 2018 rozpoczęto budowę kotłowni gazowej kontenerowej,

która zastąpi kotłownię Binstal, dostarczającą ciepło do lokali o powierzchni użytkowej 15.044,70 m².

- Kotłownia w Modliborzycach uruchomiona w 2004 r. dostarczająca ciepło do lokali o powierzchni użytkowej 1.524,40 m².

Kotłownia zlokalizowana w adaptowanym pomieszczeniu byłej kotłowni węglowej. Zainstalowano 1 kocioł gazowy firmy VIESSMANN typ VITOGAS o mocy 144 kW z dwustopniowym palnikiem gazowym Lownoc.

- Kotłownia uruchomiona w 2001 r. przy Ochotników Węgierskich dostarczająca ciepło do lokali o powierzchni użytkowej 7.314,60 m².

Kotłownia zlokalizowana w adaptowanym pomieszczeniu byłej kotłowni węglowej. Zainstalowano 2 stalowe kotły gazowo – olejowe typu PAROMAT SIMPLEX o mocy 345 kW każdy firmy VIESSMANN.

Powierzchnia użytkowa lokali 17.430,00 m² ogrzewana ciepłem zakupionym od PGKiM w Janowie Lubelskim.

2. Organizacja wewnętrzna GZM i praca służb technicznych

Zarząd jako kierujący działalnością Spółdzielni jest odpowiedzialny za prawidłowe prowadzenie gospodarki Spółdzielni w oparciu o uchwalone plany, a także za wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.

Na dzień 31.12.2019 r. służby techniczne podlegały bezpośrednio Prezesowi Zarządu i funkcjonowały w ramach wyodrębnionego organizacyjnie Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (15 etatów), który składał się z:

- Kierownik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – 1 etat,
- Inspektor ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – 1 etat,
- Mistrz – 1 etat,
- Palacze c.o. – 4 etaty,
- Konserwatorzy – 2 etaty,
- Sprzątacze – 6 etatów.

W okresie objętym lustracją prowadzony był rejestr usterek i awarii zgłoszonych przez mieszkańców, na których podstawie Spółdzielnia wystawiała zlecenia realizacji.

Ilość interwencji służb technicznych w poszczególnych latach pokazuje poniższa tabela:

Wyszczególnienia	2015	2016	2017	2018	2019
Wystawione zlecenia	533	612	679	469	604

32 G.ich

3. Spełnienie wymagań Ustawy o ochronie przyrody

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

Zgodnie z Ustawą z dnia 16.10.1991 r. o ochronie przyrody (Dz.U. nr 99 poz. 1079 z dnia 02.07.2001 r. z późniejszymi zmianami) Zarząd Spółdzielni każdorazowo przed usunięciem drzewa lub krzewu kierował wnioski do Burmistrza Janowa Lubelskiego oraz Burmistrza Modliborzyc.

W poszczególnych latach złożono następującą ilość wniosków:

Rok	Numer decyzji	Liczba wyciętych drzew	Nasadzenia zastępcze
2017	INW.6131.6.2017	2	4
	OL.6131.12.2017.ASI	11	-
2018	OL.6131.11.2018.ASI	2	4
2019	OL.6131.18.2019.ASI	22	50
Razem		37	58

4. Umowy na usługi komunalne

Wszystkie budynki, którymi zarządzała Spółdzielnia, były wyposażone w media, które były dostarczane przez dostawców na podstawie zawartych umów. Spółdzielnia posiadała zawarte następujące umowy:

Zakres	Dostawca
Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków	Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Janowie Lubelskim
	Zakład Gospodarki Komunalnej w Modliborzycach
Dostawa energii elektrycznej	PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów
Gaz ziemny	PGNiG Obrót Detaliczny Sp. z o.o. w Warszawie

W ramach lustracji dokonano sprawdzenia prawidłowości zapisów umowy oraz zweryfikowano prawidłowość ochrony interesów Spółdzielni. Uwag nie wnosi się.

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

W okresie objętym lustracją obowiązywał Regulamin rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 26/03 z dnia 16.12.2003 r.

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

Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat eksploatacyjnych jest roczny plan rzeczowo – finansowy, uchwalany przez Radę Nadzorczą następującymi uchwałami:

- uchwała Rady Nadzorczej nr 2/2015 z dnia 11.02.2015 r. – plan na 2015 r.,
- uchwała Rady Nadzorczej nr 3/2016 z dnia 29.01.2016 r. – plan na 2016 r.,
- uchwała Rady Nadzorczej nr 1/2017 z dnia 28.02.2017 r. – plan na 2017 r.,
- brak opracowanych i zatwierdzonych planów na lata 2018 – 2019.

Plany na lata 2015, 2016 i 2017 były opracowywane w oparciu o analizę kosztów poprzedniego roku z uwzględnieniem przewidywanych zmian w roku bieżącym. Przedstawiane na posiedzenia Rady Nadzorczej plany gospodarczo – finansowe zawierają informacje w zakresie:

- charakterystyki zasobów i usług świadczonych na rzecz lokali,
- działalności zespołu konserwatorów,
- zatrudnienia i wynagrodzeń,
- plan kosztów zarządu,
- plan kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- plan kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody,
- plan gospodarowania środkami funduszu remontowego i środkami funduszu termo modernizacyjnego.

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

Wykonanie planu	2015	2016	2017	2018	2019
Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1.885.769,01	1.889.776,93	1.792.367,91	1.761.424,08	1.961.325,74
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1.889.239,52	2.020.470,11	1.857.503,18	1.851.803,77	2.200.660,94
Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-3.470,51	-130.693,18	-65.135,27	-90.379,69	-239.335,20

Eksploatacja podstawowa corocznie zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami:

- w roku 2015 w wysokości 3.470,51 zł,
- w roku 2016 w wysokości 130.693,17 zł,
- w roku 2017 w wysokości 65.135,27 zł,
- w roku 2018 w wysokości 90.379,69 zł,
- w roku 2019 w wysokości 239.335,20 zł.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na poszczególne nieruchomości za rok 2019 stanowi **Załącznik nr 16** do protokołu z lustracji, z którego wynika, że 22 nieruchomości posiada niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2019 r. w kwocie 79.689,18 zł, natomiast na działalności pozostałych 6 nieruchomościach uzyskane przychody były wyższe od faktycznie poniesionych kosztów i wykazują nadwyżkę według stanu na dzień 31.12.2019 r. w kwocie 24.900,76 zł.

Wykazany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w **Załączniku nr 6** w kwocie 239.335,20 zł różni się od wyniku ustalanego na nieruchomościach **Załącznik nr 16**, ponieważ są koszty które nie są ujmowane na nieruchomościach, lecz po zakończeniu roku bezpośrednio na rozliczeniach międzyokresowych np. rozliczenie kosztów konserwacji, na które nie jest ustalona opłata w stawkach eksploatacyjnych.

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych DZ. U. z 2015 r. poz.201 art. 6 ust. 1 różnica między kosztami eksploatacji utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi odnoszony w Spółdzielni na rozliczenia międzyokresowe i nie był ujmowany w rozliczeniu roku następnego.

Analizie poddano kształtowanie się w latach 2015 – 2019 stawek opłat eksploatacyjnych przedstawionych w **Załączniku nr 7** do protokołu lustracji.

Poniższa tabela prezentuje ustalone stawki opłat z lat 2015 – 2019:

Lp.	Rodzaj kosztów	2015	2016	2017	2018	2019
I	Eksploatacja stawka, w tym:	0,86 zł/m ²	1,00 zł/m ²	0,86 zł/m ²	0,86 zł/m ²	0,86 zł/m ²
	- energii elektrycznej	3,14 zł/lok/m-c	3,34 zł/lok/m-c	3,26 zł/lok/m-c	3,26 zł/lok/m-c	2,92 zł/lok/m-c
	- zimnej wody i kanalizacji	7,72 zł/m ³	7,93 zł/m ³	8,02 zł/m ³	9,31 zł/m ³	9,65 zł/m ³
	- opłata za użytkowanie terenu	0,02 zł/m ²	0,02 zł/m ²	0,02 zł/m ²	0,02 zł/m ²	0,02 zł/m ²
	- ubezpieczenie zasobów	0,03 zł/m ²	0,03 zł/m ²	0,03 zł/m ²	0,03 zł/m ²	0,03 zł/m ²
	- opłata stała wodomierz	0,40 zł/lok/m-c	0,40 zł/lok/m-c	0,40 zł/lok/m-c	0,40 zł/lok/m-c	0,40 zł/lok/m-c
	- różnica wskazań wodomierzy	2,27 zł/lok/m-c	2,27 zł/lok/m-c	2,27 zł/lok/m-c	2,27 zł/lok/m-c	2,27 zł/lok/m-c
	- podatek od nieruchomości	0,08 zł/m ²	0,08 zł/m ²	0,08 zł/m ²	0,08 zł/m ²	0,08 zł/m ²
II.	Odpis na fundusz remontowy podstawowy	0,30 zł/m ²	0,30 zł/m ²	0,30 zł/m ²	0,50 zł/m ²	0,50 zł/m ²
III.	Odpis na fundusz termomodernizacyjny	1,20 zł/m ²	1,20 zł/m ²	1,20 zł/m ²	1,20 zł/m ²	1,20 zł/m ²
IV.	Odpis na fundusz scentralizowany	0,06 zł/m ²	0,06 zł/m ²	0,06 zł/m ²	0,06 zł/m ²	0,06 zł/m ²
V.	Koszty c.o. opłata stała	1,00 zł/m ²	1,00 zł/m ²	1,00 zł/m ²	1,00 zł/m ²	1,00 zł/m ²
VI.	Koszty c.o. zmienna w okresach 01.01-30.04 i 01.10-31.12	3,00 zł/m ²	3,00 zł/m ²	3,00 zł/m ²	3,00 zł/m ²	3,00 zł/m ²
VII.	Koszty c.w – cyrkulacja	15,00 zł/lok/m-c	15,00 zł/lok/m-c	15,00 zł/lok/m-c	15,00 zł/lok/m-c	15,00 zł/lok/m-c
VIII	Koszty c.w – opłata zmienna zaliczka	35 zł/m ³	35 zł/m ³	35 zł/m ³	35 zł/m ³	35 zł/m ³
IX	Wywóz śmieci	8,00 zł/osoba	8,00 zł/osoba	10,00 zł/osoba	12,00 zł/osoba	1 8,00 zł/osoba
X	Konserwacja domofonów	0,50 zł/lokal/m-c	0,50 zł/lokal/m-c	0,50 zł/lokal/m-c	0,50 zł/lokal/m-c	0,50 zł/lokal/m-c
XI	Sprzątanie klatek	8,00 zł/lokal/m-c	8,00 zł/lokal/m-c	8,00 zł/lokal/m-c	8,00 zł/lokal/m-c	8,00 zł/lokal/m-c

W okresie objętym lustracją w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim opłaty za używanie lokali były zatwierdzane uchwałami Rady Nadzorczej:

- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2015 z dnia 11.02.2015 r. w sprawie odstąpienia od dokonywania odpisów na fundusz termo modernizacyjny w nieruchomości Wiejska 20 i Wiejska 22.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2015 z dnia 08.07.2015 r. w sprawie odstąpienia od dokonywania odpisu na fundusz termo modernizacji w nieruchomości Wiejska 24.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2015 z dnia 08.07.2015r. w sprawie czasowego zaprzestania dokonywania odpisu na fundusz termo modernizacyjny w nieruchomości Wiejska 28.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2016 z dnia 26.02.2016 r. w sprawie czasowego zaprzestania dokonywania odpisu na fundusz termo modernizacyjny na nieruchomości przy ul. Wiejska 28.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie ustalenia stawek opłat dla osób będących członkami Spółdzielni.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2016 r. z dnia 29.12.2016 r. w sprawie ustalenia opłat dla osób nie będących członkami Spółdzielni.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2016 r. z dnia 29.12.2016 r. w sprawie ustalenia stawek opłat dla osób będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie ustalenia stawek opłat dla osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie ustalenia stawek opłat dla osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie ustalenia stawek opłat dla osób zajmujących lokale w zasobach JSM na podstawie umowy najmu.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie opłat za dzierżawę gruntów zabudowanych garażami.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla osób którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych.
- Uchwałą Rady nadzorczej nr 27/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie wysokości opłat w zasobach Modliborzyce dla osób będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie wysokości opłat w zasobach Modliborzyce dla osób nie będących członkami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie wysokości opłat w zasobach Modliborzyce dla osób którym przysługuje prawo odrębnej własności.

- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie wysokości opłat w zasobach Modliborzyce dla osób nie będących członkami Spółdzielni którym przysługuje prawa odrębnej własności lokalu.
- Uchwałami Rady Nadzorczej od nr 3/2017 do nr 8/2017 z dnia 16.03.2017 w sprawie zaprzestania dokonywania odpisów na fundusz termomodernizacyjny w nieruchomościach przy ul. 8 Września 17, ul. Boh .Part. Wzg. 5, ul. Wiejska 26, ul. 8 Września 15, ul. 8 Września 7 ul. Jana Pawła II 15.
- Uchwałami Rady Nadzorczej od nr 2/2019 do nr 13/2019 z dnia 12.02.2019 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat w zasobach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w pozycji energia elektryczna zgodnie z załącznikami,
- Uchwałami Rady Nadzorczej od nr 18/2019 do 31/2019 z dnia 27.11.2019 r. sprawie ustalenia wysokości opłat w zasobach w pozycji koszty eksploatacji ze stawki 0,86 za 1 m² na 1,20 za 1m² 2m, oraz kosztu sprzątania klatek schodowych ze stawki 8,00 zł za lokal na 10,00 zł za lokal.

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

Stwierdzono że nie ustalono w opłatach eksploatacyjnych stawki na konserwację. Poniesione koszty konserwacji odnoszone w wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rozliczenia międzyokresowe kosztów, gdzie wpływają na kumulację niedoboru środków na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Takie ujęcie i brak sfinansowania w okresie następnym jest niezgodne z § 131 ust. 1 Statutu Spółdzielni, oraz z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych obowiązujących w Spółdzielni przedstawia **Załącznik nr 7** do protokołu lustracji do protokołu lustracji.

ROZLICZENIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

Koszty dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody ujęte w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków zarządzanych przez JSM i wykonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 31/2011 z dnia 30.11.2011 r. Zmiany regulaminu dokonano uchwałą nr 36/2012 Rady Nadzorczej z dnia 19.12.2012 oraz uchwałami nr 18/2017 z dnia 03.07.2017 r., nr 9/2018 z dnia 27.09.2018 r. i nr 11/2018 z dnia 23.10.2018 r.

Zgodnie z powyższym regulaminem rozliczenie centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku na koniec danego okresu rozliczeniowego. Przyjmuje się okres rozliczeniowy pomiędzy 01.07 do 30.06. roku następnego. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za

sezon grzewczy od 01.07.2018 r. do 30.06.2019 r. w Modliborzycach, oraz poszczególnych budynkach w Janowie Lubelskim przedstawia **Załącznik nr 15** do protokołu lustracji.

Jak wynika z przedstawionego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielnia dokonuje rozliczenia jednolicie dla całych zasobów położonych w Janowie Lubelskim, nie uwzględniając indywidualnych źródeł ciepła.

Takie rozliczanie ciepła koliduje z art. 45a ustawy Prawo energetyczne, który mówi, że: „Koszty zakupu dostarczanego ciepła są rozliczane w opłatach pobieranych od lokatorów i użytkowników lokali, przy czym wysokość opłat pobieranych od lokatorów powinna być ustalona w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła”.

Dostawcą ciepła dla zasobów Spółdzielni był PGKiM w Janowie Lubelskim oraz 4 kotłownie Spółdzielni:

- Kotłownia przy ul. Bohaterów Porytowego Wzgórza 5 w Janowie Lubelskim – dostarczająca ciepło do lokali o powierzchni użytkowej 1.653,00 m².
- Kotłownia „Binstal” przy ul. Wiejskiej w Janowie Lubelskim dostarczająca ciepło do lokali o powierzchni użytkowej 15.044,70 m².
- Kotłownia przy Ochotników Węgierskich w Janowie Lubelskim dostarczająca ciepło do lokali o powierzchni użytkowej 7.314,60 m².

Powierzchnia użytkowa lokali 17.430,00 m² ogrzewana ciepłem zakupionym od PGKiM w Janowie Lubelskim.

- Kotłownia w Modliborzycach dostarczająca ciepło do lokali o powierzchni użytkowej 1.524,40 m².

Do rozliczenia kosztów podgrzania wody przyjmuje się okres na dzień 30 czerwca. i koniec każdego roku.

Opłaty zaliczkowe ustalane przez Radę Nadzorczą rozliczane były z kosztami zafakturowanymi przez dostawcę energii cieplnej z pomiaru danej nieruchomości oraz kosztami eksploatacji własnych źródeł ciepła (własne kotłownie).

Rozliczenie centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych, w latach 2015 – 2019 kształtowało się następująco w zł:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Przychody centralnego ogrzewania i podgrzania wody	1.825.837,89	1.859.067,11	1.875.615,66	1.872.675,66	1.866.795,66
Koszty dostawy ciepła	1.646.930,58	1.463.377,70	1.558.668,08	1.573.020,11	1.577.983,85
Wynik podlegający rozliczeniu	178.907,31	395.689,41	319.947,58	299.655,55	288.811,81

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

ROZLICZENIE ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

Zasady rozliczania wody zostały ujęte w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenie ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 6/2006 z dnia 30.05.2006 r. Zmiany regulaminu dokonano uchwałami Rady Nadzorczej nr 41/2011 z dnia 28.12.2011 r. oraz uchwałą nr 36/2013 Rady Nadzorczej z dnia 27.11.2013 r.

Poniesione koszty dostawy zimnej wody podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali w oparciu o Dział II wyżej powołanego regulaminu. Koszt podstawowy ustala się jako iloczyn m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1m³ dostawcy. Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków różnicę między wskazaniami wodomierza głównego w budynkach a sumą liczników indywidualnych w lokalach rozlicza się z użytkownikami lokali w równej proporcji pomiędzy wszystkie lokale w całej Spółdzielni bez względu na ilość zużytej w każdym lokalu wody. Rozliczenie to następuje w okresach rocznych.

Dostawca wody dla zasobów w Modliborzycach – zakład Gospodarki Komunalnej w Modliborzycach nr umowy 1/2019/ZGK o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzenie ścieków.

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

Wielkość zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych przedstawia **Załącznik nr 8** do protokołu lustracji, zaś zaległości w lokalach użytkowych zostały przedstawione w **Załączniku nr 9**.

Na podstawie przedstawionych załączników ustalono, że należności Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych i innych comiesięcznych zobowiązań użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2015 – 2019 w stosunku do rocznego wymiaru opłat wykazują wskaźniki zadłużeń jak niżej:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Lokale mieszkalne	11,30%	8,72%	10,29%	10,13%	10,35%
Lokale użytkowe	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Z analizy dokumentów wynika, że na dzień 31.12.2019 r. stan zadłużeń ogółem wynosił 375.962,10 zł z czego:

Wyszczególnienie	Zadłużenie na 31.12.2019 r.	Naliczenia na 31.12.2019 r.	Wskaźnik zadłużenia
Czynsz – lokale mieszkalne	360.448,36	3.482.542,63	10,35%
Czynsz – lokale użytkowe	15.513,74	15.513,74	0,00%
Razem	375.962,10	3.498.056,37	10,75%

Zestawienie obrotów i sald lokali mieszkalnych w poszczególnych budynkach Spółdzielni – konto „204” za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. stanowi **Załącznik nr 17** do protokołu lustracji.

Zarządzeniem nr 2/2009 z dnia 16.03.2009 r. Prezesa Zarządu ustalono „Zasady przeglądu Wierzytelności JSM i przygotowania do dochodzenia ich na drodze sądowej”. Zmiany wprowadzono Decyzją zarządu z dnia 20.03.2020 r. Załącznik nr 1.

Z przedstawionych danych wynika że zadłużenia w lokalach mieszkalnych w okresie objętym lustracją wykazują niewielkie tendencje wzrostowe o czym świadczą zwiększające się wskaźniki zadłużeń ustalone w stosunku do rocznych wymiarów opłat.

Na dzień 31.12.2019 r. zadłużenia wykazywało 411 mieszkań w tym:

- powyżej 3 miesięcy 33 mieszkania,
- powyżej 6 miesięcy 19 mieszkań.

W roku 2019 skierowano 3 sprawy do sądu celem dochodzenia zadłużeń w lokalach mieszkalnych.

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

- wysyłanie wezwań do zapłaty,
- przeprowadzanie rozmów z dłużnikami,
- wzywania na rozmowę z propozycją spisania umów ugody,
- naliczanie odsetek ustawowych,
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego,
- nakazy zapłaty opatrzone klauzulą wykonalności były kierowane do egzekucji komorniczej.

Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Janowie Lubelskim otrzymywała z urzędów dodatki mieszkaniowe dla osób w trudnej sytuacji materialnej, które spełniały określone wymogi formalne. W latach 2015 – 2019 środki, które wpłynęły na rachunek bankowy Spółdzielni kształtowały się następująco w zł:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Dodatki mieszkaniowe	95.578,78	94.208,82	62.165,15	47.872,37	43.534,54

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

7. Ubezpieczenie Spółdzielni

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia posiadała zawarte umowy ubezpieczenia na okresy roczne z:

- UNIQUA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Łodzi w okresie 20.01.2015 r. do 29.01.2016 r.,
- InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. z siedzibą w Warszawie w okresie 21.01.2016 do 20.01.2020.

Zakres posiadanych polis obejmował:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenie OC.

Lustratorzy nie wnoszą uwag do zakresu ubezpieczenia Spółdzielni.

8. Przegląd zasobów mieszkaniowych

W czasie lustracji, w dniu 09.07.2020 r., dokonano przeglądu zasobów Spółdzielni.

W czasie przeprowadzonego przeglądu lustratorzy zwrócili szczególną uwagę na stan techniczny budynków, tj. elewacji, klatek schodowych, balkonów, obróbki blacharskiej i drzwi zewnętrznych.

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

Lustratorzy nie wnoszą zastrzeżeń, co do utrzymania stanu estetyczno – porządkowego i technicznego zasobów. Przegląd wykazał należytą dbałość Zarządu Spółdzielni o dobry wygląd i porządek w obiektach i otoczeniu.

VIII. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni

1. Kontrole okresowe i przeglądy stanu technicznego budynków i instalacji

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

W 2015 r. przypadał termin wykonania okresowej pięcioletniej kontroli sprawności technicznej, wartości użytkowej oraz estetyki budynków. Kontrola została wykonana w listopadzie 2015 r. przez osoby posiadające wymagane uprawnienia. Z przeprowadzonej kontroli zostały sporządzone protokoły. Stan techniczny budynków został oceniony jako zapewniający bezpieczne użytkowanie. Protokoły z przeprowadzonych kontroli zawierają wnioski pokontrolne, stanowiące podstawę do opracowania rocznych planów remontów.

W 2016 r. przypadał także termin wykonania pięcioletniej okresowej kontroli instalacji elektrycznej. Kontrola została wykonana w grudniu 2016 r. przez osoby posiadające wymagane uprawnienia. Z przeprowadzonej kontroli zostały sporządzone protokoły. Stan instalacji elektrycznej w zasobach Spółdzielni został oceniony pozytywnie.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni wykonywano także roczne okresowe kontrole obiektów budowlanych. Kontrole zostały wykonane w latach 2016 – 2019. Osoby wykonujące kontrole posiadały wymagane uprawnienia. Z przeprowadzonej kontroli zostały sporządzone protokoły.

W latach 2015 – 2019 poddano kontroli przewody kominowe. Kontrole zostały wykonane przez pracowników firmy Usługowy Zakład Kominarski lub Spółdzielnię Pracy Kominarzy z siedzibą w Lublinie. Osoby wykonujące kontrole posiadały wymagane uprawnienia. Protokoły z przeprowadzonych kontroli zawierają wnioski pokontrolne, stanowiące podstawę do opracowania rocznych planów remontów

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

2. Książka obiektów budowlanych

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

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

Dokonano sprawdzenia 7 losowo wybranych Książek Obiektów Budowlanych prowadzonych dla:

- ul. Armii Krajowej 36B w Modliborzycach,
- ul. Bohaterów Porytowego Wzgórza 5 w Janowie Lubelskim,
- ul. 8 września 11 w Janowie Lubelskim,
- ul. Jana Pawła II 17 w Janowie Lubelskim,
- ul. Wiejska 22 w Janowie Lubelskim,
- ul. Ochotników Węgierskich 1A – 4 w Janowie Lubelskim,
- Kotłownia „BINSTAL” ul. Wiejska w Janowie Lubelskim.

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

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

3. Fundusz remontowy

Środki finansowe niezbędne do prawidłowej realizacji polityki remontowej gromadzone są zgodnie z § 125 ust. 1 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, który przewiduje tworzenie funduszu i obowiązku wnoszenia opłat uwzględniających wysokość odpisu przeznaczonego na finansowanie remontów.

Unormowania w zakresie tworzenia i wydatkowania środków na remonty zostały zawarte w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą wraz z ostatnimi zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 21/2014 z dnia 27.11.2014 r.

Według § 1 Regulaminu Fundusz na Remonty Zasobów Mieszkaniowych tworzony był w celu zabezpieczenia środków finansowych:

- Dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należytym stanie technicznym,
- Na termomodernizację zasobów mieszkaniowych,

- Na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiącymi mienie Spółdzielni.

Zgodnie z § 2 Regulamin Fundusz na Remonty Zasobów Mieszkaniowych składał się:

- Funduszu remontowego podstawowego – dotyczącego poszczególnych nieruchomości (budynków) i części wspólnych,
- Funduszu termo-modernizacyjnego – dotyczącego poszczególnych nieruchomości (budynków) i części wspólnych,
- Funduszu scentralizowanego – dotyczącego eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

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

Stan funduszu remontowego w zł w poszczególnych latach 2015 – 2019 przedstawiał się następująco:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Ujawnione potrzeby remontowe	365.000,00	94.000,00	127.000,00	73.000,00	113.000,00
Stan środków funduszu remontowego na 01.01	-938.373,00	-757.227,00	-333.752,00	-81.072,00	99.586,00
Odpis na fundusz remontowy, rozliczenia w ciężar kosztów	692.050,18	645.636,34	459.213,46	389.962,42	430.019,78
Wydatki	510.903,98	222.160,56	206.533,30	209.034,45	82.811,83
Stan funduszu remontowego na 31.12	-757.227,00	-333.752,00	-81.072,00	99.586,00	447.064,28

W okresie objętym lustracją remonty w Spółdzielni były wykonywane na podstawie rocznych planów remontów w latach 2015 – 2019 zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Nie były opracowywane i zatwierdzane plany gospodarki zasobami mieszkaniowym na lata 2018 i 2019.

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

Regulamin w § 6 ust. 1 pkt. 1.6 dopuszczał, w uzasadnionych przypadkach, możliwość przejściowego angażowania środków funduszu na pokrycie niedoborów dochodów Spółdzielni, w sferze eksploatacji zasobów z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji pożyczonych środków.

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

W ujęciu zbiorczym z funduszu remontowego, sfinansowane zostały prace remontowe:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Docieplenie ścian zewnętrznych	258.780,00	1.685,00	32.241,00	-	-
Remonty dachów	28.983,00	5.995,00	18.310,00	15.269,00	51.069,00
Remonty klatek schodowych	10.598,00	159,00	11.711,00	33.535,00	3.794,00
Wymiana stolarki	5.412,00	4.271,00	3.365,00	2.930,00	-
Inne	207.129,98	210.050,56	140.906,30	157.300,45	27.948,83
Razem	510.903,98	222.160,56	206.533,30	209.034,45	82.811,83

Załącznik nr 18 do protokołu lustracji przedstawia wyniki na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomościach, z którego wynika, że 13 nieruchomości posiada ujemny stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2019 r. w kwocie 398.967,77 zł. Pozostałe 15 nieruchomości posiadają utworzony i nie wykorzystany fundusz remontowy na dzień 31.12.2019 r. w kwocie 846.032,05 zł.

Nieruchomość garażowa wykazuje niedobór funduszu remontowego w kwocie 114.426,28 zł z przeprowadzonej analizy wynika, że są to nakłady na wykonanie tych garaży. Uchwałą nr 2/2018 z dnia 12.02.2018 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na wykonanie zadania inwestycyjnego polegającego na postawieniu na działce nr ewid. 3970/8 przy ul. Wiejskiej w Janowie Lubelskim, kompleksu 30 szt. jednakowych, blaszanych garaży o pow. zabudowy 18 m² (pow. użytkowa 17,15 m²) ze środków przyszłych najemców, w celu oddania ich w najem członkom Spółdzielni. Wartość garaży została sfinansowana przez członków i użytkowników, którzy wnieśli środki finansowe w kwocie 115.710,00 zł ujęte w ewidencji księgowej na koncie rozrachunkowym 208-5. Należy dokonać korekty w zakresie ujęcia tych nakładów na funduszu remontowym sfinansowanych przez użytkowników.

Uchwałą nr 4/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 4.05.2018 r. w przedmiocie ustalenia stawki odpisu na fundusz remontowy dokonano zwiększenia tej stawki z 0,30 zł na 0,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

Utworzony w latach poprzednich fundusz termo-modernizacyjny wykazuje saldo na dzień 31.12.2019 r. w kwocie 76.143,20 zł i jest nim obciążonych 7 nieruchomości. Finansowanie przez mieszkańców tych nieruchomości ustalonymi w opłatach eksploatacyjnych stawką 1,20 za 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

4. Dobór wykonawców na roboty remontowe

W Spółdzielni obszar doboru wykonawców na roboty remontowe został uregulowany przez Regulamin pracy stałej Komisji Przetargowej powoływanej do przeprowadzania postępowań o udzielanie zamówień publicznych w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim, który został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/06 w dniu 25.08.2006 r.

Zgodnie z § 2 Regulaminu Prezes Zarządu spośród pracowników Spółdzielni powoływał i odwoływał stałą Komisję w celu przygotowania i przeprowadzania postępowań o udzielenie zamówień lub o udzielenie zamówień publicznych. W jej skład powinni wejść Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i dwaj członkowie. W pracach Komisji powinien wziąć udział z głosem wyłącznie opiniodawczym, oddelegowany uchwałą do stałego wykonywania czynności kontrolno – nadzorczych przez Radę Nadzorczą jej członek.

W ramach czynności lustracyjnych zapoznano się z udostępnioną dokumentacją przetargową na:

- Przetarg na wyłonienie wykonawcy dokończenia termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych polegającej na dociepleniu ścian szczytowych w budynkach przy ul. 8 Września 11 i ul. Ochotników Węgierskich 1A segm. 1 oraz odnowienie i malowanie elewacji budynków przy ul. Wiejskiej 20 i ul. Wiejskiej 22.

Zapoznano się z następującymi dokumentami: Protokołem Komisji Przetargowej z 23.03.2017 r., specyfikacją istotnych warunków zamówienia z dnia 15.02.2017 r., nadesłanymi ofertami, notatką służbową z dnia 03.10.2016 r. specyfikacją istotnych warunków zamówienia z dnia 05.09.2016 r.,

- Przetarg na:
 - okresowe przeglądy kominowe wentylacyjne,
 - okresowe pięcioletnie przeglądy budowlane,
 - okresowe roczne przeglądy budowlane,
 - okresowe pięcioletnie przeglądy instalacji piorunochronnej,
 - okresowe pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej z częściami wspólnymi.

Zapoznano się z Protokołem Komisji Przetargowej z dnia 04.11.2016 r., uwag nie wnosi się.

X. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe.

1. Stosowane w Spółdzielni zasady rachunkowości

1. Na podstawie postanowień art. 67 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Janowie Lubelskim prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy czym w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi działalność zamyka się „bezwynikowo”, zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami). Na pozostałej działalności generowany jest wynik na zasadach ogólnych.
2. Rachunkowość Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim prowadzona jest według zasad określonych w ustawie o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U z 2013 r., poz. 330 z późn. zm.). Szczegółowe zasady prowadzenia gospodarki finansowej i zarządzania funduszami Spółdzielni określały Zasady Polityki Rachunkowości zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/08 z dnia 28.03.2008 r. Zmiany do Polityki Rachunkowości wprowadzono uchwałą Zarządu nr 7/2016 z dnia 11.04.2016 r. oraz uchwałą Zarządu nr 14/2019 z dnia 22.10.2019 r.
3. Załącznik nr 1 do uchwały Zarządu nr 14/2019 z dnia 22.10.2019 r. ujmuje Zakładowy Plan Kont.
4. Opracowane Zasady Polityki Rachunkowości zawierają między innymi wykazy księgi głównej, ksiąg pomocniczych, zasady księgowania i wyceny aktywów, ewidencji środków trwałych, ich umorzenia i amortyzacji.
5. Z przyjętych zasad w Spółdzielni wynika, że:
 - Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy, a okresami sprawozdawczymi są poszczególne miesiące w roku obrotowym. Stosowane są metody ustalania wyniku finansowego zgodnie z wymogami rozdziału 4 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz art.6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - W zasadach stosowanych w Spółdzielni przyjęto następujące zasady wyceny:
 - środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia (art.28 ust.1 ustawy o rachunkowości),
 - środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych – według wartości nominalnej (art.28 ust. 1 pkt 10 ustawy o rachunkowości),
 - rozrachunki i roszczenia – według wartości nominalnej z dnia ich powstania lub wymagalnej zapłaty (art.28 ust.1 pkt 7 i 8 ustawy o rachunkowości),

- fundusze własne – według wartości nominalnej (art.28 ust. 1 pkt 10 Ustawy o rachunkowości).
6. Rachunkowość Spółdzielni jest prowadzona techniką komputerową z wykorzystaniem Zintegrowanego Systemu Informatycznego Firmy „ UNISOFT” Sp. z o.o. zawierający następujące moduły:
- Finansowo – księgowy – FK,
 - Płace,
 - Kasa,
 - Czynsze,
 - Fakturowanie sprzedaży.

Ponadto Spółdzielnia korzysta z programu PŁATNIK w zakresie rozliczeń z ZUS.

Spółdzielnia posiada dokumentację użytkową poszczególnych modułów.

7. Program komputerowy stosowany w Spółdzielni zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość odzwierciedlającą dziennik i księgę główną. Wydruki komputerowe umożliwiają uzgodnienie obrotów analitycznych z obrotami zestawienia obrotów i sald księgi syntetycznej.
8. Stosowane w Spółdzielni zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych i rachunku kosztów są dostosowane do specyfiki branżowej, istnieje potrzeba przeanalizowania ewidencji analitycznej kosztów dla potrzeb informacyjnych Spółdzielni, rozliczeń podatkowych i poprawnego sporządzenia sprawozdania finansowego.
9. Celem lustracji jest ustalenie legalności i rzetelności gospodarowania, prawidłowości prowadzonej ewidencji księgowej pod kątem dokonywanych rozliczeń i zgodności z przepisami ustawowymi, a wynikającego z ewidencji księgowej prawidłowego zaprezentowania wyników w rocznym sprawozdaniu finansowym.
10. Spółdzielnia korzystając z możliwości określonej w art. 64 ustawy o rachunkowości jako podmiot gospodarczy nie spełniający uwarunkowań ustawowych obligujących do badania sprawozdań finansowych nie zlecała ich badania przez biegłego rewidenta.

2. System kontroli wewnętrznej

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej instytucjonalnej. Zarówno charakter Spółdzielni jak i jej wielkość nie wskazują na taką potrzebę.

Dział II obowiązującej Polityki Rachunkowości ustala zasady przeprowadzania inwentaryzacji w drodze spisu z natury, potwierdzenia i weryfikacji sald. Inwentaryzacji środków trwałych dokonuje się w cyklu czteroletnim, na dzień bilansowy każdego roku obrotowego inwentaryzacji podlegają aktywa pieniężne, kredyty bankowe, papiery wartościowe. W ostatnim kwartale roku sprawozdawczego przeprowadza się inwentaryzację: środków trwałych, materiałów, sald należności, sald zobowiązań, udzielonych i otrzymanych pożyczek. Szczegółowe zasady inwentaryzacji określa instrukcja inwentaryzacyjna zatwierdzona Uchwałą Zarządu Spółdzielni z dnia 22.04.2005 r. – protokół 5/05.

Na podstawie Zarządzenia Prezesa Nr 6/2018 przeprowadzono spis z natury środków trwałych według stanu na dzień 31.12.2018 r.

Lustratorzy sprawdzili dowody księgowe:

- za okres od 01.05.2018 r. do 31.05.2018 r. – dokumenty zakupu od numeru Z/01/05/18 do numeru Z/44/05/18 ,
- za okres od 01.06.2018 r. do 30.06.2018 r. – dokumenty zakupu od numeru Z/01/06/18 do numeru Z/40/06/18
- Za okres od 01.08.2019 r. do 31.08.2019 r. – dokumenty zakupu od numeru Z/01/08/19 do numeru Z/49/08/19
- Za okres od 01.09.2019 r. do 30.09.2019 r. – dokumenty zakupu od numeru Z/01/09/2019 do numeru Z/55/09/2019.

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

Dowody źródłowe zewnętrzne poddawane były sprawdzeniu przed ich zaksięgowaniem pod względem merytorycznym (opis merytoryczny) i rachunkowym z kwalifikacją kosztów według miejsc powstawania, oraz zadekretowaniem do księgowania na dowód czego złożone są podpisy osób odpowiedzialnych, oraz zatwierdzających Prezesa Zarządu i Głównego Księgowego.

3. Zagadnienia gospodarki kasowej

Kasa Spółdzielni mieści się w siedzibie i jest prowadzona przez Pracownika zatrudnionego na stanowisku księgowy - kasjer, zgodnie z zakresem jego obowiązków. W związku z powierzeniem funkcji w aktach osobowych znajduje się oświadczenie o odpowiedzialności materialnej.

W toku lustracji sprawdzono metodą kompletną następujące raporty kasowe:

1. Raport kasowy nr 61/17 z dnia 31.03.2017 r. Saldo początkowe kasy na dzień 31.03.2019 r. wynosiło 5.342,92 zł. Przychody zawierają 57 pozycji na kwotę 23.147,13 zł. Rozchody zawierają 6 pozycji na kwotę 25.166,00 zł. Saldo końcowe kasy na dzień 31.03.2017 r. 3.324,05 zł.
2. Raport kasowy nr 62/17 z dnia 03.04.2017 r. Saldo początkowe kasy na dzień 03.04.2017 r. 3.324,05 zł. Przychody zawierają 42 pozycje na kwotę 16.428,30 zł. Rozchody zawierają 5 pozycji obejmujących (odprowadzenie gotówki do banku) na kwotę 18.250,00 zł. Saldo końcowe kasy na dzień 03.04.2017 r. 1.502,35 zł.
3. Raport kasowy nr 25/18 za okres od 21.02.2018 r. do 22.02.2018 r. Saldo początkowe na dzień 21.02.2018 r. 109,41. Przychody zawierają 33 pozycji na kwotę 15.544,85 zł. Rozchody zawierają 4 pozycje na kwotę 7.490,56 zł. Saldo końcowe kasy na dzień 22.02.2018 r. 8.163,70 zł.
4. Raport kasowy nr 46/19 za okres od 24.04.2019 r. do 25.04.2019 r. Salko początkowe na dzień 24.04.2019 r. 2.630,12 zł. Przychody zawierają 67 pozycji na kwotę 30.316,03 zł. Rozchody zawierają 2 pozycje na kwotę 14.750,00 zł (odprowadzenie gotówki do banku). Saldo końcowe kasy na dzień 25.04.2019 r. 18.196,15 zł.
5. Raport kasowy nr 47/19 z okres od 26.04.2019 r. do 28.04.2019 r. Saldo początkowe kasy na dzień 26.04.2019 r. 18.196,15 zł. Przychody zawierają 34 pozycje na kwotę 14.634,32 zł. Rozchody obejmują 3 pozycje na kwotę 32.150,00 zł. Sald końcowe kasy na dzień 28.04.2019 r. 680,47 zł.

Dowody kasowe załączone do raportów kasowych są kompletne i zgodne z pozycjami raportu kasowego.

Zabezpieczenie kasy uwag nie nasuwa.

Na koniec każdego roku sporządzano inwentaryzację środków pieniężnych potwierdzającą stan środków w kasie. Inwentaryzację środków pieniężnych sporządzano także w związku ze zmianą osoby odpowiedzialnej.

W dniu 08.07.2020 r. sporządzono niezapowiedzianą inwentaryzację środków pieniężnych w kasie Spółdzielni według stanu na dzień 07.07.2020 r. Protokół z przeprowadzonej kontroli środków pieniężnych w kasie stanowi **Załącznik nr 14** do protokołu z lustracji.

4. Sprawozdawczość finansowa

Poniżej przedstawione Aktywa i Pasywa bilansów za lata 2015, 2016, 2017, 2018 i 2019 dla lepszego poglądu ujęto w układzie syntetycznym.

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Wartości niematerialne i prawne	-	44.476,44	44.476,44	44.476,44	44.476,44
Środki trwałe	13.878.974,85	13.326.885,74	13.042.574,72	13.534.939,11	13.221.535,09
Należności długoterminowe	-	-	-	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe	7.810,00	7.810,00	7.810,00	7.810,00	7.810,00
Długoterminowe rozliczenia okresowe	-	-	-	-	-
Zapasy	103.327,39	91.039,82	150.834,25	7.625,27	5.002,86
Należności krótkoterminowe	446.014,67	350.373,38	206.562,77	371.356,95	668.443,99
Inwestycje krótkoterminowe	77.792,27	555.302,69	456.145,03	357.943,65	292.691,94
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	34.971,61	215.447,57	386.070,99	1.046.259,82
Razem aktywa	14.513.919,18	14.410.859,68	14.123.850,78	14.710.222,41	15.286.220,14
Fundusze własne	14.182.392,39	13.637.911,53	13.336.924,41	13.291.476,57	12.863.359,01
Rezerwy na zobowiązania	-	-	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	372.944,80	305.488,46	236.831,90	609.745,17	673.102,61
Zobowiązania krótkoterminowe	554.989,37	800.392,26	630.609,27	709.104,34	788.942,98
Fundusze specjalne	-757.196,67	-332.932,57	-80.514,80	99.896,33	845.433,46
Rozliczenia międzyokresowe	160.789029	-	-	-	115.382,08
Razem pasywa	14.513.919,18	14.410.859,68	14.123.850,78	14.710.222,41	15.286.220,14

5. Sprawozdania finansowe za lata 2015 -2018

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r. zamykający się sumą bilansową 14.513.919,18 zł: wykazującą zmniejszenie aktywów i pasywów o 845.850,92 zł w stosunku do roku poprzedniego.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący zysk netto w kwocie 0,00

Sprawozdanie finansowe za rok 2015 zatwierdzone uchwałą nr 4/2016 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 28.06.2016 r.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r. zamykający się sumą bilansową: 14.410.859,68 zł wykazującą zmniejszenie aktywów i pasywów o kwotę 103.059,50 w stosunku do roku poprzedniego.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w kwocie 0,00 zł.

Sprawozdanie finansowe za rok 2016 zatwierdzone uchwałą nr 5/2017 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 27.06.2017 r.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r. zamykający się sumą bilansową 14.123.850,78 wykazującą zmniejszenie aktywów i pasywów o kwotę 287.008,90 zł w stosunku do roku poprzedniego.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 r. wykazującym zysk netto w kwocie 0,00 zł.

Sprawozdanie finansowe za rok 2017 zatwierdzone uchwałą nr 4/2018 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 21.06.2018 r.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r. zamykający się sumą bilansową: 14.710.222,41 wykazującą zwiększenie aktywów i pasywów o kwotę 586.371,63 w stosunku do roku poprzedniego.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 r. wykazujący zysk netto w kwocie 0,00 zł.

Sprawozdanie finansowe za rok 2018 zatwierdzone uchwałą nr 4/2019 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 18.06.2019 r.

Poddane pod głosowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych za poszczególne lata nie identyfikują tych sprawozdań. Brak informacji o sumie bilansowej danego sprawozdania finansowego. W latach 2015 -2018 nie ustalano wyniku na działalności Spółdzielni co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami (Statutu Spółdzielni, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości). Różnice między uzyskanymi przychodami, a poniesionymi kosztami odnoszono na konto „Rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi”.

Wobec faktu, że sprawozdania finansowe zachowują ciągłość bilansową, zostały zatwierdzone w obowiązującym Spółdzielnię trybie, złożone w sądzie i Urzędzie Skarbowym,

stosownie do Instrukcji dotyczącej lustracji przyjętej zgodnie z Uchwałą Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r. w trakcie lustracji badaniu uproszczonemu poddaje się sprawozdanie finansowe za ostatni rok objęty lustracją to jest rok 2019.

6. Sprawozdanie finansowe za rok 2019

6.1 Ustalenia ogólne

A/ Zakres sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych:

- prawidłowość zamknięć ksiąg na dzień 31.12.2019 r.
- prawidłowość opracowania sprawozdań finansowych wzór - bilans, rachunek zysków i strat, informacja dodatkowa oraz wyjaśnienia,
- zgodność ewidencji syntetycznej i analitycznej,
- realność sald składników majątkowych wg inwentaryzacji środków pieniężnych i weryfikacji rozrachunków i funduszy,
- ustalenie wyniku finansowego,
- prawidłowość naliczania funduszy specjalnych.

B/ Przedmiot sprawdzenia:

1. sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2019 r.
2. zestawienie obrotów i sald syntetycznych i analitycznych, a w szczególności:
 - zestawienie obrotów i sald syntetycznych - **Załącznik nr 19** do protokołu lustracji,
 - tabele umorzeń i amortyzacji,
 - zestawienie obrotów i sald analitycznych kont zespołu "0,1,2".
3. Potwierdzenia sald bankowych (środków pieniężnych, kredytów),
4. Przeksięgowania kosztów i przychodów na koniec roku 2019 i ustalen wyników.

C/ Inne sprawdzenia dotyczące ksiąg rachunkowych:

1. Księgi rachunkowe zostały zamknięte prawidłowo pod datą 31.12.2019 r.
2. Urządzenia analityczne do kont zespołu "0,1,2" są zgodne z kontami syntetycznymi.
3. Sprawozdanie finansowe za rok 2019 obejmuje:

- bilans wykazujący sumę obrotów 15.286.220,14
- rachunek zysków i strat - zysk netto 127.115,96
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2019
- dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2019.

Wobec faktu, że sprawozdanie finansowe jest wyrażone w złotych polskich z dokładnością do 1 grosza w dalszej części protokołu pomija się mianowanie przy kwotach zł.

6.2 Ustalenia szczegółowe – bilans

A/ Aktywa - salda bilansowe

1. Aktywa trwałe - saldo bilansowe 13.273.821,53

w tym:

- wartości niematerialne i prawne 44.476,44
- środki trwałe netto 13.221.535,09
- inwestycje długoterminowe 7.810,00

2. Aktywa obrotowe - saldo bilansowe 1.990.989,57

w tym:

- należności krótkoterminowe 668.443,99
- zapasy 5.002,86
- środki pieniężne 292.691,94
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 1.046.259,82

3. Suma aktywów 15.286.220,14

6.3 Realność aktywów bilansu

1. Wartości niematerialne i prawne według stanu na dzień 31.12.2019 r. 63.847,76
Ujmują zakupione programy komputerowe.
Naliczenie amortyzacji na dzień 31.12.2019 r. 19.371,32
Stan wartości niematerialnych i prawnych netto na dzień 31.12.2019 r. 44.476,44

Stwierdzono, że za lata 2016, 2017, 2018 i 2019 nie naliczono amortyzacji od wartości niematerialnych i prawnych. Stan wartości niematerialnych i prawnych wykazano w nieprawidłowej wysokości.

2. Stan środków trwałych brutto według wartości początkowej na dzień 31.12.2019 r. 22.348.275,55 zł wynika z ewidencji analitycznej i obejmuje:
 - grunty w wieczystym użytkowaniu 1.498.888,00 zł,
 - grunty własne 158.417,89 zł,
 - budynki i budowle 19.980.481,42 zł,
 - maszyny i urządzenia techniczne 640.050,89 zł,
 - środki transportu 56.593,20 zł,
 - inne środki trwałe 13.844,15 zł,
 - Razem 22.348.275,55 zł.

Środki trwałe w roku 2019 zmian nie wykazują, nie zmniejszono majątku o wartość lokali dla których ustanowiono prawo odrębnej własności.

Z prowadzonej ewidencji księgowej wynika, że Spółdzielnia nie naliczyła w latach 2017 - 2019 amortyzacji środków w grupie: maszyn i urządzeń, środków transportowych, oraz pozostałych środków trwałych.

Wartość środków wykazana w sprawozdaniu finansowym w wielkości netto po uwzględnieniu umorzenia w kwocie 13.221.535,09. Umorzenie środków trwałych wynika ze sporządzonej tabeli umorzeń w kwocie zł 9.909.567,95.

Zestawienie środków trwałych na dzień 31.12.2019 r. stanowi **Załącznik nr 20** do protokołu lustracji.

3. Środki trwałe w budowie 782.827,49

Wykazane w sprawozdaniu finansowym ujmują nakłady poniesione na budowę gazowej kotłowni kontenerowej dla Osiedla przy ul. Wiejskiej w Janowie Lubelskim. Inwestycja była prowadzona w związku ze złym stanem technicznym kotłowni miałowej „BINSTAL”. Na dzień 31.12.2019 r. inwestycja nie zakończona i nie rozliczona.

4. Inwestycje długoterminowe 7.810,00 zł

Obejmują:

- akcje Huty Stalowa Wola 7.460,00 zł,
- udziały wniesione do RZR SM Lublin 200,00 zł,
- udziały wniesione do ZRSM RP Warszawa 150,00 zł.

W długoterminowych aktywach finansowych nie wystąpiły zmiany w roku 2019.

5. Należności krótkoterminowe 668.443,99 zł.

Obejmują:

- Rozrachunki z odbiorcami konto 201 29.513,28 zł,
- Rozrachunki z dostawcami konto 202 7.572,50 zł,
- Rozrachunki z członkami i najemcami konto 204 360.448,36 zł,
- Koszty wyłożone konto 205 0,02 zł,
- Rozrachunki z członkami i najemcami konto 208 151.587,89 zł,
- Rozrachunki z tytułu ekspl. garaży konto 209 1.780,30 zł,
- Pozostałe rozrachunki konto 249 107.363,21 zł,
- Pożyczki z ZFŚS konto 236 8.700,00 zł,
- Pozostałe rozrachunki z tytułu wynagrodzeń konto 231 217,42 zł,
- Rozrachunki z pracownikami konto 234 400,00 zł,

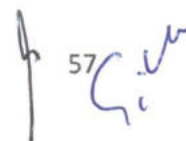
Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych na koncie 204 ujmują; zaległości w opłatach za lokale mieszkalne 360.448,36. Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych omówiono w Dziale VII pkt. 6 „Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności”.

Analiza należności na koncie „208” rozrachunki z członkami i najemcami wykazała że w ewidencji ujęte są salda nawet sprzed roku 2014, a dotyczą one:

Konto 208 – 1	kwota 118,27 zł,
Konto 208 -2	kwota 102.714,26 zł (sprawy sądowe),
Konto 208 – 3	kwota 672,27 zł (rozliczenie mediów),

Powyższe salda wymagają wyjaśnienia i prawidłowego rozliczenia w roku 2020

Pozostałe rozrachunki konto „249” zawiera salda, które wymagają wyjaśnienia:

57 

Konto 249 – 3 kwota 7.888,83 zł (saldo do wyjaśnienia z roku 2010),
 Konto 249 – 4 kwota 134,07 zł saldo do wyjaśnienia,
 Konto 249 – 6 kwota 99.340,31 zł stanowi niedobór miału węglowego
 w magazynie na kotłowni miałowej Binstal – kwota wynika ze sporządzonej
 notatki służbowej sporządzonej w dniu 05.06.2019 r., która stanowi **Załącznik
 nr 21** do protokołu lustracji.

Wykazane salda wymagają rozliczenia po zaciągnięciu opinii w zakresie
 możliwości ich wyegzekwowania.

Pozostałe salda realne.

- Rozrachunki z budżetem ujmują saldo w kwocie 861,01 zł
 Które obejmuje:
 - rozliczenie z tytułu podatku od nieruchomości 11,01 zł
 - rozliczenie podatku od środków transportowych 850,00 zł

Wykazane należności z tytułu podatków ujmują nadpłatę na podatku od
 nieruchomości, oraz podatku od środków transportowych. Ewidencja analityczna
 rozrachunków zgodna z ewidencją syntetyczną.

6. Środki pieniężne – saldo w zł 292.691,94
 Obejmuje w zł:
- Stan środków na rachunku PKO BP Lublin 216.309,89
 - Stan środków na rachunku PKO BP Janów Lubelski 54.058,90
 - Stan środków na rachunku PKO BP Janów Lubelski 1.338,78
 - Stan środków na rachunku PKO BP Lublin 827,81
 - Stan środków na rachunku PKO BP Lublin 399,49
 - Stan środków na rachunku Bank Spółdzielczy Janów Lubelski 969,01
 - Stan środków pieniężnych w kasie Spółdzielni - 18.788,06 zł

Wszystkie środki na rachunkach bankowych potwierdzone przez banki na
 dzień 31.12.2019 r. Środki pieniężne w kasie potwierdzone przeprowadzoną
 inwentaryzacją zgodnie z Zarządzeniem Prezesa Zarządu Spółdzielni.

7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 1.046.259,82
 Obejmują:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

- poszczególnych nieruchomości ewidencjonowana na koncie 647 571.148,95,
- niedobór funduszu remontowego na nieruchomościach 856 398.967,67,
- niedobór funduszu termo-modernizacyjnego konto 857 76.143,20.

Wykazany skumulowany niedobór środków gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami winien być uwzględniony przy opracowaniu planu gospodarczo- finansowego na okres następny.

Wykazany niedobór funduszu remontowego obejmuje 13 nieruchomości. Niedobór winien być wykazany w planie funduszu remontowego okresu następnego i finansowany z odpisu na fundusz remontowy.

Fundusz termo-modernizacyjny wykazuje saldo na dzień 31.12.2019 r. w kwocie 76.143,20 zł i jest nim obciążonych 7 nieruchomości.

Suma aktywów bilansu wykazana w wielkości 15.264.811,10 zł

6.4 Pasywa - salda bilansowe

1. Fundusze własne - suma bilansowa ogółem	12.863.359,01
w tym w zł:	
• fundusz podstawowy	8.989.493,63
• fundusz zasobowy	3.830.275,16
• fundusz z aktualizacji wartość środków trwałych	-83.525,74
• zysk netto	127.115,96
2. Zobowiązania długoterminowe	673.102,61
3. Zobowiązania krótkoterminowe	788.942,98
w tym:	
• rozrachunki z tytułu dostaw i usług	257.605,44
• rozrachunki wobec osób uprawnionych	438.872,87
• rozrachunki z tytułu podatków i ubezpieczeń	42.688,52

• rozrachunki z tytułu wynagrodzeń	37.737,80
• inne rozrachunki	12.038,35
4. Fundusze specjalne	845.433,46
5. Rozliczenia międzyokresowe	115.382,08
Suma pasywów wykazana w bilansie na dzień 31.12.2019 r.	15.286.220,14 zł

6.5 Realność sald pasywów

1/ Fundusze (kapitały własne) kwota w bilansie	12.736.243,15
• fundusz udziałowy	157.762,95
• fundusz zasobowy	3.830.275,16
• fundusz wkładów mieszkaniowych	15.724,66
• fundusz wkładów budowlanych	8.816.006,12
• zmniejszenie funduszy z tyt. umorzenia	- 83.525,74

Wykazane fundusze ujęte w **Załączniku nr 11** tworzone zgodnie z § 51 Statutu Spółdzielni. Spółdzielnia **nie wdrożyła** stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości opublikowane jak Komunikat nr 3 Ministra Finansów w Dzienniku Urzędowym Min. Fin. z 2015 r. poz.81, które dotyczy wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe, w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (uchwała nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z 20.X.2015 r.). Prowadzona ewidencja analityczna funduszy nie pozwala na ustalenie prawidłowości finansowania majątku Spółdzielni. Należy dokonać analizy ewidencji analitycznej i ustalić jaki majątek ujęty w środkach trwałych poszczególne fundusze finansują.

2/ Wynik zysk netto	127.115,86
---------------------	------------

Wykazany zysk netto wynika z rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

3/ Zobowiązania długoterminowe	673.102,61
--------------------------------	------------

60 *G. G.*

W dniu 08.08.2018 r. została zawarta umowa pożyczki nr 105/2018/P/OA w WFOŚiGW w Lublinie na budowę gazowej kotłowni kontenerowej dla Osiedla przy ul. Wiejskiej. Raty pożyczki spłacane zgodnie z ustaleniami zawartej umowy. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 8/2017 z dnia 27.06.2017 r. oznaczyło najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w okresie do następnego Walnego Zgromadzenia do kwoty 1.200.000,00. Rada Nadzorcza uchwałą nr 3/2018 z dnia 28.02.2018 r. wyraziła zgodę na obciążenie hipoteką na nieruchomościach stanowiących działki nr ewid. 5328/3, 5328/6, 5328/9, 5328/11, 5328/12 do których Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania.

4/ Zobowiązania krótkoterminowe - saldo bilansowe	788.942,98
• rozrachunki z członkami i najemcami konto 204	184.084,79
• zobowiązania z tytułu dostaw i usług konto 202	256.885,68
• zobowiązania wobec odbiorców konto 201	719,76
• rozrachunki z członkami konto 208	254.261,90
• rozrachunki z tytułu garaży konto 209	526,99
• rozrachunki z pracownikami konto 234	160,00
• rozrachunki z tytułu wynagrodzeń konto 231	37.737,80
• inne rozrachunki konto 249	11.878,35

Zobowiązania z tytułu dostaw zapłacone do dnia przeprowadzenia lustracji.

Nadpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych zaliczone na poczet należności za okresy następne.

Wyjaśnienia wymagają zaewidencjonowane rozrachunki:

Konto 208 – 4 kwota 90.468,00

Konto 249 – 2 kwota 153,44 stan na 31.12.2014 r.

Konto 249 – 5 kwota 11.263,39

• zobowiązania wobec budżetu z tytułu podatków obejmują:	42.688,52
podatek dochodowy od osób fizycznych	4.360,00
składki ZUS	14.349,27
składki zdrowotne	6.362,72
składki na FP i FGŚP	1.256,53
podatek dochodowy od osób prawnych	12.591,00

podatek VAT	3.769,00
-------------	----------

Zobowiązania wobec budżetu rozliczone i uregulowane w 2020 r.

5/ Fundusze specjalne	845.433,46
-----------------------	------------

Obejmują:

- | | |
|--|------------|
| • fundusz remontowy | 846.032,05 |
| • Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych | – 598,59 |

Fundusz remontowy omówiono w Dziale VIII pkt. 3 „Gospodarka remontowa”.

Utworzony i nie wykorzystany fundusz remontowy na dzień 31.12.2019 r. w kwocie 846.032,05 obejmuje 15 nieruchomości. Fundusz ten będzie wykorzystany w okresie następnym. Wykazane saldo wynika z prowadzonej ewidencji księgowej na poszczególne nieruchomości.

Wykazany niedobór zakładowego funduszu świadczeń socjalnych do sfinansowania w kosztach roku następnego.

6 / Rozliczenia międzyokresowe kosztów	115.382,08
--	------------

Ujmują utworzoną w latach poprzednich rezerwę na wierzytelności Spółdzielni ewidencjonowaną na koncie 845. Saldo niezmiennie od 31.12.2014 r.

Należy rozwiązać rezerwę odnosząc ją w pozostałe przychody operacyjne.

Suma pasywów bilansu wykazana w wielkości	15.286.220,14
--	----------------------

Zestawienie obrotów i sald na dzień 31.12.2019 r. (syntetyczne) stanowi **Załącznik nr 19** do protokołu lustracji.

Bilans na dzień 31.12.2019 r., stanowi **Załącznik nr 21** do protokołu lustracji.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. stanowi **Załącznik nr 22** do protokołu lustracji.

Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2019 stanowi **Załącznik nr 23** do protokołu lustracji.

6.6 Rachunek zysków i strat

1. Rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej.
2. W lustrowanej Spółdzielni ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym w zespole „4” i poprzez konto „490” koszty rodzajowe przenoszone są na układ kalkulacyjny. W zakresie kosztów bezpośrednich w zespole „5” koszty działalności podstawowej eksploatacji zasobów mieszkaniowych ewidencjonowane są na koncie „501”, koszty CO i CW zasobów mieszkaniowych na koncie „502”, koszty usług remontowo – budowlanych i konserwacji na koncie „511”. Koszty pośrednie ewidencjonowane na koncie „555” koszty ogólnego zarządu.
3. Kształtowanie się kosztów rodzajowych za okres objęty lustracją przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Amortyzacja	-	-	-	-	-
Zużycie materiałów	1.709.882,07	1.621.620,53	1.711.915,94	1.737.974,73	1.858.912,43
Usługi obce	296.206,24	327.785,15	86.863,71	178.276,97	75.302,76
Wynagrodzenia	739.509,04	749.129,38	787.605,64	777.433,65	805.964,31
Świadczenia na rzecz pracowników	163.843,09	170.005,22	133.129,82	133.924,85	179.452,41
Podatki i opłaty	92.973,84	93.049,84	352.236,82	363.682,34	451.486,33
Pozostałe koszty	679.236,20	651.605,34	516.624,66	449.294,15	423.149,09
Razem koszty rodzajowe	3.681.650,48	3.613.195,49	3.588.376,61	3.640.586,69	3.794.267,06

4. Kształtowanie wykazanych kosztów do roku poprzedniego wykazują następujące wskaźniki:
 - w roku 2016 koszty wykazują spadek do roku 2015 o 1,86%,
 - w roku 2017 koszty wykazują spadek do roku 2016 o 0,87%,
 - w roku 2018 koszty wykazują wzrost do roku 2017 o 1,45%,
 - w roku 2019 koszty wykazują wzrost do roku 2018 o 4,22 %.

Mimo, że w analizowanym okresie wzrastają koszty materiałów, świadczonych usług, oraz podatki ponoszone przez Spółdzielnię koszty wykazują niewielkie zmiany.

5. Poniesione w roku 2019 koszty zarządu w kwocie 368.665,71 stanowią 9,72 % ogółu kosztów. Koszty te obciążąły:
 - eksploatację lokali mieszkalnych 368.665,71

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

Koszty ogólne Zarządu są ewidencjonowane odrębnie na koncie „555” – i rozliczane na poszczególnych nieruchomości.

Kształtowanie się przychodów i kosztów wykazanych w rachunku zysków i strat za rok 2019 w zł dane ujęte w **Załączniku nr 21** do protokołu lustracji.

6. Za okres lustracji dane wykazane w rachunku zysków i strat za poszczególne lata wykazują poniżej przedstawione wielkości.

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019
Przychody netto ze sprzedaży	3.719.379,38	3.379.149,21	3.413.718,01	3.312.525,61	3.666.009,25
Zmiana stanu produktów	-71.956,60	195.760,90	180.026,90	286.454,56	-
Koszt wytworzenia na potrzeby własne	33.778,53	35.183,84	24.565,31	22.397,06	28.648,06
Pozostałe przychody operacyjne	17.763,39	21.016,25	2.413,77	23.457,62	6.833,82
Przychody finansowe	11.434,83	17.811,93	869,79	494,83	4.789,32
Razem przychody	3.710.399,58	3.648.922,13	3.621.593,78	3.645.329,68	3.706.280,45

Sporządzone sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2019 r. zawiera uchybienia w zakresie prowadzonej ewidencji księgowej:

- Wykazane środki trwałe nie zostały pomniejszone o ustanowione prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych.
- Nie naliczono amortyzacji od wartości niematerialnych i prawnych za lata 2015 – 2019.
- Nie naliczono amortyzacji od środków trwałych za lata 2015 - 2019 w grupie: maszyn i urządzeń, środków transportowych, oraz pozostałych środków trwałych.
- W ewidencji rozrachunków ujawniono salda nierealne pochodzące z lat poprzednich, które wymagają wyjaśnienia i rozliczenia. Ponadto rozrachunki ujmują niedobór miału w kotłowni – informacja w notatce służbowej stanowiącej **Załącznik nr 21** do protokołu lustracji.
- W latach 2015 – 2018 nie ustalano wyniku odnosząc te wielkości na rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- Prowadzona ewidencja analityczna kosztów nie zapewnia prawidłowości kwalifikowania ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów działalności, co ma wpływ na ustalenie wyniku.
- Nie ustalono sfinansowania ponoszonych kosztów konserwacji bieżącej, która jest odnoszona na wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- Nie sporządzano w roku 2018 i 2019 planu gospodarczo – finansowego.

- Nie uwzględniano w działalności roku bieżącego wyników okresu poprzedniego w nieruchomościach co doprowadziło do kumulacji wyniku ujemnego na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- Nakłady poniesione na garaże ujęto jako niedobór funduszu remontowego, mimo że były one sfinansowane przez użytkowników.
- Spółdzielnia **nie wdrożyła** stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości opublikowane jak Komunikat nr 3 Ministra Finansów w Dzienniku Urzędowym Min. Fin. z 2015 r. poz.81, które dotyczy wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe, w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (uchwała nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z 20.X.2015 r.).

Z uwagi na fakt, że bilans za rok 2019 został sporządzony w miesiącu grudniu 2020 r. i nie był przyjęty przez Radę Nadzorczą oraz zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie ujawnione nieprawidłowości należy wprowadzić w księgach roku 2020 .

6.7 Analiza wskaźnikowa

Wskaźniki charakteryzujące sytuację ekonomiczno – gospodarczą za lata 2015, 2017 i 2019:

Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	Rok 2015	Rok 2017	Rok 2019
Wskaźnik szybkiej płynności I	<u>Płynne aktywa</u>	<u>77.792,27</u>	<u>456.145,03</u>	<u>292.691,94</u>
	<u>obrotowe</u>	554.989,37	630.609,27	431.334,27
	Zobowiązania bieżące	0,14	0,72	0,67
Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi	<u>Kapitał własny</u>	<u>14.182.392,39</u>	<u>13.336.924,41</u>	<u>12.863.359,01</u>
	Aktywa trwałe	14.513.919,18	14.123.850,78	14.928.611,43
		0,977	0,944	0,8617

Wskaźnik szybkiej płynności I – określa zdolność szybkiego uregulowania wymagalnych zobowiązań i w analizowanym okresie utrzymywał się na poziomie wynoszącym: w roku 2015 – 0,14, w roku 2017 – 0,72, w roku 2019 – 0,67.

Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi – określa, w jakim stopniu majątek Spółdzielni pokryty jest kapitałami własnymi. Im bardziej wskaźnik zbliża się do jedności, tym podstawy finansowe są stabilniejsze. W badanym okresie wskaźnik ten utrzymywał się na poziomie: w roku 2015 – 0,977, w roku 2017 – 0,944, w roku 2019 – 0,8617.

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

XI. Informacje końcowe

Integralną częścią protokołu są następujące załączniki:

nr 1 – Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego.

nr 2 – Zasoby mieszkaniowe.

nr 3 – Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

nr 4 – Zatrudnienie i wynagrodzenia.

nr 5 – Gospodarka gruntami.

nr 6 – Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

nr 7 – Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych.

nr 8 – Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.

nr 9 – Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych.

nr 10 – Gospodarka funduszem remontowym w zasobach mieszkaniowych.

nr 11 – Stan funduszy zasadniczych na koniec roku.

nr 12 – Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego Spółdzielni za okres objęty lustracją.

nr 13 – Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2019.

nr 14 – Protokół z kontroli środków pieniężnych w kasie Spółdzielni na dzień 08.07.2020 r.

nr 15 – Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2018 – 2019 w zasobach w Modliborzycach i nieruchomościach w Janowie Lubelskim.

nr 16 – Wyniki na działalności eksploatacyjnej nieruchomości na dzień 31.12.2019 r.

nr 17 – Zestawienie obrotów i sald lokali mieszkalnych za okres od 01.02.2019 r. do 31.12.2019 r. – konto 204.

nr 18 – Zestawienie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2019 r.

nr 19 – Zestawienie obrotów i sald na dzień 31.12.2019 r.

nr 20 – Zestawienie środków trwałych na dzień 31.12.2019 r.

nr 21 – Notatka służbowa sporządzona w dniu 05.06.2019 r. – niedobór miatu węglowego w kotłowni Binstal.

nr 22 – Sprawozdanie finansowe Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r.

nr 23- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

nr 24 – Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2019 r.

Protokół z lustracji zawiera 68 stron kolejno ponumerowanych oraz 24 załączniki stanowiące integralną część protokołu.

Przed podpisaniem protokołu lustratorzy poinformowali Zarząd o przysługującym mu z mocy prawa § 22 instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie stanowiącej załącznik do Uchwały 9/2010 – o prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

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

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa pozostawiono w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim z przeznaczeniem dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

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

Podpisy

Janów Lubelski, dnia 23 grudzień 2020 r.

Lustrator


LUSTRATOR
upr. nr 444/95
mgr Jarina Kraska-Sirko

Lustrator


LUSTRATOR
mgr Jarosław Sirko
upr. lustr. nr 6343/17

Janów Lubelski, dnia 23 grudzień 2020 r.

Do stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole Zarząd Spółdzielni nie wnosi zastrzeżeń.
Potwierdzamy odbiór protokołu.

Główny Księgowy

Zarząd

Janów Lubelski, dnia 23 grudzień 2020 r.

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

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 22.12.2020 godz. 13:57:11
 Numer KRS: 0000137193

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
 Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	30.10.2002		
Ostatni wpis	Numer wpisu	27	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	LU.VI NS-REJ.KRS/15172/19/540	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000486617, NIP: 8620001943
3.Nazwa	JANOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W JANOWIE LUBELSKIM
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI 107 SĄD REJONOWY W TARNOBRZEGU WYDZIAŁ V GOSPODARCZY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. LUBELSKIE, powiat JANOWSKI, gmina JANÓW LUBELSKI, miejsc. JANÓW LUBELSKI
2.Adres	ul. OCHOTNIKÓW WĘGIERSKICH, nr 1 A, lok. 55, miejsc. JANÓW LUBELSKI, kod 23-300, poczta JANÓW LUBELSKI, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	STATUT JANOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JANOWIE LUBELSKIM Z DNIA 28 CZERWCA 2002 ROKU. UCHWAŁĄ NR 13/2002 NADZWYCZAJNEGO ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI SPÓŁDZIELNI Z DNIA 18 PAŹDZIERNIKA 2002 ROKU W SPRAWIE ZMIAN W STATUCIE I PRZYJĘCIA JEDNOLITEGO TEKSTU STATUTU ZMIENIONO PARAGRAFY: PAR.5 UST.8, PAR.10 UST.7 PKT 2, PAR.85 UST.4 PKT 3, PAR.86 UST.3 PKT 2, PAR.10 PKT 6, PAR.105 UST.1, PAR.35 UST.16, PAR.46 UST.2, PAR.49 UST.2, PAR.104 UST.1, PAR.105 UST.1.
	2	27 CZERWCA 2003 R.-UCHWAŁA NR 7/2003 ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI JANOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JANOWIE LUBELSKIM Z DNIA 27 CZERWCA 2003 ROKU W SPRAWIE ZMIAN W STATUCIE SPÓŁDZIELNI I PRZYJĘCIA JEDNOLITEGO TEKSTU STATUTU; NUMERY ZMIENIONYCH, DODANYCH, USUNIĘTYCH PARAGRAFÓW (INNYCH JEDNOSTEK REDAKCYJNYCH): PAR.5 UST.3, PAR.6 UST.4 PKT.2, PAR.6 UST.5, PAR.7 UST.5 PKT.1, PAR.9 UST.3, PAR.9 UST.8, PAR.9 UST.12, PAR.15 UST.2, PAR.16A, PAR.16B, PAR.16C, PAR.22 PKT.14, PAR.25 UST.4, PAR.30 UST.1, PAR.31, PAR.32, PAR.33 UST.2 PKT 1, PAR.38 UST.2, PAR.42 UST.2 PKT.1), PAR.49 UST.1, PAR.49 UST.2, PAR.57, PAR.60, PAR.61, PAR.69, PAR.69 ZE ZNACZKIEM 1, PAR.69 ZE ZN.2, PAR.69 ZE ZN.3, PAR.70, PAR.71 UST.3, PAR.73 UST.2, PAR.74 ZE ZN.1, PAR.74 ZE ZN.2, PAR.74 ZE ZN.3, TYTUŁ DZIAŁU VIII, PAR.85, PAR.85 ZE ZN.1, PAR.85 ZE ZN.2, PAR.85 ZE ZN.3, PAR.85 ZE ZN.4, TYTUŁ ROZDZIAŁU 2 DZIAŁU VIII, PAR.86, PAR.86 ZE ZN.1, PAR.86 ZE ZN.2, PAR.86 ZE ZN.3, TYTUŁ ROZDZIAŁU 3 DZIAŁU VIII, PAR.86 ZE ZN.4, PAR.86 ZE ZN.5, PAR.86 ZE ZN.6, PAR.86 ZE ZN.7, PAR.86 ZE ZN.8, PAR.86 ZE ZN.9, ROZDZIAŁ 4 DZIAŁU VIII, PAR.86 ZE ZN.10, PAR. 86 ZE ZN.11, PAR.86 ZE ZN.12, PAR.86 ZE ZN.13, TYTUŁ DZIAŁU IX, PAR.87, PAR.88, PAR.88 ZE ZN.1, PAR.88 ZE ZN.2, PAR.88 ZE ZN.3, PAR.89, PAR.90, PAR.91, TYTUŁ ROZDZIAŁU 3 DZIAŁU IX, PAR.92, PAR.93. PAR.94, PAR.95, TYTUŁ ROZDZIAŁU 4 DZIAŁU IX, PAR.96, PAR.97, PAR.98, PAR.99, ROZDZIAŁ 5 DZIAŁU IX, PAR.100, PAR.101, PAR.102, PAR.115, PAR.116.
	3	23 MARCA 2004 R. - SKREŚLONO UST. 2 W § 85 ZE ZNACZKIEM 2.
	4	30 LISTOPAD 2007 R.-ZATWIERDZENIE NOWEGO STATUTU.
	5	26.06.2015 R. - § 4 UST. 1 I 2 STATUTU; WPROWADZENIE TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU.
	6	27 CZERWCA 2017 ROKU, ZMIANA: § 29 UST. 5, § 31 UST. 3, § 42 UST. 3, § 43 UST. 1 PKT 27 I 30, 35, 37 I 38.
	7	21.06.2018 R. PRZYJĘTO NOWY TEKST JEDNOLITY STATUTU
	8	18.06.2019 ZMIANA §41 UST. 3 STATUTU. W DNIU 18.06.2019 R. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI PRZYJĘŁO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁDZIELNI UWZGLĘDNIAJĄCY WSKAZANĄ POWYŻEJ ZMIANĘ.

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY
--	--------------

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIA WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ PRZYNAJMNIEJ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU

LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I OSOBA PRZEZ ZARZĄD DO TEGO UPOWAŻNIONA (PEŁNOMOCNIK).

Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	WIECHNIK
	2.Imiona	URSZULA JADWIGA
	3.Numer PESEL	68101009346
	4.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko	TYRA
	2.Imiona	MARIUSZ GABRIEL
	3.Numer PESEL	71022706555
	4.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko	WÓJCIK
	2.Imiona	LECH JAN
	3.Numer PESEL	47010133012
	4.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	
	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma
		GAJEWSKA
		2.Imiona
		BOŻENA
		3.Numer PESEL/REGON
		59120209020
		4.Numer KRS

	2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma
		FLIS
		2.Imiona
		MIROSLAW
		3.Numer PESEL/REGON
		76021906579
		4.Numer KRS

	3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma
		ROSIŃSKI
		2.Imiona
		KRZYSZTOF PAWEŁ
		3.Numer PESEL/REGON
		71060608570
		4.Numer KRS

4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KAMIŃSKA JARGIŁO
	2.Imiona	MAŁGORZATA
	3.Numer PESEL/REGON	73060405522
	4.Numer KRS	****
5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	RUSINEK
	2.Imiona	MARIANNA
	3.Numer PESEL/REGON	48071807186
	4.Numer KRS	****
6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PIERZ
	2.Imiona	IRENA
	3.Numer PESEL/REGON	54010208600
	4.Numer KRS	****
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WOŁOSZYNEK
	2.Imiona	ANNA
	3.Numer PESEL/REGON	57072206122
	4.Numer KRS	****
8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SKUBIK
	2.Imiona	ZBIGNIEW
	3.Numer PESEL/REGON	51062611552
	4.Numer KRS	****
9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PAWELEC
	2.Imiona	KAMIL
	3.Numer PESEL/REGON	75101900317
	4.Numer KRS	****
10	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SOBÓTKA
	2.Imiona	HENRYK
	3.Numer PESEL/REGON	59073008130
	4.Numer KRS	****
11	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	PUDEŁKO
	2.Imiona	ANNA MAŁGORZATA
	3.Numer PESEL/REGON	55042313221
	4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	4	35, 30, Z, WYTWARZANIE I ZAOPATRYWANIE W PARĘ WODNĄ, GORĄCĄ WODĘ I POWIETRZE DO UKŁADÓW KLIMATYZACYJNYCH
	5	90, 04, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW KULTURALNYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	25.03.2002	01.01.2001R. - 31.12.2001R.
	2	27.06.2003	01 STYCZNIA 2002 R.-31 GRUDNIA 2002 R.
	3	03.07.2006	01.01.2005R.-31.12.2005R.
	4	06.06.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	5	11.07.2008	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	6	13.07.2009	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	7	04.06.2010	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	8	03.06.2011	01.01.2010 - 31.12.2010 R.
	9	06.07.2012	01.01.2011-31.12.2011
	10	12.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	11	11.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	12	27.08.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	13	12.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	14	04.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	15	06.09.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	16	28.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001R. - 31.12.2001R.
	2	*****	01 STYCZNIA 2002 R.-31 GRUDNIA 2002 R.
	3	*****	01.01.2005R.-31.12.2005R.
	4	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	5	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	6	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	7	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	8	*****	01.01.2010 - 31.12.2010 R.
	9	*****	01.01.2011-31.12.2011
	10	*****	01.01.2012-31.12.2012
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001R. - 31.12.2001R.
	2	*****	01 STYCZNIA 2002 R.-31 GRUDNIA 2002 R.
	3	*****	01.01.2005R.-31.12.2005R.
	4	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.

	5	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	6	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	7	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	8	*****	01.01.2010 - 31.12.2010 R.
	9	*****	01.01.2011-31.12.2011
	10	*****	01.01.2012-31.12.2012
	11	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	12	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	13	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	14	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	15	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	16	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2001R. - 31.12.2001R.
	2	*****	01 STYCZNIA 2002 R.-31 GRUDNIA 2002 R.
	3	*****	01.01.2005R.-31.12.2005R.
	4	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	5	*****	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	6	*****	01.01.2008R. - 31.12.2008R.
	7	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	8	*****	01.01.2010 - 31.12.2010 R.
	9	*****	01.01.2011-31.12.2011
	10	*****	01.01.2012-31.12.2012
	11	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013

Rubryka 3
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2015

Dział 4
Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni
--

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 22.12.2020

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

Zasoby mieszkaniowe

	Wyszczególnienie	Lata				
		2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Liczba budynków ogółem	29	29	29	29	29
	w tym: - budynki mieszkalne	28	28	28	28	28
2.	Liczba mieszkań ogółem	841	841	841	841	841
	w tym o statusie:					
	- lokatorskiego prawa do lokalu	12	9	8	6	6
	- własnościowego prawa do lokalu	529	524	519	519	516
	- odrębnej własności lokalu	293	307	310	313	315
	- w najmie	3	3	3	3	3
3.	Liczba lokali użytkowych	2	2	2	2	2
4.	Liczba garaży	244	244	257	257	277
5.	Powierzchnia użytkowa w m ² ogółem w tym:	47690,10	47690,10	47855,10	47885,10	48245,10
	- lokali mieszkalnych	42924,40	42924,40	42924,40	42924,40	42924,40
	- lokali użytkowych	232,70	232,70	232,70	232,70	232,70
	- garaży	4533,0	4533,0	4728,0	4728,0	5088,0
6.	Liczba lokali korzystających z centralnej ciepłej wody	273	269	269	267	267
7.	Liczba mieszkań z opomiarowanym zużyciem ciepła	841	841	841	841	841
8.	Liczba lokali z opomiarowanym zużyciem wody	839	839	839	839	839
9.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	28	28	28	28	28

Jenow Lyb.
miejscowość

30.09.2020
data

[Signature]
sporządził

PREZES ZARZĄDU

[Signature]
Mariusz Tyra

Podpisy Członków Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU

[Signature]
Lech Wojcik

Mariusz Tyra

Podpisy Członków Zarządu

30.09.2020r. data  sporządził

Zatrudnienie i wynagrodzenia

	Wyszczególnienie	Lata				
		2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach:					
	w tym:	22,75	22,67	21,00	18,75	20,33
	- pracownicy umysłowi	9,42	8,67	7,08	7,50	7,66
	- konserwatorzy i inni	12,83	14,00	13,92	12,93	12,67
2	Zrealizowane wynagrodzenie ogółem w zł.:					
	w tym:	739 509,04	749 129,38	787 605,64	777 433,65	775 911,66
	- fundusz wynagrodzeń z premiami i nagrodami	651 544,22	704 998,94	746 717,41	735 500,03	729 085,64
	- wynagrodzenia z tytułu umów zleceń i umów o dzieło	87 964,82	44 130,44	40 888,23	41 933,62	46 826,02
3	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł.:					
	w tym:	2 467,97	2 670,45	2 963,16	3 405,09	3 197,74
	- pracownicy umysłowi	2 661,61	3 275,62	3 030,39	4 237,58	4 417,99
	- konserwatorzy i inni	2 363,27	2 327,94	2 893,10	2 735,86	2 634,56

Jenów Lub.
miejscowość

30.09.2020r.
data

sporządził

PREZES ZARZĄDU
Mariusz Tyra

Podpisy Członków Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU
Lech Wójcik

Gospodarka gruntami

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię w ha*, w tym:	10,1727	10,1727	10,1727	10,1727	10,1727
	a) zabudowana	3,5468	3,5468	3,5468	3,5468	3,5468
	b) planowana do zabudowy	0	0	0	0	0
	c) nie nadająca się do zabudowy	0,0488	0,0488	0,0488	0,0488	0,0488
2.	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytułu prawny w ha, w tym:	10,1727	10,1727	10,1727	10,1727	10,1727
	a) prawo własności	2,3855	2,3265	2,3111	2,2925	2,2877
	b) prawo wieczystego użytkowania	6,6259	6,6259	6,6259	6,6259	6,6259
	c) przypadających na odrębną własność	1,1613	1,2203	1,2357	1,2543	1,2591
3.	Powierzchnia gruntów bez tytułu prawnego	0	0	0	0	0

* ha z dwoma miejscami po przecinku

Jenów Lub.
miejscowość30.08.2020
data
sporządził

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wójcik

Podpisy Członków Zarządu

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł., w tym:	1 889 239,52	2 020 470,11	1 857 503,18	1 851 803,77	2 200 660,94
	- eksploatacja GZM	1 889 239,52	2 020 470,11	1 857 503,18	1 851 803,77	2 200 660,94
	- inne (wymienić jakie):					
	-	0	0	0	0	0
	-	0	0	0	0	0
	-	0	0	0	0	0
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł.	1 885 769,01	1 889 776,93	1 792 367,91	1 761 424,08	1 961 325,74
	w tym:					
	- opłaty od lokali mieszkalnych	1 885 769,01	1 889 776,93	1 792 367,91	1 761 424,08	1 961 325,74
	- opłaty od lokali użytkowych	0	0	0	0	0
	- inne (wymienić):					
	-	0	0	0	0	0
3.	Wynik finansowy (nadwyżka – niedobór przychodów względem ponoszonych kosztów) na eksploatacji „GZM”)	- 3 470,51	- 130 693,18	- 65 135,27	- 90 379,69	-239 335,20
4.	Koszty c.o. i c.w.	1 646 930,58	1 463 377,70	1 558 668,08	1 573 020,11	1 577 938,85
5.	Przychody za c.o. i c.w.	1 825 837,89	1 859 067,11	1 875 615,66	1 872 675,66	1 866 795,66
6.	Różnica do rozliczenia na c.o	178 907,31	395 689,41	319 947,58	299 655,55	288 811,81
7.	Eksploatacja lokali użytkowych	0	0	0	0	0
a.	Przychody na lokalach użytkowych (poza GZM)	0	0	0	0	0
b.	Koszty lokali użytkowych	0	0	0	0	0
8.	Różnica do rozliczeń innych tytułów:	0	0	0	0	0
	w tym:	0	0	0	0	0
	-zużycie wody	0	0	0	0	0
	-wywóz nieczystości	0	0	0	0	0
	- inne (wymienić):	0	0	0	0	0

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

Podpisy Członków Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wojcik

Jana Lubi
miejscowość30.09.2020
data

sporządził

Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych

(w złotych z dokładnością do 1 grosza)

Lp.	Rodzaj kosztów	ustalone przez RN na 1 m ² p. uż. lub inne mierniki* na dany rok				
		lata				
		2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
I.	Eksploatacja stawka	0,86 zł/m ²	0,86 zł/m ²	1,00 zł/m ²	0,86 zł/m ²	0,86 zł/m ²
	W tym :					
	a) (zależne od spółdzielni)					
	b) niezależne od Spółdzielni					
	- energii elektrycznej	3,17 zł/lokal/ m-c	3,14 zł/lokal/ m-c	3,34zł/lokal/ m-c	3,26 zł/lokal/ m-c	3,26 zł/lokal/ m-c
	- zimnej wody i kanalizacji	7,61 zł/m ³	7,72 zł/m ³	7,93 zł/m ³	8,02 zł/m ³	9,31 zł/m ³
	- wywóz nieczystości	-----	-----	-----	-----	-----
	- opłaty za użytkowanie terenu	0,02 zł/m ²	0,02 zł/m ²	0,02 zł/m ²	0,02 zł/m ²	0,02 zł/m ²
	- podatek od nieruchomości	0,08 zł/m ²	0,08 zł/m ²	0,08 zł/m ²	0,08 zł/m ²	0,08 zł/m ²
	- inne (wymienić)	1. Ubezpiecze nie zasobów – 0,03 zł/m2 2. opłata stała – wodomierz 0,40 zł/lok/m-c 3. różnica wskazań wodomierzy 2,47 zł/lok./ m-c	1. Ubezpiecze nie zasobów – 0,03 zł/m2 2. opłata stała – wodomierz 0,40 zł/lok/m-c 3. różnica wskazań wodomierzy 2,27 zł/lok./ m-c	1. Ubezpiezeni e zasobów – 0,03 zł/m2 2. opłata stała – wodomierz 0,40 zł/lok/ m-c 3. różnica wskazań wodomierzy 2,27 zł/lok./ m-c	1. Ubezpiezeni e zasobów – 0,03 zł/m2 2. opłata stała – wodomierz 0,40 zł/lok/ m-c 3. różnica wskazań wodomierzy 2,27 zł/lok./m-c	1. Ubezpiezeni e zasobów – 0,03 zł/m2 2. opłata stała – wodomierz 0,40 zł/lok/ m-c 3. różnica wskazań wodomierzy 2,27 zł/lok./ m-c

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wojcik

II.	Odpis na fundusz remontowy	1. Remontowy podstawowy 0,30 zł/m ² 2. fundusz termomodernizacyjny 1,20 zł/m ² 3. fundusz scentralizowany 0,06 zł/m ²	1. Remontowy podstawowy 0,30 zł/m ² 2. fundusz termomodernizacyjny 1,20 zł/m ² 3. fundusz scentralizowany 0,06 zł/m ²	1. Remontowy podstawowy 0,30 zł/m ² 2. fundusz termomodernizacyjny 1,20 zł/m ² 3. fundusz scentralizowany 0,06 zł/m ²	1. Remontowy podstawowy 0,30 zł/m ² 2. fundusz termomodernizacyjny 1,20 zł/m ² 3. fundusz scentralizowany 0,06 zł/m ²	1. Remontowy podstawowy 0,30 zł/m ² 2. fundusz termomodernizacyjny 1,20 zł/m ² 3. fundusz scentralizowany 0,06 zł/m ²
III.	Koszty c.o.	1. opłata stała c.o. 1,00 zł/m ² 2. opłata zmienna c.o. w okresach 01.01-30.04; 01.10-31.12 3,00 zł/m ²	1. opłata stała c.o. 1,00 zł/m ² 2. opłata zmienna c.o. w okresach 01.01-30.04; 01.10-31.12 3,00 zł/m ²	1. opłata stała c.o. 1,00 zł/m ² 2. opłata zmienna c.o. w okresach 01.01-30.04; 01.10-31.12 3,00 zł/m ²	1. opłata stała c.o. 1,00 zł/m ² 2. opłata zmienna c.o. w okresach 01.01-30.04; 01.10-31.12 3,00 zł/m ²	1. opłata stała c.o. 1,00 zł/m ² 2. opłata zmienna c.o. w okresach 01.01-30.04; 01.10-31.12 3,00 zł/m ²
IV.	Koszty c.w.	1. cyrkulacja c.w. 15,00 zł/lokal/m-c 2. opłata zmienna c.w. zaliczka 35,00 zł/m ³	1. cyrkulacja c.w. 15,00 zł/lokal/m-c 2. opłata zmienna c.w. zaliczka 35,00 zł/m ³	1. cyrkulacja c.w. 15,00 zł/lokal/m-c 2. opłata zmienna c.w. zaliczka 35,00 zł/m ³	1. cyrkulacja c.w. 15,00 zł/lokal/m-c 2. opłata zmienna c.w. zaliczka 35,00 zł/m ³	1. cyrkulacja c.w. 15,00 zł/lokal/m-c 2. opłata zmienna c.w. zaliczka 35,00 zł/m ³
V.	Inne koszty: - w przypadku rozliczenia odrębnego np. wody, wywozu śmieci, domofony (wyspecyfikować)	1. wywóz śmieci 8,00 zł/osoba 2. konserwacja domofonów 0,50 zł/lokal/m-c 3. sprzątanie klatek schodowych 8,00 zł/lokal/m-c 4. kredyt i odsetki 3,36 zł/m ²	1. wywóz śmieci 8,00 zł/osoba 2. konserwacja domofonów 0,50 zł/lokal/m-c 3. sprzątanie klatek schodowych 8,00 zł/lokal/m-c	1. wywóz śmieci 8,00 zł/osoba 2. konserwacja domofonów 0,50 zł/lokal/m-c 3. sprzątanie klatek schodowych 8,00 zł/lokal/m-c	1. wywóz śmieci 10,00 zł/osoba 2. konserwacja domofonów 0,50 zł/lokal/m-c 3. sprzątanie klatek schodowych 8,00 zł/lokal/m-c	1. wywóz śmieci 12,00 zł/osoba 2. konserwacja domofonów 0,50 zł/lokal/m-c 3. sprzątanie klatek schodowych 8,00 zł/lokal/m-c

* miernik osoby m² p. uż.

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

Podpisy Członków Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wójcik

Jenina Lub.
miejscowość

30.09.2020
data

sporządził

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Lp	Wyszczególnienie	Lata				
		2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Roczny wymiar opłat na lokalach mieszkalnych w zł.	3 985 001,96	3 751 119,02	3 233 316,52	3 132 106,35	3 482 542,63
2.	Stan należności z tyt. opłat na 31.XII w zł.	450 461,31	327 151,32	332 737,19	317 393,53	360 448,36
3.	Wskaźnik poziomu zadłużenia poz. 2 : poz. 1 w %	11,30%	8,72%	10,29%	10,13%	10,35%
4.	Struktura należności	450 461,31	327 151,32	332 737,19	317 393,53	360 448,36
	- do 3 miesięcy	175 194,77	139 649,05	173 568,93	173 378,60	179 454,94
	- ponad 3 – miesięczne	101 762,43	187 502,27	65 546,65	43 052,52	64 840,88
	- ponad 6 – miesięczne	173 504,11	Brak danych	93 621,61	94 962,41	116 152,54
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami ogółem	449	405	411	402	411
	- powyżej 3 m-cy	64	38	35	25	33
	- powyżej 6 m-cy	Brak danych	Brak danych	15	14	19
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu ogółem	2	7	5	3	3
7.	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją lokatorów	0	1	1	0	0
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	0	1	1	0	0

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wojcik

30.08.2020

Jędrzej Lub

miejscowość

data

sporządził

Podpisy Członków Zarządu

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.
1.	Roczny wymiar opłat na lokalach użytkowych w zł.	26 168,79	22 275,10	23 320,11	19 598,14	15 513,74
2.	Stan należności z tyt. opłat na 31.XII w zł.	26 168,79	22 275,10	23 320,11	19 598,14	15 513,74
3.	Wskaźnik poziomu zadłużenia poz. 2 : poz. 1 w %	0%	0%	0%	0%	0%
4.	Struktura należności					
	- do 3 miesięcy	0	0	0	0	0
	- ponad 3-miesięczne	0	0	0	0	0
	- ponad 6-miesięczne	0	0	0	0	0
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami ogółem	0	0	0	0	0
	- w tym: posiadających zadłużenia powyżej 3 m-cy	0	0	0	0	0
	- w tym: posiadających zadłużenia powyżej 6 m-cy	0	0	0	0	0
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu ogółem	0	0	0	0	0
7.	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją	0	0	0	0	0

PREZES ZARZĄDU

miejscowość data sporządził
 Jankowice Lęb. 30.09.2020

Podpisy Członków Zarządu
 Marcin Tyra
 CZŁONEK ZARZĄDU
 Lech Wojcik

Gospodarka funduszem remontowym w zasobach mieszkaniowych ogółem

Lp.	Wyszczególnienie	Lata				
		2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów budynków na łączną kwotę	365 000,00 zł	94 000,00 zł	127 000,00 zł	73 000,00 zł	113 000,00 zł
2.	Fundusz remontowy będący w dyspozycji:					
	w tym:					
	- stan funduszu remontowego na 01.I.	- 246 323,60 zł	- 111 591,24 zł	125 461,66 zł	308 890,78 zł	529 876,11 zł
	- odpisy na fundusz remontowy naliczone w ciężar kosztów	- 938 373,78 zł	- 757 227,58 zł	- 333 751,80 zł	- 81 071,64 zł	99 856,33 zł
	- inne zwiększenia funduszu remontowego	692 050,18 zł	645 636,34 zł	459 213,46 zł	389 962,42 zł	430 019,78 zł
3.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb remontowych budynków, w zł:	-	-	-	-	-
	w tym:					
	- na docieplenie ścian zewnętrznych	510 903,98 zł	222 160,56 zł	206 533,30 zł	209 034,45 zł	82 811,83 zł
	- remonty dachów	258 780,00 zł	1 685,00 zł	32 241,00 zł	0	0
	- roboty drogowe	28 983,00 zł	5 995,00 zł	18 310,00 zł	15 269,00 zł	51 069,00 zł
	- remont klatek schodowych	0	0	0	0	0
	- wymiana stolarki	10 598,00 zł	159,00 zł	11 711,00 zł	33 535,00 zł	3 794,00 zł
	- inne tytuły- węzły ciepłne, piwnice, elektryka	5 412,00 zł	4 271,00 zł	3 365,00 zł	2 930,00 zł	0
4.	Stan funduszu remontowego na 31 XII	207 129,98 zł	210 050,56 zł	140 906,30 zł	157 300,45 zł	27 948,83 zł
		- 757 227,58 zł	- 333 751,80 zł	- 81 071,64 zł	99 856,33 zł	447 064,28 zł

PREZES ZARZĄDU

.....
 Podpisy Członków Zarządu

.....
 sporządził

.....
 data

.....
 miejscowość

CZŁONEK ZARZĄDU

.....
 Marcin Tyra

.....
 sporządził

.....
 data

.....
 miejscowość

.....
 Podpisy Członków Zarządu

Stan funduszy zasadniczych na koniec roku

Lp.	Nazwa funduszu	w latach				
		2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1.	Udziałowy	145 869,18	155 260,05	158 162,95	157 762,95	157 762,95
2.	Zasobowy	4 044 468,95	3 992 536,34	3 941 377,18	3 885 010,28	3 830 275,16
	w tym zasobów mieszkaniowych	4 044 468,95	3 992 536,34	3 941 377,18	3 885 010,28	3 830 275,16
3.	Wkładów mieszkaniowych	12 138,90	12 138,90	12 138,90	15 724,66	15 724,66
4.	Wkładów budowlanych	10 063 414,10	9 561 501,89	9 308 771,12	9 038 887,66	8 816 006,12
5.	Inne (wymienić)	0	0	0	0	0
6.	Zmniejszenia funduszu z tyt. umorzeń	455 904,65	- 83 525,74	- 83 525,74	- 83 525,74	- 83 525,74
7.	Wynik finansowy poza GZM (zysk +, strata -)					
8.	Razem fundusze (kapitały w bilansie)	14 182 392,39	13 637 911,53	13 336 924,41	13 291 476,57	13 097 385,55

*(zgodność z bilansem)

Jenów Lub.
miejscowość30.09.2020
data

sporządził

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wójcik

Podpisy Członków Zarządu

Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego Spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1	Lokale mieszkalne	383 869,13	432 612,31	344 276,20	368 367,57	368 665,71
2	Lokale mieszkalne	0	0	0	0	0
3	Lokale użytkowe	0	0	0	0	0
4	c. o.	50 000	0	0	0	0
	Razem	433 869,13	432 612,31	344 276,20	368 367,57	368 665,71

Jenow Lub.
.....
miejscowość

30.08.2020
.....
data

[Signature]
.....
sporządził

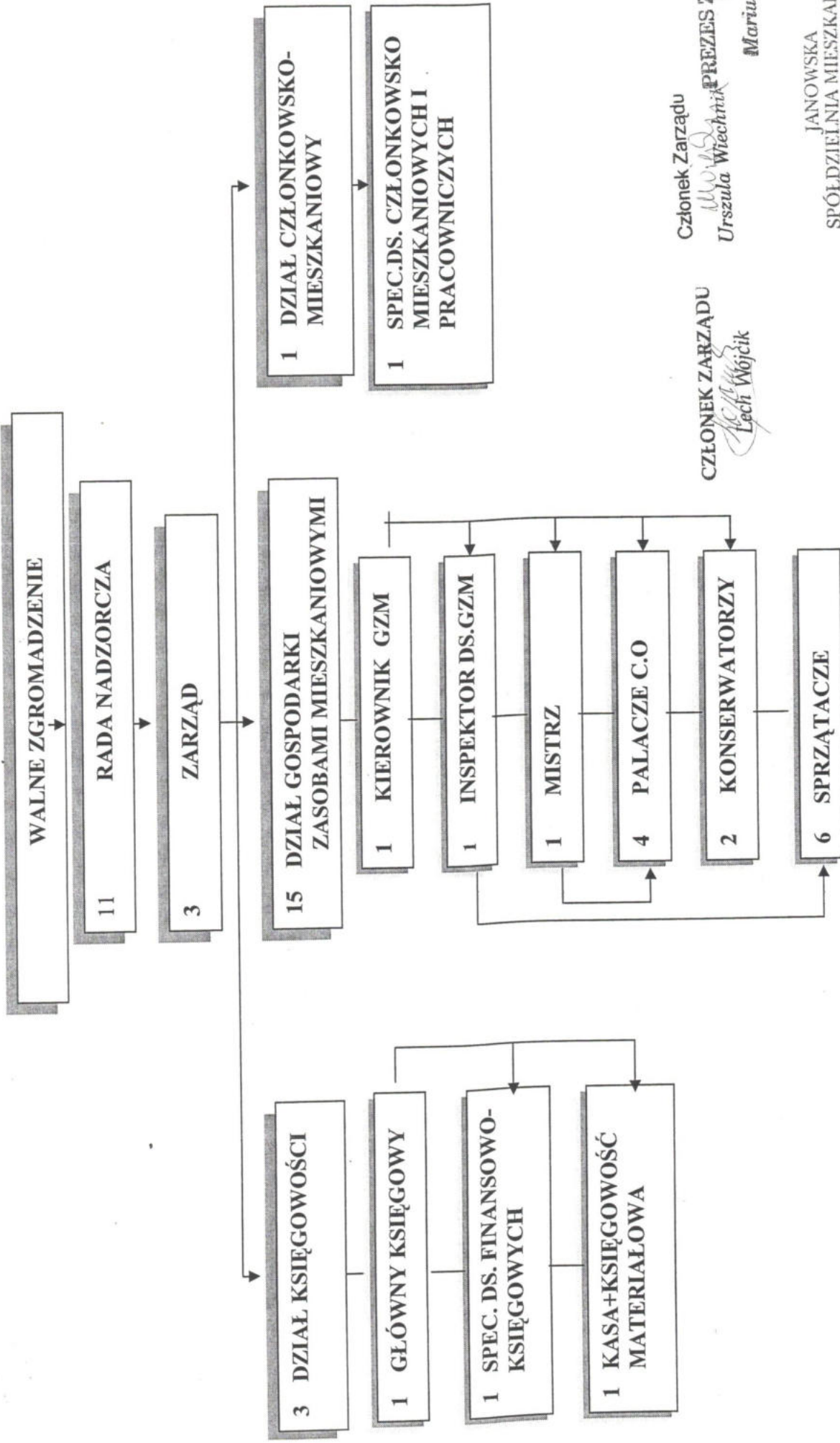
PREZES ZARZĄDU

[Signature]
Mariusz Tyra
.....

Podpisy Członków Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU
[Signature]
Lech Wojcik

SCHEMAT ORGANIZACYJNY JANOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA ROK 2016



Członek Zarządu

Łech Wójcik
CZŁONEK ZARZĄDU
Łech Wójcik

Urzuła Wiechnik
Członek Zarządu
PREZES ZARZĄDU
Urzuła Wiechnik

Mariusz Tyra

JANOWSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
23-300 Janów Lubelski
ul. Ochotników Węgierskich 1A/55
tel. 872-03-58; tel./fax 872-17-95
NIP 862-000-19-43 KRS 0000 137 193
www.janowskasm.pl

93.06.2016

2469C2Mik NR 13

Protokół inwentaryzacji kasy

Inwentaryzacji dokonano w kasie J.S.M. w dniu 08.07.2020 przez zespół spisowy w składzie:

Przewodniczący: Jemina Knecke - Pirko

Członek:

Członek:

W obecności osoby materialnie odpowiedzialnej: Krzysztof Romowski

1. Stan gotówki w kasie:

waluta PLN	kwota 61 x 100	kwota w zł 6100 zł
waluta PLN	kwota 11 x 10	kwota w zł 110 zł
waluta PLN	kwota 6 x 20	kwota w zł 120 zł
waluta PLN	kwota 22 x 10	kwota w zł 220 zł
waluta PLN	kwota 10 zł	kwota w zł 10 zł
waluta PLN	kwota	kwota w zł
waluta PLN	kwota	kwota w zł
razem kwota w zł		7123 zł

2. Saldo kasowe na dzień 07.07.2020 według raportu kasowego 55/2020
z dnia 07.07.2020 zł 7123 zł

3. Nadwyżka/niedobór zł

4. Ostatni numer raportu kasowego: 55/2020

ostatni numer dowodu KP: 463

ostatni numer dowodu KW: 50

5. Wyjaśnienia przyczyn powstania nadwyżki/niedoboru:

6. Uwagi dotyczące zabezpieczenia kasy oraz pomieszczeń, w których znajduje się kasa:

Protokół niniejszy sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden pozostawiono w kasie.

Krzysztof Romowski
(osoby odpowiedzialne materialnie)

Jemina Knecke - Pirko
(członkowie zespołu spisowego)

(podpisy)

(podpisy)

Raport kasowy nr RK/055/20

Kasa: 01 Kasa.
od 2020-07-07 do 2020-07-07

Lp.	Data	Dokument		Treść operacji	Przychód	Rozchód
		Typ	Numer			
Z przeniesienia:					0,00	0,00
1	2020-07-07	WY	WY/0113/20	Wpłata gotów ki do banku-3844		4 250,00
2	2020-07-07	WP	WP/1639/20	Wpłata za czynsz -	300,00	
3	2020-07-07	WP	WP/1640/20	Wpłata za czynsz -	225,00	
4	2020-07-07	WP	WP/1641/20	Wpłata za czynsz -	300,00	
5	2020-07-07	WP	WP/1642/20	Wpłata za czynsz -	205,54	
6	2020-07-07	WP	WP/1643/20	Wpłata za czynsz -	400,00	
7	2020-07-07	WP	WP/1644/20	Wpłata za czynsz -	190,00	
8	2020-07-07	WP	WP/1645/20	Wpłata za czynsz -	419,30	
9	2020-07-07	WP	WP/1646/20	Wpłata za czynsz -	600,00	
10	2020-07-07	WP	WP/1647/20	Wpłata za czynsz -	250,00	
11	2020-07-07	KP	KP/0462/20	Wpłata za czynsz -	204,07	
12	2020-07-07	WP	WP/1648/20	Wpłata za czynsz -	212,30	
13	2020-07-07	KP	KP/0463/20	Wpłata za fakturę -	530,84	
14	2020-07-07	WP	WP/1649/20	Wpłata za czynsz -	200,00	
15	2020-07-07	WP	WP/1650/20	Wpłata za czynsz -	175,00	

OGÓŁEM OBROTY:

4 212,05

4 250,00

STAN POCZĄTKOWY KASY:

7 161,00

STAN KOŃCOWY KASY:

7 123,05

Razem na stronie:

4 212,05

4 250,00

Razem narastająco:

4 212,05

4 250,00

KONIEC ZESTAWIENIA

Wyemitowano z programu FK UNISOFT

Raport wyemitowany z programu 'UNISOFT'

UDZIAŁ PROCENTOWY KOSZTÓW STAŁYCH C.O. OD 01.07.2018 - 30.06.2019

L.p	Nazwa składnika	Koszty stałe w okresie 01.07.2018 - 30.06.2019
1	Zużycie pozostałych materiałów	
2	Miał węglowy	
3	Energia elektryczna	76 319,55
4	Zimna woda , ścieki	0,00
5	Remonty bieżące	0,00
6	Wynagrodzenia	183 792,40
7	Składki społeczne	30 244,22
8	FPIFGŚP	0,00
9	Odpis na Z.F.Ś.S.	5 020,26
10	Ubezpieczenie	0,00
11	Podatek od nieruchomości	7 426,74
12	Obsługa kotłowni - konserwatorzy	0,00
13	Narzut kosztów Zarządu	0,00
14	Dozór techniczny	0,00
15	Szkolenia	1 293,66
16	Legalizacja gaśnic	0,00
17	Badania lekarskie	185,00
18	Olej opałowy	0,00
19	Ochrona środowiska	23 314,00
20	Przeglądy okresowe	1 082,67
21	Gaz	0,00
22	Koszty przesyłu PGKIM	160 881,86
	Razem koszty stałe	489 560,36
	Koszty c.o. od 01.07.2018 - 30.06.2019	1 124 029,71
	Udział procentowy kosztów stałych do całości kosztów	43,55%

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wójcik

Zestawienie zaliczek c.o. i kosztów od 01.07.2018 do 30.06.2019 - Modliborzyce

1	Koszty c.o. 01.07.2018-31.12.2018	9 087,74
2	Koszty c.o. i c.w. 01.01.2018-31.06.2018	24 381,26
3		
4		
5	Koszty c.o. i c.w. 01.01.2019-30.06.2019	33 469,00
6	Koszty c.w. 01.01.2018-30.06.2018	0,00
7	Sprzedaż c.o. 01.01.2018-30.06.2018	0,00
	Poz. 1+2+3-5-6 /Koszty/	33 469,00
	Ilość GJ z odczytów c.o.	550,00
	Wartość 1 GJ	60,85

L.p.	Adres budynku	Zaliczki c.o.	Zaliczki c.o.	Odczyty GJ	Wartość 1GJ*ilość GJ	Metraż budynków	Saldo	Koszt 1m ²
1	2	3	4	5	6			
		01.07.2018-31.12.2018	01.01.2019-30.06.2019	01.07.2018-30.06.2019	Zużycie GJ	Koszty	Saldo	
1	Jana Pawła II 15			0,00		0,00	0,00	
2	Jana Pawła II 17			0,00		0,00	0,00	
3	Jana Pawła II 13			0,00		0,00	0,00	
4	Jana Pawła II 11			0,00		0,00	0,00	
5	Bohaterów Porytowego Wzgórza 5			0,00		0,00	0,00	
6	Armii Krajowej 36 A	11 433,00	13 719,60	25 152,60	275	16 734,50	762,20	1,83
7	Armii Krajowej 36 B	11 433,00	13 719,60	25 152,60	275	16 734,50	762,20	1,83
8	8 Września 7			0,00		0,00	0,00	
9	8 Września 9			0,00		0,00	0,00	
10	8 Września 11			0,00		0,00	0,00	
11	8 Września 13			0,00		0,00	0,00	
12	8 Września 15			0,00		0,00	0,00	
13	8 Września 17			0,00		0,00	0,00	
14	8 Września 19			0,00		0,00	0,00	
15	Wiejska 20			0,00		0,00	0,00	
16	Wiejska 22			0,00		0,00	0,00	
17	Wiejska 24			0,00		0,00	0,00	
18	Wiejska 26			0,00		0,00	0,00	
19	Wiejska 28			0,00		0,00	0,00	
20	Wiejska 32			0,00		0,00	0,00	
21	Ochotników Węgierskich 1A/1			0,00		0,00	0,00	
22	Ochotników Węgierskich 1A/2			0,00		0,00	0,00	
23	Ochotników Węgierskich 1A/3			0,00		0,00	0,00	
24	Ochotników Węgierskich 1A/4			0,00		0,00	0,00	
25	Ochotników Węgierskich 1A/5			0,00		0,00	0,00	
26	Ochotników Węgierskich 1A/6			0,00		0,00	0,00	
27	Ochotników Węgierskich 1A/9,10			0,00		0,00	0,00	
	RAZEM	22 866,00	27 439,20	50 305,20	550,00	33 469,00	1 524,40	1,83

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

CZŁONEK ZARZĄDU
Lech Wojcik

Zestawienie zaliczek c.o. i kosztów od 01.07.2018 do 30.06.2019

1	Koszty c.o. 01.07.2018-31.12.2018	511 731,12
2	Koszty c.o. i c.w. 01.01.2019-30.06.2019	854 392,18
3		
4		
5	Koszty c.o. i c.w. 01.07.2018-30.06.2019	1 366 123,30
6	Koszty c.w. 01.01.2019-30.06.2019	226 373,42
7	Sprzedaż c.o. 01.01.2019-30.06.2019	49 189,17
	Poz. 1+2+3-5-6 /Koszty/	1 090 560,71
	Ilość GJ z odczytów c.o.	10 998,00
	Wartość 1 GJ	99,16

L.p.	Adres budynku	Zaliczki c.o.		Zaliczki razem	Odczyty GJ	Wartość 1GJ*ilość GJ	Metraż budyneków	Saldo	Koszt 1m ²
1	2	3	4	5	6				
		01.07.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 30.06.2019	01.07.2018- 30.06.2019	Zużycie GJ	Koszty		Saldo	
1	Jana Pawła II 11	25 045,50	30 054,60	55 100,10	523	51 860,63	1 669,70	3 239,47	2,59
2	Jana Pawła II 13	24 795,00	29 754,00	54 549,00	464	46 010,20	1 653,00	8 538,80	2,32
3	Jana Pawła II 15	32 730,00	39 276,00	72 006,00	602	59 694,27	2 182,00	12 311,73	2,28
4	Jana Pawła II 17	24 465,00	29 358,00	53 823,00	416	41 250,52	1 631,00	12 572,48	2,11
5	Bohaterów Porytowego Wzgórza 5	24 795,00	29 754,00	54 549,00	485	48 092,56	1 653,00	6 456,44	2,42
6	Armii Krajowej 36 A			0,00		0,00		0,00	
7	Armii Krajowej 36 B			0,00		0,00		0,00	
8	8 Września 7	13 762,50	16 515,00	30 277,50	325	32 226,97	917,50	-1 949,47	2,93
9	8 Września 9	16 785,00	20 142,00	36 927,00	277	27 467,30	1 119,00	9 459,70	2,05
10	8 Września 11	16 785,00	20 142,00	36 927,00	290	28 756,37	1 119,00	8 170,63	2,14
11	8 Września 13	48 900,00	58 680,00	107 580,00	866	85 872,48	3 260,00	21 707,52	2,20
12	8 Września 15	33 420,00	40 104,00	73 524,00	690	68 420,34	2 228,00	5 103,66	2,56
13	8 Września 17	16 065,00	19 278,00	35 343,00	374	37 085,81	1 071,00	-1 742,81	2,89
14	8 Września 19	8 707,50	10 449,00	19 156,50	208	20 625,26	580,50	-1 468,76	2,96
15	Wiejska 20	16 368,00	19 641,60	36 009,60	254	25 186,62	1 091,20	10 822,98	1,92
16	Wiejska 22	32 602,50	39 123,00	71 725,50	528	52 356,43	2 173,50	19 369,07	2,01
17	Wiejska 24	32 640,00	39 168,00	71 808,00	465	46 109,36	2 176,00	25 698,64	1,77
18	Wiejska 26	43 830,00	52 596,00	96 426,00	572	56 719,47	2 922,00	39 706,53	1,62
19	Wiejska 28	82 897,50	99 477,00	182 374,50	861	85 376,68	5 526,50	96 997,82	1,29
20	Wiejska 32	17 332,50	20 799,00	38 131,50	214	21 220,22	1 155,50	16 911,28	1,53
21	Ochotników Węgierskich 1A/1	27 847,50	33 417,00	61 264,50	656	65 039,11	1 856,50	-3 774,61	2,92
22	Ochotników Węgierskich 1A/2	4 833,00	5 799,60	10 632,60	114	11 287,69	322,20	-655,09	2,92
23	Ochotników Węgierskich 1A/3	14 269,50	17 123,40	31 392,90	336	33 327,07	951,30	-1 934,17	2,92
24	Ochotników Węgierskich 1A/4	26 952,00	32 342,40	59 294,40	656	65 039,11	1 856,50	-5 744,71	2,92
25	Ochotników Węgierskich 1A/5	4 833,00	5 799,60	10 632,60	114	11 287,69	322,20	-655,09	2,92
26	Ochotników Węgierskich 1A/6	10 512,00	12 614,40	23 126,40	248	24 551,26	700,80	-1 424,86	2,92
27	Ochotników Węgierskich 1A/9,10	18 931,50	22 717,80	41 649,30	461	45 697,29	1 304,40	-4 047,99	2,92
	RAZEM	620 104,50	744 125,40	1 364 229,90	10 998,00	1 090 560,71	41 442,30	273 669,19	2,19

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wojcik

Razem z obrotami w stępie zaksięgow anymi

07-Podatek od nieruchomości	1 846,26	2 198,66	352,40
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	551,78	717,80	166,02
09-Ubezpieczenie zasobów	401,81	586,20	184,39
10-Energia elektryczna	580,75	652,12	71,37
11-Odpis na fundusz remontowy	9 786,00	9 786,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	1 174,32	1 174,32	0,00
14-Konserwacja domofonów	200,00	204,00	4,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	4 019,73	3 264,00	- 755,73
14-Jana Pawła II 17			
Razem	71 968,46	67 764,90	- 4 203,56
01-Eksploatacja	12 713,97	9 468,60	- 3 245,37
03-Zimna woda i ścieki	12 820,92	12 703,37	- 117,55
04-Oплата stała wodomierz	0,00	96,00	96,00
06-Wywóz śmieci	9 432,00	9 432,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 038,54	1 110,60	72,06
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	310,40	403,70	93,30
09-Ubezpieczenie zasobów	226,02	331,20	105,18
10-Energia elektryczna	434,80	482,00	47,20
11-Odpis na fundusz remontowy	5 505,00	5 505,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	660,60	660,60	0,00
14-Konserwacja domofonów	0,00	120,00	120,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	2 364,02	1 920,00	- 444,02
21-8 Września 7			
Razem	45 506,27	42 233,07	- 3 273,20
01-Eksploatacja	15 617,77	11 548,20	- 4 069,57
03-Zimna woda i ścieki	13 957,62	13 963,46	5,84
04-Oплата stała wodomierz	0,00	96,00	96,00
06-Wywóz śmieci	8 514,00	8 514,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 266,66	1 371,78	105,12
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	378,57	492,20	113,63
09-Ubezpieczenie zasobów	275,68	403,20	127,52
10-Energia elektryczna	437,80	468,80	31,00
11-Odpis na fundusz remontowy	6 714,00	6 714,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	805,80	805,80	0,00
14-Konserwacja domofonów	50,00	120,00	70,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	2 366,85	1 920,00	- 446,85
22-8 Września 9			
Razem	50 384,75	46 417,44	- 3 967,31
01-Eksploatacja	15 457,77	11 548,20	- 3 909,57
03-Zimna woda i ścieki	9 601,40	9 194,06	- 407,34
04-Oплата stała wodomierz	0,00	96,00	96,00
06-Wywóz śmieci	7 866,00	7 866,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 266,66	1 461,74	195,08
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	378,57	492,20	113,63
09-Ubezpieczenie zasobów	275,68	403,20	127,52
10-Energia elektryczna	474,62	523,20	48,58
11-Odpis na fundusz remontowy	6 714,00	6 714,00	0,00
12-Odpis na fundusz	16 113,60	16 113,60	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	805,80	805,80	0,00
14-Konserwacja domofonów	0,00	120,00	120,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	2 366,85	1 920,00	- 446,85
23-8 Września 11			
Razem	61 320,95	57 258,00	- 4 062,95
01-Eksploatacja	45 023,19	34 061,88	- 10 961,31
03-Zimna woda i ścieki	40 303,76	39 144,11	- 1 159,65
04-Oплата stała wodomierz	0,00	288,00	288,00
06-Wywóz śmieci	28 350,00	28 350,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	3 690,18	4 383,08	692,90

08-Wieczyste użytkowanie gruntu	1 102,89	1 436,00	333,11
09-Ubezpieczenie zasobów	803,14	1 172,40	369,26
10-Energia elektryczna	2 021,04	2 340,00	318,96
11-Odpis na fundusz remontowy	19 560,00	19 560,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	2 345,40	2 345,40	0,00
14-Konserwacja domofonów	150,00	120,00	- 30,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	7 098,96	5 760,00	- 1 338,96
24-8 Września 13			
Razem	150 448,56	138 960,87	- 11 487,69

01-Eksploatacja	31 006,47	22 993,20	- 8 013,27
03-Zimna woda i ścieki	30 794,11	30 523,28	- 270,83
04-Oплата stała wodomierz	0,00	240,00	240,00
06-Wywóz śmieci	17 526,00	17 490,00	- 36,00
07-Podatek od nieruchomości	2 521,98	2 852,76	330,78
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	753,76	980,40	226,64
09-Ubezpieczenie zasobów	548,89	802,80	253,91
10-Energia elektryczna	882,76	1 019,00	136,24
11-Odpis na fundusz remontowy	13 368,00	13 368,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	1 604,40	1 604,40	0,00
14-Konserwacja domofonów	0,00	82,50	82,50
15-Sprzątanie klatek schodowych,	5 908,96	4 800,00	- 1 108,96
25-8 Września 15			
Razem	104 915,33	96 756,34	- 8 158,99

01-Eksploatacja	14 848,16	11 543,88	- 3 304,28
03-Zimna woda i ścieki	13 684,55	13 698,13	13,58
04-Oплата stała wodomierz	0,00	120,00	120,00
06-Wywóz śmieci	9 774,00	9 774,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 212,36	1 506,92	294,56
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	362,33	471,30	108,97
09-Ubezpieczenie zasobów	263,85	385,80	121,95
10-Energia elektryczna	416,24	458,50	42,26
11-Odpis na fundusz remontowy	6 426,00	6 426,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	771,00	771,00	0,00
14-Konserwacja domofonów	170,00	90,00	- 80,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	2 953,88	2 400,00	- 553,88
26-8 Września 17			
Razem	50 882,37	47 645,53	- 3 236,84

01-Eksploatacja	8 302,05	5 991,00	- 2 311,05
03-Zimna woda i ścieki	5 578,78	5 338,05	- 240,73
04-Oплата stała wodomierz	0,00	72,00	72,00
06-Wywóz śmieci	3 294,00	3 258,00	- 36,00
07-Podatek od nieruchomości	657,12	737,88	80,76
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	196,39	255,30	58,91
09-Ubezpieczenie zasobów	143,00	208,80	65,80
10-Energia elektryczna	278,02	297,00	18,98
11-Odpis na fundusz remontowy	3 483,00	3 483,00	0,00
12-Odpis na fundusz	8 359,20	8 359,20	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	418,20	418,20	0,00
14-Konserwacja domofonów	160,00	90,00	- 70,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	1 771,52	1 440,00	- 331,52
27-8 Września 19			
Razem	32 641,28	29 948,43	- 2 692,85

01-Eksploatacja	14 504,59	11 596,80	- 2 907,79
03-Zimna woda i ścieki	15 042,27	15 085,50	43,23
04-Oплата stała wodomierz	0,00	96,00	96,00
06-Wywóz śmieci	10 692,00	10 692,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 235,10	1 265,76	30,66
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	369,16	480,08	110,92

09-Ubezpieczenie zasobów	268,84	393,48	124,64
10-Energia elektryczna	752,89	552,40	- 200,49
11-Odpis na fundusz remontowy	6 547,20	6 547,20	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	785,76	785,76	0,00
14-Konserwacja domofonów	0,00	60,00	60,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	2 366,46	1 920,00	- 446,46
31-Wiejska 20			
Razem	52 564,27	49 474,98	- 3 089,29
01-Eksploatacja	29 041,72	23 215,44	- 5 826,28
03-Zimna woda i ścieki	24 764,64	26 786,79	2 022,15
04-Oплата stała wodomierz	0,00	216,00	216,00
06-Wywóz śmieci	18 960,00	18 960,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	2 460,30	2 914,94	454,64
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	735,32	956,60	221,28
09-Ubezpieczenie zasobów	535,46	782,40	246,94
10-Energia elektryczna	1 653,94	1 636,20	- 17,74
11-Odpis na fundusz remontowy	13 041,00	13 041,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	1 564,20	1 564,20	0,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	5 320,47	4 320,00	- 1 000,47
32-Wiejska 22			
Razem	98 077,05	94 393,57	- 3 683,48
01-Eksploatacja	28 911,33	22 454,40	- 6 456,93
03-Zimna woda i ścieki	26 343,47	24 695,38	- 1 648,09
04-Oплата stała wodomierz	0,00	192,00	192,00
06-Wywóz śmieci	18 264,00	18 264,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	2 463,06	2 942,98	479,92
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	736,16	959,20	223,04
09-Ubezpieczenie zasobów	536,09	782,40	246,31
10-Energia elektryczna	1 827,49	1 248,80	- 578,69
11-Odpis na fundusz remontowy	13 056,00	13 056,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	1 564,80	1 564,80	0,00
14-Konserwacja domofonów	0,00	4,50	4,50
15-Sprzątanie klatek schodowych,	4 732,74	3 840,00	- 892,74
33-Wiejska 24			
Razem	98 435,14	90 004,46	- 8 430,68
01-Eksploatacja	38 696,11	30 154,80	- 8 541,31
03-Zimna woda i ścieki	25 073,55	32 126,39	7 052,84
04-Oплата stała wodomierz	0,00	192,00	192,00
06-Wywóz śmieci	19 554,00	19 554,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	3 307,56	3 595,76	288,20
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	988,54	1 286,00	297,46
09-Ubezpieczenie zasobów	719,88	1 051,20	331,32
10-Energia elektryczna	2 973,24	2 724,80	- 248,44
11-Odpis na fundusz remontowy	17 532,00	17 532,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	2 103,60	2 103,60	0,00
14-Konserwacja domofonów	40,00	120,00	80,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	3 802,67	3 456,00	- 346,67
34-Wiejska 26			
Razem	114 791,15	113 896,55	- 894,60
01-Eksploatacja	73 432,11	57 033,00	- 16 399,11
03-Zimna woda i ścieki	46 963,96	67 842,16	20 878,20
04-Oплата stała wodomierz	0,00	480,00	480,00
06-Wywóz śmieci	46 020,00	46 020,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	6 255,66	6 278,22	22,56
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	1 869,70	2 431,70	562,00
09-Ubezpieczenie zasobów	1 361,56	1 991,40	629,84
10-Energia elektryczna	5 432,18	5 424,00	- 8,18
11-Odpis na fundusz remontowy	33 159,00	33 159,00	0,00

13-Odpis na fundusz remontowy	3 978,60	3 978,60	0,00
14-Konserwacja domofonów	130,00	234,00	104,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	11 833,05	9 600,00	- 2 233,05
35-Wiejska 28			
Razem	230 435,82	234 472,08	4 036,26

01-Eksploatacja	15 346,80	11 924,40	- 3 422,40
03-Zimna woda i ścieki	7 707,96	12 547,15	4 839,19
04-Oплата stała wodomierz	0,00	96,00	96,00
06-Wywóz śmieci	7 716,00	7 716,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 307,73	1 341,00	33,27
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	390,92	508,70	117,78
09-Ubezpieczenie zasobów	284,68	416,40	131,72
10-Energia elektryczna	1 114,80	1 015,20	- 99,60
11-Odpis na fundusz remontowy	6 933,00	6 933,00	0,00
12-Odpis na fundusz	6 933,00	6 933,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	831,60	831,60	0,00
14-Konserwacja domofonów	0,00	120,00	120,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	2 367,36	1 920,00	- 447,36
36-Wiejska 32			
Razem	50 933,85	52 302,45	1 368,60

01-Eksploatacja	26 982,85	19 159,20	- 7 823,65
03-Zimna woda i ścieki	16 519,52	20 471,22	3 951,70
04-Oплата stała wodomierz	0,00	144,00	144,00
06-Wywóz śmieci	17 082,00	17 082,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 896,12	2 723,74	827,62
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	628,07	816,70	188,63
09-Ubezpieczenie zasobów	457,36	667,80	210,44
10-Energia elektryczna	741,52	880,20	138,68
11-Odpis na fundusz remontowy	11 139,00	11 139,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	1 336,80	1 336,80	0,00
14-Konserwacja domofonów	100,00	180,00	80,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	3 552,67	2 880,00	- 672,67
41-Ochotników Węgierskich 1A/1			
Razem	80 435,91	77 480,66	- 2 955,25

01-Eksploatacja	4 757,95	3 325,32	- 1 432,63
03-Zimna woda i ścieki	3 268,36	4 476,68	1 208,32
04-Oплата stała wodomierz	0,00	28,80	28,80
06-Wywóz śmieci	3 798,00	3 798,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	329,04	339,04	10,00
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	109,00	141,60	32,60
09-Ubezpieczenie zasobów	79,38	115,92	36,54
10-Energia elektryczna	233,21	228,48	- 4,73
11-Odpis na fundusz remontowy	1 933,20	1 933,20	0,00
12-Odpis na fundusz	4 639,68	4 639,68	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	232,20	232,20	0,00
14-Konserwacja domofonów	40,00	36,00	- 4,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	709,87	576,00	- 133,87
42-Ochotników Węgierskich 1A/2			
Razem	20 129,89	19 870,92	- 258,97

01-Eksploatacja	14 320,81	10 102,92	- 4 217,89
03-Zimna woda i ścieki	10 705,03	13 732,71	3 027,68
04-Oплата stała wodomierz	0,00	81,60	81,60
06-Wywóz śmieci	9 144,00	9 144,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	971,64	1 181,86	210,22
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	321,84	418,52	96,68
09-Ubezpieczenie zasobów	234,37	342,12	107,75
10-Energia elektryczna	540,82	525,30	- 15,52
11-Odpis na fundusz remontowy	5 707,80	5 707,80	0,00

12-Odpis na fundusz	12 557,16	12 557,16	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	685,08	685,08	0,00
14-Konserwacja domofonów	130,00	90,00	- 40,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	1 776,72	1 440,00	- 336,72
43-Ochotników Węgierskich 1A/3			
Razem	57 095,27	56 009,07	- 1 086,20
01-Eksploatacja	27 341,66	18 543,12	- 8 798,54
03-Zimna woda i ścieki	16 116,35	24 273,98	8 157,63
04-Oплата stała wodomierz	0,00	139,20	139,20
06-Wywóz śmieci	15 507,00	15 507,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 896,12	2 182,42	286,30
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	628,07	790,42	162,35
09-Ubezpieczenie zasobów	457,36	646,32	188,96
10-Energia elektryczna	888,23	882,18	- 6,05
11-Odpis na fundusz remontowy	10 780,80	10 780,80	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	1 293,84	1 293,84	0,00
14-Konserwacja domofonów	60,00	60,00	0,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	3 435,11	2 784,00	- 651,11
44-Ochotników Węgierskich 1A/4			
Razem	78 404,54	77 883,28	- 521,26
01-Eksploatacja	4 757,95	3 325,32	- 1 432,63
03-Zimna woda i ścieki	1 956,17	3 374,68	1 418,51
04-Oплата stała wodomierz	0,00	28,80	28,80
06-Wywóz śmieci	2 376,00	2 376,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	329,04	304,82	- 24,22
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	109,00	141,60	32,60
09-Ubezpieczenie zasobów	79,38	115,92	36,54
10-Energia elektryczna	544,47	549,12	4,65
11-Odpis na fundusz remontowy	1 933,20	1 933,20	0,00
12-Odpis na fundusz	4 639,68	4 639,68	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	232,20	232,20	0,00
14-Konserwacja domofonów	0,00	36,00	36,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	4,52	0,00	- 4,52
45-Ochotników Węgierskich 1A/5			
Razem	16 961,61	17 057,34	95,73
01-Eksploatacja	10 338,26	7 232,16	- 3 106,10
03-Zimna woda i ścieki	3 485,76	6 311,35	2 825,59
04-Oплата stała wodomierz	0,00	72,00	72,00
06-Wywóz śmieci	5 454,00	5 454,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	715,80	934,68	218,88
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	237,09	308,44	71,35
09-Ubezpieczenie zasobów	172,64	252,48	79,84
10-Energia elektryczna	761,02	1 469,40	708,38
11-Odpis na fundusz remontowy	4 204,80	4 204,80	0,00
12-Odpis na fundusz	10 091,52	10 091,52	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	504,48	504,48	0,00
14-Konserwacja domofonów	0,00	90,00	90,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	1 773,20	1 440,00	- 333,20
46-Ochotników Węgierskich 1A/6			
Razem	37 738,57	38 365,31	626,74
01-Eksploatacja	18 476,62	13 025,28	- 5 451,34
03-Zimna woda i ścieki	10 999,79	16 522,62	5 522,83
04-Oплата stała wodomierz	0,00	105,60	105,60
06-Wywóz śmieci	10 866,00	10 866,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 289,04	1 882,06	593,02
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	426,98	555,06	128,08
09-Ubezpieczenie zasobów	310,92	453,96	143,04
10-Energia elektryczna	919,27	948,20	28,93

11-Odpis na fundusz remontowy	7 572,60	7 572,60	0,00
12-Odpis na fundusz	18 174,24	18 174,24	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	909,12	909,12	0,00
14-Konserwacja domofonów	0,00	132,00	132,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	2 603,93	2 112,00	- 491,93
49-Ochotników Węgierskich 1A/9,10			
Razem	72 548,51	73 258,74	710,23
01-Eksploatacja	22 184,84	17 542,32	- 4 642,52
03-Zimna woda i ścieki	23 175,41	24 244,36	1 068,95
04-Oплата stała wodomierz	0,00	192,00	192,00
06-Wywóz śmieci	14 628,00	14 628,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 688,23	2 277,62	589,39
08-Wieczyste użytkowanie gruntu	0,00	727,30	727,30
09-Ubezpieczenie zasobów	407,25	595,20	187,95
10-Energia elektryczna	1 328,61	1 556,80	228,19
11-Odpis na fundusz remontowy	9 918,00	9 918,00	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	1 190,40	1 190,40	0,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	4 725,41	3 840,00	- 885,41
51-Bohaterów Porytowego Wzgórza 5			
Razem	79 246,15	76 712,00	- 2 534,15
01-Eksploatacja	10 152,93	7 865,76	- 2 287,17
03-Zimna woda i ścieki	2 046,65	4 297,32	2 250,67
04-Oплата stała wodomierz	0,00	15,12	15,12
06-Wywóz śmieci	4 305,50	4 305,50	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 445,72	1 716,72	271,00
09-Ubezpieczenie zasobów	187,79	274,68	86,89
10-Energia elektryczna	270,40	284,04	13,64
11-Odpis na fundusz remontowy	4 573,20	4 573,20	0,00
12-Odpis na fundusz	18 292,80	18 292,80	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	548,64	548,64	0,00
14-Konserwacja domofonów	80,00	108,00	28,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	2 126,66	1 728,00	- 398,66
61-Armii Krajowej 36A			
Razem	44 030,29	44 009,78	- 20,51
01-Eksploatacja	10 632,92	7 865,76	- 2 767,16
03-Zimna woda i ścieki	1 891,13	3 416,04	1 524,91
04-Oплата stała wodomierz	0,00	15,12	15,12
06-Wywóz śmieci	4 420,00	4 420,00	0,00
07-Podatek od nieruchomości	1 460,91	1 549,92	89,01
09-Ubezpieczenie zasobów	183,79	274,68	90,89
10-Energia elektryczna	664,25	686,52	22,27
11-Odpis na fundusz remontowy	4 573,20	4 573,20	0,00
12-Odpis na fundusz	18 292,80	18 292,80	0,00
13-Odpis na fundusz remontowy	548,64	548,64	0,00
14-Konserwacja domofonów	80,00	108,00	28,00
15-Sprzątanie klatek schodowych,	2 126,66	1 728,00	- 398,66
62-Armii Krajowej 36B			
Razem	44 874,30	43 478,68	- 1 395,62
01-Eksploatacja	838,05	37 337,61	36 499,56
07-Podatek od nieruchomości	18 436,56	0,00	- 18 436,56
99-Garaże 0			
Razem	19 274,61	37 337,61	18 063,00
Razem w zestawieniu	2 019 620,41	1 964 831,99	- 54 788,42

Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Janów Lubelski, dnia 23-12-2020 str. 2 z 2

Zestawienie obrotów i sald za okres 01-01-2019 do 31-12-2019 dla konta 204

Zestawienie dla lokali: mieszkalnych

Adres budynku	BILANS OTWARCIA		OBROTY OKRESU		OBROTY NARASTAJĄCO		SALDO	
	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA
Ochootników Węgierskich 1A/1	9 265,76	9 947,87	180 177,36	168 858,34	189 443,12	178 806,21	17 460,34	6 823,43
Ochootników Węgierskich 1A/2	3 293,84	1 152,87	39 685,15	37 726,44	42 978,99	38 879,31	4 963,94	864,26
Ochootników Węgierskich 1A/3	63 838,95	4 915,07	109 484,96	104 746,48	173 323,91	109 661,55	69 197,76	5 535,40
Ochootników Węgierskich 1A/4	15 958,84	5 630,07	193 292,53	187 497,06	209 251,37	193 127,13	19 486,17	3 361,93
Ochootników Węgierskich 1A/5	4 144,52	0,00	38 781,50	38 787,74	42 926,02	38 787,74	4 242,33	104,05
Ochootników Węgierskich 1A/6	5 369,56	3 834,79	81 053,13	79 695,37	86 422,69	83 530,16	5 684,48	2 791,95
Ochootników Węgierskich 1A/9,10	8 627,08	3 908,26	151 337,54	151 407,30	159 964,62	155 315,56	8 124,82	3 475,76
Bohaterów Porytowego Wzgórza 5	4 943,79	6 223,72	126 833,36	124 539,47	131 777,15	130 763,19	6 066,91	5 052,95
Armii Krajowej 36A	1 260,86	6 161,40	62 338,89	62 209,81	63 599,75	68 371,21	1 166,83	5 938,29
Armii Krajowej 36B	2 193,06	6 358,46	61 290,63	63 679,96	63 483,69	70 038,42	2 118,40	8 673,13
RAZEM	317 393,53	191 118,76	3 482 542,63	3 431 941,17	3 799 936,16	3 623 059,93	360 448,36	183 572,13

Załącznik nr 17

Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Janów Lubelski, dnia 23-12-2020 str. 1 z 2

Zestawienie obrotów i sald za okres 01-01-2019 do 31-12-2019 dla konta 204

Zestawienie dla lokali: mieszkalnych

Adres budynku	BILANS OTWARCIA		OBROTY OKRESU		OBROTY NARASTAJĄCO		SALDO	
	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA
Jana Pawła II 11	4 592,82	9 654,05	125 510,74	121 871,48	130 103,56	131 525,53	6 566,68	7 988,65
Jana Pawła II 13	4 360,60	9 341,09	121 904,72	113 907,35	126 265,32	123 248,44	7 474,73	4 457,85
Jana Pawła II 15	27 152,85	12 420,43	156 872,14	153 397,53	184 024,99	165 817,96	30 241,29	12 034,26
Jana Pawła II 17	3 524,29	12 305,59	110 813,64	105 386,77	114 337,93	117 692,36	7 203,61	10 558,04
8 Września 7	5 630,46	1 985,26	73 075,50	71 979,59	78 705,96	73 964,85	7 327,16	2 586,05
8 Września 9	4 525,78	11 198,22	75 327,74	73 584,71	79 853,52	84 782,93	5 704,74	10 634,15
8 Września 11	16 858,93	3 477,66	88 219,19	82 407,69	105 078,12	85 885,35	21 249,87	2 057,10
8 Września 13	25 781,58	9 103,15	228 225,75	218 858,29	254 007,33	227 961,44	32 715,15	6 669,26
8 Września 15	31 176,42	7 675,66	168 711,06	177 574,38	199 887,48	185 250,04	24 860,10	10 222,66
8 Września 17	1 462,88	9 226,79	84 966,68	85 817,09	86 429,56	95 043,88	1 677,27	10 291,59
8 Września 19	1 329,01	4 553,29	50 778,07	49 387,64	52 107,08	53 940,93	2 020,14	3 853,99
Wiejska 20	3 862,69	2 420,62	75 659,66	73 621,14	79 522,35	76 041,76	6 745,00	3 264,41
Wiejska 22	3 960,20	7 632,07	148 650,81	151 825,25	152 611,01	159 457,32	4 580,83	11 427,14
Wiejska 24	5 595,61	9 458,34	138 005,48	137 117,94	143 601,09	146 576,28	6 304,70	9 279,89
Wiejska 26	20 202,20	12 406,59	229 264,51	227 583,15	249 466,71	239 989,74	21 931,47	12 454,50
Wiejska 28	33 448,22	17 092,52	466 514,80	470 472,61	499 963,02	487 565,13	31 802,60	19 404,71
Wiejska 32	5 032,73	3 034,92	95 767,09	98 000,59	100 799,82	101 035,51	3 531,04	3 766,73

ZESTAWIENIE STANÓW I OBROTÓW

za okres od Styczeń do Grudzień

Rok obrachunkowy 2019 od 2019-01-01 do 2019-12-31

Opcje:

Konto początkowe: 856

Konto końcowe: 856

Konta bilansowe

Razem z obrotami wstępnie zaksięgowanymi

Pomijanie kont z saldami zerowymi

Konto	Bilans otwarcia		Obroty wybranego okresu		Obroty narastające		Suma sald		Saldo	
	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA
856-00 Fundusz remontowy -Budynek 00	121 238,63	0,00	0,00	30 858,96	0,00	30 858,96	90 379,67	0,00	90 379,67	0,00
856-11 Fundusz remontowy -Jana Pawła II 11	11 066,19	0,00	3 427,99	10 018,20	3 427,99	10 018,20	4 475,98	0,00	4 475,98	0,00
856-12 Fundusz remontowy -Jana Pawła II 13	0,00	13 032,48	5 272,95	9 918,00	5 272,95	9 918,00	0,00	17 677,53	0,00	17 677,53
856-13 Fundusz remontowy -Jana Pawła II 15	0,00	109 361,36	1 198,32	13 092,00	1 198,32	13 092,00	0,00	121 255,04	0,00	121 255,04
856-14 Fundusz remontowy -Jana Pawła II 17	0,00	12 292,86	3 251,88	9 786,00	3 251,88	9 786,00	0,00	18 826,98	0,00	18 826,98
856-21 Fundusz remontowy -8 Września 7	0,00	8 070,28	856,40	5 505,00	856,40	5 505,00	0,00	12 718,88	0,00	12 718,88
856-22 Fundusz remontowy -8 Września 9	0,00	2 057,95	1 528,95	6 714,00	1 528,95	6 714,00	0,00	7 243,00	0,00	7 243,00

Razem na stronie:	132 304,82	144 814,93	15 536,49	85 892,16	15 536,49	85 892,16	94 855,65	177 721,43	94 855,65	177 721,43
Razem narastająco:	132 304,82	144 814,93	15 536,49	85 892,16	15 536,49	85 892,16	94 855,65	177 721,43	94 855,65	177 721,43

Raport wyemitowany z programu 'UNISOFT'

DATA: 2020-12-23 str. 1

Raport wyemitowany z programu 'UNISOFT'

ZESTAWIENIE STANÓW I OBROTÓW

za okres od Styczeń do Grudzień

Rok obrachunkowy 2019 od 2019-01-01 do 2019-12-31

Opcje:

Konto początkowe: 011

Konto końcowe: 871

Konta bilansowe

Razem z obrotami wstępnie zaksięgowanymi

Grupowanie kont po 3 znakach

Pomijanie kont z saldami zerowymi

Konto	Bilans otwarcia		Obroty wybranego okresu		Obroty narastające		Suma sald		Saldo	
	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA
011										
Środki trwałe	22 348 275,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 348 275,55	0,00	22 348 275,55	0,00
011.....	22 348 275,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 348 275,55	0,00	22 348 275,55	0,00
020										
Wartości niematerialne i prawne	63 847,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63 847,76	0,00	63 847,76	0,00
020.....	63 847,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63 847,76	0,00	63 847,76	0,00
030										
Długoterminowe aktywa finansowe	7 810,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 810,00	0,00	7 810,00	0,00
030.....	7 810,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 810,00	0,00	7 810,00	0,00
071										
Umorzenie środków trwałych	0,00	9 631 951,19	0,00	277 616,76	0,00	277 616,76	0,00	9 909 567,95	0,00	9 909 567,95
071.....	0,00	9 631 951,19	0,00	277 616,76	0,00	277 616,76	0,00	9 909 567,95	0,00	9 909 567,95
Razem na stronie:	22 419 933,31	9 631 951,19	0,00	277 616,76	0,00	277 616,76	22 419 933,31	9 909 567,95	22 419 933,31	9 909 567,95
Razem narastająco:	22 419 933,31	9 631 951,19	0,00	277 616,76	0,00	277 616,76	22 419 933,31	9 909 567,95	22 419 933,31	9 909 567,95

Raport wyemitowany z programu 'UNISOFT'

Razem na stronie:	925 825,14	629 548,62	8 180 800,50	8 065 238,00	8 180 800,50	8 065 238,00	1 105 032,71	693 193,69	1 104 312,95	692 473,93
Razem narastająco:	23 345 758,45	10 261 499,81	8 180 800,50	8 342 854,76	8 180 800,50	8 342 854,76	23 524 966,02	10 602 761,64	23 524 246,26	10 602 041,88

Raport wyemitowany z programu "UNISOFT"

Konto	Bilans otwarcia		Obroty wybranego okresu		Obroty narastające		Suma sald		Saldo	
	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA
Z przeniesienia										
202	23 345 758,45	10 261 499,81	8 180 800,50	8 342 854,76	8 180 800,50	8 342 854,76	23 524 966,02	10 602 761,64	23 524 246,26	10 602 041,88
Rozrachunki z dostawcami	3 376,53	296 027,12	2 322 141,28	2 278 803,87	2 322 141,28	2 278 803,87	7 572,50	256 885,68	0,00	249 313,18
202.....	3 376,53	296 027,12	2 322 141,28	2 278 803,87	2 322 141,28	2 278 803,87	7 572,50	256 885,68	0,00	249 313,18
204										
Rozrachunki z członkami, najemcami i właścicielami	126 274,77	0,00	3 482 542,63	3 432 453,83	3 482 542,63	3 432 453,83	176 363,57	0,00	176 363,57	0,00
204.....	126 274,77	0,00	3 482 542,63	3 432 453,83	3 482 542,63	3 432 453,83	176 363,57	0,00	176 363,57	0,00
205										
Koszty wyłożone	0,01	0,00	3 155,37	3 155,36	3 155,37	3 155,36	0,02	0,00	0,02	0,00
205.....	0,01	0,00	3 155,37	3 155,36	3 155,37	3 155,36	0,02	0,00	0,02	0,00
208										
Rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	111 256,53	188 868,00	27 716,96	52 778,69	27 716,96	52 778,69	103 504,80	206 178,00	0,00	102 673,20
208.....	111 256,53	188 868,00	27 716,96	52 778,69	27 716,96	52 778,69	103 504,80	206 178,00	0,00	102 673,20
209										
Rozrachunki z tytułu garaży	3 225,88	0,00	45 925,22	47 897,79	45 925,22	47 897,79	1 253,31	0,00	1 253,31	0,00
209.....	3 225,88	0,00	45 925,22	47 897,79	45 925,22	47 897,79	1 253,31	0,00	1 253,31	0,00
220										
Rozrachunki publiczno-prawne	850,00	12 639,19	418 295,64	444 564,96	418 295,64	444 564,96	861,01	38 919,52	0,00	38 058,51
220.....	850,00	12 639,19	418 295,64	444 564,96	418 295,64	444 564,96	861,01	38 919,52	0,00	38 058,51

Razem na stronie:	244 983,72	497 534,31	6 299 777,10	6 259 654,50	6 299 777,10	6 259 654,50	289 555,21	501 983,20	177 616,90	390 044,89
Razem narastająco:	23 590 742,17	10 759 034,12	14 480 577,60	14 602 509,26	14 480 577,60	14 602 509,26	23 814 521,23	11 104 744,84	23 701 863,16	10 992 086,77

Raport wyemitowany z programu 'UNISOFT'

Razem na stronie:	121 705,17	16 743,51	1 161 473,82	1 198 297,14	1 161 473,82	1 198 297,14	121 683,49	53 545,15	109 427,72	41 289,38
Razem narastająco:	23 712 447,34	10 775 777,63	15 642 051,42	15 800 806,40	15 642 051,42	15 800 806,40	23 936 204,72	11 158 289,99	23 811 290,88	11 033 376,15

Raport wyemitowany z programu "UNISOFT"

Konto	Bilans otwarcia		Obroty wybranego okresu		Obroty narastające		Suma sald		Saldo	
	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA
Z przeniesienia										
647	23 712 447,34	10 775 777,63	15 642 051,42	15 800 806,40	15 642 051,42	15 800 806,40	23 936 204,72	11 158 289,99	23 811 290,88	11 033 376,15
Rozliczenia międzyokresowe GZM	501 453,07	0,00	239 335,20	169 639,42	239 335,20	169 639,42	571 148,85	0,00	571 148,85	0,00
647.....	501 453,07	0,00	239 335,20	169 639,42	239 335,20	169 639,42	571 148,85	0,00	571 148,85	0,00
801										
Fundusz udziałowy	0,00	157 762,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157 762,95	0,00	157 762,95
801.....	0,00	157 762,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157 762,95	0,00	157 762,95
802										
Fundusz zasobowy	0,00	3 885 010,28	54 735,12	0,00	54 735,12	0,00	0,00	3 830 275,16	0,00	3 830 275,16
802.....	0,00	3 885 010,28	54 735,12	0,00	54 735,12	0,00	0,00	3 830 275,16	0,00	3 830 275,16
803										
Fundusz wkładów mieszkaniowy ch	0,00	15 724,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 724,66	0,00	15 724,66
803.....	0,00	15 724,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 724,66	0,00	15 724,66
804										
Fundusz wkładów budowlany ch	0,00	9 038 887,66	222 881,64	0,00	222 881,64	0,00	0,00	8 816 006,02	0,00	8 816 006,02
804.....	0,00	9 038 887,66	222 881,64	0,00	222 881,64	0,00	0,00	8 816 006,02	0,00	8 816 006,02
805										
Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów	83 525,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83 525,74	0,00	83 525,74	0,00
805.....	83 525,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83 525,74	0,00	83 525,74	0,00

Razem na stronie:	584 978,81	13 097 385,55	516 951,96	169 639,42	516 951,96	169 639,42	654 674,59	12 819 768,79	654 674,59	12 819 768,79
Razem narastająco:	24 297 426,15	23 873 163,18	16 159 003,38	15 970 445,82	16 159 003,38	15 970 445,82	24 590 879,31	23 978 058,78	24 465 965,47	23 853 144,94

Raport wyemitowany z programu "UNISOFT"

Konto	Bilans otwarcia		Obroty wybranego okresu		Obroty narastające		Suma sald		Saldo	
	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA	WINIEN	MA
Z przeniesienia										
845	24 297 426,15	23 873 163,18	16 159 003,38	15 970 445,82	16 159 003,38	15 970 445,82	24 590 879,31	23 978 058,78	24 465 965,47	23 853 144,94
Rozliczenia między okresowe przychodów	0,00	115 382,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115 382,08	0,00	115 382,08
845.....	0,00	115 382,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115 382,08	0,00	115 382,08
851										
ZFSS	0,00	39,70	24 174,99	23 536,70	24 174,99	23 536,70	598,59	0,00	598,59	0,00
851.....	0,00	39,70	24 174,99	23 536,70	24 174,99	23 536,70	598,59	0,00	598,59	0,00
856										
Fundusz remontowy	457 921,31	748 983,05	135 076,39	291 078,93	135 076,39	291 078,93	398 967,77	846 032,05	0,00	447 064,28
856.....	457 921,31	748 983,05	135 076,39	291 078,93	135 076,39	291 078,93	398 967,77	846 032,05	0,00	447 064,28
857										
Fundusz remontowy termomodernizacji	156 572,48	0,00	0,00	80 429,28	0,00	80 429,28	76 143,20	0,00	76 143,20	0,00
857.....	156 572,48	0,00	0,00	80 429,28	0,00	80 429,28	76 143,20	0,00	76 143,20	0,00
860										
Wynik finansowy	0,00	0,00	3 818 499,69	3 945 615,65	3 818 499,69	3 945 615,65	0,00	127 115,96	0,00	127 115,96

Razem na stronie:	614 493,79	884 404,83	3 977 751,07	4 340 660,56	3 977 751,07	4 340 660,56	475 709,56	1 088 530,09	76 741,79	689 562,32
Razem narastająco:	24 911 919,94	24 737 568,01	20 136 754,45	20 311 106,38	20 136 754,45	20 311 106,38	25 066 588,87	25 066 588,87	24 542 707,26	24 542 707,26

Raport wyemitowany z programu 'UNISOFT'

ZESTAWIENIE AKTYWÓW TRWAŁYCH

Załącznik Nr 1
do Bilansu

ZESTAWIENIE ZMIAN WARTOŚCI MAJĄTKU TRWAŁEGO ZA 2019 ROK

Nazwa grupy składników	Wartość brutto (nabycia lub koszt wytworzenia) wg ksiąg						Umorzenie/amortyzacja w/g ksiąg						Wartość		Amortyzacja za 2019 r.	
	Stan na początek roku 01.1.19	Przychody -inne	Przychody - zakup - budowa	Rozchody -nieodpłatne -śr.trwałe	Rozchody -sprzedaż - likwidacja - przekw.	Stan na koniec roku 31.XII.19	Stan na początek roku 01.1.19	Umorzenie za rok	Inne zwiększenia	Zmniejsz.	Stan na koniec roku 31.XII.19	Stan na początek roku 01.1.19	Stan na koniec roku 31.XII.19			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
I. Wartości niem. i prawne	63 847,76					63 847,76	19 371,32						19 371,32	44 476,44	44 476,44	0,00
1.Oprogramowanie komputerowe	63 847,76			0,00		63 847,76	19 371,32	0,00					19 371,32	44 476,44	44 476,44	0,00
II.Rzeczowy majątek trwały	22 889 273,54	0,00	241 829,50	0,00	0,00	23 131 103,04	9 631 951,19	277 616,76	0,00	0,00			9 909 567,95	13 257 322,35	13 221 535,09	250 766,76
0.Grunty w wiecz. użyt.	1 498 888,00					1 498 888,00	416 022,83	26 850,00					442 872,83	1 082 865,17	1 056 015,17	
1.Grunty własne	158 417,89					158 417,89								158 417,89	158 417,89	
2.Budynki i budowle 1-2	19 980 481,42					19 980 481,42	8 594 917,60	222 881,64					8 817 799,24	11 385 563,82	11 162 682,18	222 881,64
3. Urząd. tech. i masz. 3-6	640 050,89					640 050,89	581 956,68	27 885,12					609 841,78	58 094,23	30 209,11	27 885,12
4. Śr. transp. 7	56 593,20					56 593,20	31 093,20						31 093,20	25 500,00	25 500,00	
5. Pozost.śr.trw.8	13 844,15					13 844,15	7 960,90						7 960,90	5 863,25	5 863,25	
RAZEM ŚRODKI TRWAŁE	22 348 275,55	0,00	0,00	0,00	0,00	22 348 275,55	9 631 951,19	277 616,76	0,00	0,00			9 909 567,95	12 716 324,36	12 438 707,60	250 766,76
6. Środki trwałe w bud.	540 997,99		241 829,50			782 827,49								540 997,99	782 827,49	
7. Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00					0,00	0,00						0,00	0,00	0,00	
III. Finans. majątek trwały- udziały	7 810,00					7 810,00								7 810,00	7 810,00	
IV. Należn. długot. z tyt. odsetek skapitalizowanych	0,00					0,00								0,00	0,00	
OGÓŁEM	22 960 931,30	0,00	241 829,50	0,00	0,00	23 202 760,80	9 651 322,51	277 616,76	0,00	0,00			9 928 939,27	13 309 608,79	13 273 821,53	250 766,76
III+IV																

Janów Lubelski, dn. 01-12-2020 r.

Janów Lubelski, dnia 05 czerwca 2019 r.

Miał węglowy wydany Palaczom w kotłowni miałowej BINSTAL, na podstawie dokumentu RW (rozchód wewnętrzny)

2008 r.	1002 tony	
2009 r.	1008 ton	pojemnik z miałem 950 kg
2010 r.	1111 ton	Fvy 2010 - 1083,88t - 400663,20zł
2011 r.	979 ton	Fvy 2011 - 1450,04t - 586782,20zł
2012 r.	871 ton	Fvy 2012 - 448,40t - 224230,60zł
2013 r.	897 ton	do lutego, pojemnik z miałem 950 kg Fvy 728,42t - 313637,50zł
2014 r.	843 tony	Fvy 777,45t - 303444,58zł
2015 r.	767 ton	do czerwca 341,58t - 131104,10zł
2016 r.	796 ton	
2017 r.	799 ton	
2018 r.	669 ton	od marca, pojemnik z miałem 850 kg

Przyjmowaniem mialu węglowego od dostawcy oraz wydawaniem mialu węglowego palaczom zajmował się Wiesław Jaworski jako osoba odpowiedzialna za stany magazynowe a w czasie jego nieobecności Piotr Dziadosz kierownik GZM. Podstawą do przyjęcia mialu na stan była faktura VAT oraz dokument od kierowcy przywożącemu mial WZ(wydanie na zewnątrz) i dokument wewnętrzny spółdzielni PZ(przyjęcie z zewnątrz). Często sama faktura dostarczana była w innym czasie niż była dostawa mialu węglowego. Jednak każdą fakturę należało sprawdzić pod względem merytoryczny to znaczy czy dostawa mialu węglowego miała rzeczywiście miejsce oraz pod względem księgowym, czy jest prawidłowo obliczony koszt. Za sprawdzenie merytoryczne faktur odpowiada Piotr Dziadosz.

Na magazynie oprócz mialu węglowego znajdują się również takie rzeczy jak np. farba, wiertła, przewody elektryczne, części hydrauliczne itp., których wartość wynosi zazwyczaj około 6 tys. zł. Ten stan jest utrzymywany ponad 10 lat.

Inwentaryzacja stanów magazynowych na dzień 31 grudnia 2018 r.

Komisja w składzie; Leszek Maciąg, Żołynia Janusz, Żołynia Marian

Materiały na magazynie w księgach rachunkowych 106965,58 zł

Materiały w magazynie na kotłowni miałowej Binstal 7625,27 zł, w tym miał węglowy 5,9 tony o wartości 2342,30 zł. **BRAK 99340,31 zł.** Decyzją zarządu braki magazynowe odpisano w „koszty do wyjaśnienia”. Po uruchomieniu nowej kotłowni gazowej, planowane na październik 2019 r. zostanie przeprowadzona inwentaryzacja stanów na magazynie oraz na składzie opału. Za duża różnica w stosunku do poprzedniej inwentaryzacji.

Inwentaryzacja stanów magazynowych zakończona na dzień 27 marca 2018 r.

Komisja w składzie; Leszek Maciąg, Świś Stanisław, Żołynia Janusz, Piotr Dziadosz.

Materiały na magazynie w księgach rachunkowych 102050,93 zł.

Materiały w magazynie na kotłowni miałowej Binstal 27142,45 zł w tym miał węglowy 50,02 tony o wartości 21508,60 zł. **BRAK 74908,48 zł**

Inwentaryzacja zakończona na dzień 11 sierpień 2014 r. Przejęcie magazynu przez Pana Piotra Dziadosz- kierownika GZM, od Pana Wiesława Jaworskiego pracującego od 1987 r. w spółdzielni na stanowisku elektryk-magazynier , który ze względu na stan zdrowia zakończył pracę w spółdzielni z dniem 19 lipca 2014 r.

Komisja w składzie; Piotr Dziadosz, Leszek Maciąg, Agnieszka Żołynia

Materiały na magazynie w księgach rachunkowych 117915,11 zł.

Materiały na magazynie na kotłowni miałowej Binstal 32407,84 zł. w tym miał węglowy **85,16** ton o wartości 27001,68 zł **BRAK 85507,27 zł** -nie wyjaśniono.

Należy zaznaczyć, że Pan Wiesław Jaworski przebywał bardzo często na zwolnieniu lekarskim.

W grudniu 2013 r. przeprowadzono wyłącznie inwentaryzację środków trwałych; budynki mieszkalne, magazyny, chodniki, oświetlenie uliczne, urządzenia w kotłowniach, wyposażenie biur, kanały ciepłownicze, drogi osiedlowe, place utwardzone, grunty własne spółdzielni, programy komputerowe, kontenery na śmieci, kosiarki, samochody, itd.

Komisja w składzie ; Ewa Brall, Oksana Pomianowska, Agnieszka Żołynia.

Z powodu nieobecności Pana Wiesława Jaworskiego, który przebywał na zwolnieniu lekarskim i był odpowiedzialny za magazyn zewnętrzny i skład opału, inwentaryzacji w tym kierunku nie przeprowadzono. W 2013 roku, po dwóch latach od inwentaryzacji w 2011 r wyjaśnień udzielił na piśmie Pan Wiesław Jaworski pismem do zarządu spółdzielni, które(wpłynęło 12 grudnia 2013 r. L.dz. 963. Zarząd na posiedzeniu w dniu 13 grudnia 2013 r. rozpatrzył wyjaśnienia Pana Wiesława Jaworskiego i skierował pismo do komisji inwentaryzacyjnej. Komisja zapoznała się z wyjaśnieniami w dniu 20 grudnia 2013 r. *Wyjaśnienie zawierało informację, że w 2005 r. pojemnik wraz z miałem węglowym ważył 950 kg. W 2009 r. wykonano nowy pojemnik , który nie był zważony i od 2009 był do 2012 r. pojemnik do którego sypano miał węglowy a następnie wydawano palaczom „RW”, był rozpisywany również po 950 kg. w rzeczywistości po zważeniu pojemnika w lutym 2013 r. okazało się , że pojemnik z miałem węglowym ważył 1000 kg. Również metoda obliczania ilości miału węglowego znajdującego się na przyźmie nie jest dokładna. To wyjaśniało zdaniem Pana Wiesława Jaworskiego brakujące około 27,7 ton na składzie opału.* Komisja inwentaryzacyjna uwzględniła również 5 % ubytków naturalnych , zgodnie z instrukcją inwentaryzacji obowiązującą w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Inwentaryzacja w magazynie spółdzielni i składzie opału na dzień 18 stycznia 2012 r.

Komisja w składzie ;Jan Sajewski, Maria Wieleba. Oksana Pomianowska .

Komisja przeprowadziła na miejscu pomiary ilości miału węglowego , z czego sporządzono protokół. Protokół podpisali członkowie komisji oraz obecny w tym czasie Wiesław Jaworski. Podczas nieobecności Wiesława Jaworskiego za magazyn odpowiadał Piotr Dziadosz-kierownik GZM

Materiały na magazynie na kwotę 217732,68 zł w tym stan księgowy miału węglowego **653,358** ton na kwotę 211531,19 zł

Stan na magazynie 596,056 ton , **BRAK 57,522 ton na kwotę 18706,15 zł.**

Po uwzględnieniu 5 % ubytków naturalnych (29,8 ton) **BRAK na kwotę 9015,19 zł)**

Okresy nieobecności Pana Wiesława Jaworskiego;

01.01.2008 do 02.02.2008 33 dni wynagrodzenie chorobowe

03.02.2008 do 15.03.2008 42 dni zasiłek chorobowy

02.05.2008 do 30.10.2008	182 dni zasiłek wypadkowy
25.03.2009 do 07.04.2009	14 dni wynagrodzenie chorobowe
08.04.2009 do 15.06.2009	69 dni zasiłek chorobowy
16.06.2009 do 23.06.2009	8 dni zasiłek szpitalny
24.06.2009 do 22.09.2009	91 dni zasiłek chorobowy
23.11.2009 do 27.11.2009	5 dni zasiłek chorobowy
07.09.2010 do 20.09.2010	14 dni wynagrodzenie chorobowe
21.09.2010 do 21.11.2010	62 dni zasiłek chorobowy
06.09.2011 do 19.09.2011	14 dni wynagrodzenie chorobowe
20.09.2011 do 30.09.2011	11 dni zasiłek chorobowy
29.12.2011 do 31.12.2011	3 dni zasiłek chorobowy
01.01.2012 do 16.01.2012	16 dni zasiłek chorobowy
20.01.2012 do 02.02.2012	14 dni wynagrodzenie chorobowe
03.02.2012 do 19.07.2012	168 dni zasiłek chorobowy
20.07.2012 do 14.07.2013	360 dni świadczenie rehabilitacyjne
16.09.2013 do 29.09.2013	14 dni wynagrodzenie chorobowe
30.09.2013 do 07.12.2013	69 dni zasiłek chorobowy
27.12.2013 do 31.12.2013	5 dni zasiłek chorobowy
01.01.2014 do 26.06.2014	177 dni zasiłek chorobowy

Na podstawie świadectwa pracy z dnia 11 sierpnia 2014 r.
Stosunek pracy ustał na mocy porozumienia stron.

Wycenę stanów magazynowych (magazyn zewnętrzny i skład opału) po przeprowadzonej inwentaryzacji przez komisję inwentaryzacyjną wykonywał Pan Krzysztof Pomorski – Księgowy materiałowy (Kasjer).

Inwentaryzację w spółdzielni były przeprowadzane na podstawie zarządzenia Prezesa. Zarządzenie otrzymywali; Główny Księgowy – Stanisław Moskal, Księgowy materiałowy – Krzysztof Pomorski, Kierownik GZM (Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi)- Piotr Dziadosz, członkowie komisji inwentaryzacyjnej. Po zakończonej inwentaryzacji sprawdzano różnice między stanem magazynowym a stanem w księgach rachunkowych spółdzielni.

W 2014 po przekazaniu magazynu przez Pana Wiesława Jaworskiego Panu Piotrowi Dziadosz w dniu 11 sierpnia 2014 r., Zarząd spółdzielni oraz Główny Księgowy pozostawili tą sprawę bez wyjaśnień.

Miał węglowy przywożono samochodem ciężarowym na plac spółdzielni przy kotłowni miałowej BINSTAL na ul. Wiejskiej. Waga samego miału znajdująca się na samochodzie wynosiła; 25, 26, 27 ton w zależności od grubości miału, czy był suchy czy mokry.

Firmy dostarczające miał węglowy dla spółdzielni

2003 do 2015 - Handel i Usługi, Józef Łupina, Janów Lubelski ul. Cisowa 4

czerwiec 2016 do lipiec 2017 - Trans Krzemień drugi 34, Marek Czerpak

sierpień 2017- obecnie - CARBON s.a .Mysłowice ul. Obrzeżna zachodnia 37

Józef Łupina przywoził dla spółdzielni najgorszy gatunek miału węglowego o kaloryczności 18 MJ lub 19MJ. Ponieważ taki miał był zamawiany przez spółdzielnię. Od 2015 rok jest zamawiany miał o wiele lepszej wartości opałowej. Pomimo, że jest droższy to jednak można szybciej uzyskać odpowiednią temperaturę i utrzymać ją dłuższy czas. Co potwierdzają osoby pracujące w kotłowni.

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2019-01-01

Okres do: 2019-12-31

Data sporządzenia: 2020-12-22

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Siedziba

Województwo: lubelskie

Powiat: janowski

Gmina: Janów Lubelski

Miejscowość: Janów Lubelski

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: lubelskie

Powiat: janowski

Gmina: Janów Lubelski

Ulica: Ochotników Węgierskich

Nr domu: 1A

Nr lokalu: 55

Miejscowość: Janów Lubelski

Kod pocztowy: 23-300

Poczta: Janów Lubelski

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000137193

NIP: 8620001943

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2019-01-01

Data do: 2019-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

tak

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

tak

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wartości niematerialne i prawe wycenia się według cen nabycia pomniejszone o odpisy umorzeniowe z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów. Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 10000,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe są umarzane według metody liniowej począwszy od miesiąca następnego po miesiącu

przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia.

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art 28 ustawy o rachunkowości.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).

Środki pieniężne w walucie obcej nie wystąpiły.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe spółdzielnia dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Na dzień bilansowy wycenia się je w wysokości poniesionych kosztów, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej wg ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni.

Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa w wartości nominalnej.

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

ustalenia wyniku finansowego

Przychody, koszty, wynik finansowy oraz rachunek zysków i strat jednostka sporządza według wariantu porównawczego. Przychody uznane są w takiej wysokości, w jakiej prawdopodobne jest, że Spółdzielnia uzyska korzyści ekonomiczne, które można wiarygodnie wycenić. Koszty, które można bezpośrednio przyporządkować przychodom osiągniętym przez Spółdzielnię wpływają na wynik finansowy za ten okres sprawozdawczy, w którym te przychody wystąpiły. Koszty, które można jedynie w sposób pośredni przyporządkować przychodom lub innym korzyściom osiąganym przez Spółdzielnię, wpływają na wynik finansowy w części, w której dotyczą danego okresu sprawozdawczego zapewniając ich współmierność do przychodów.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zł i gr z pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 ustawy o rachunkowości i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47 i 48 ustawy o rachunkowości.

Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników cząstkowych z obrotami i saldami księgi głównej. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w

sprawozdaniu finansowym. Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

pozostałe

Dokument nie został podpisany

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wojcik

Bilans

Sporządzony na dzień: 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	15 286 220,14	14 324 151,42
Aktywa trwałe	13 273 821,53	13 587 225,55
Wartości niematerialne i prawne	44 476,44	44 476,44
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	44 476,44	44 476,44
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	13 221 535,09	13 534 939,11
Środki trwałe	12 438 707,60	12 993 941,12
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 214 433,06	1 268 133,06
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	11 162 682,18	11 608 445,46
urządzenia techniczne i maszyny	30 209,11	85 979,35
środki transportu	25 500,00	25 500,00
inne środki trwałe	5 883,25	5 883,25
Środki trwałe w budowie	782 827,49	540 997,99
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	7 810,00	7 810,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	7 810,00	7 810,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	7 810,00	7 810,00
– udziały lub akcje	7 810,00	7 810,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	2 012 398,61	736 925,87
Zapasy	5 002,86	7 625,27
Materiały	5 002,86	7 625,27
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	668 443,99	371 356,95
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	668 443,99	371 356,95
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	37 085,80	267 208,56
– do 12 miesięcy	37 085,80	155 952,03
– powyżej 12 miesięcy	0,00	111 256,53
od osób uprawnionych	513 816,55	0,00
- z tytułu opłat za lokale mieszkalne	512 036,25	0,00
- z tytułu opłat za lokale użytkowe	1 780,30	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	861,01	0,00
Inne	116 680,63	104 148,39
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	292 691,94	357 943,65
Krótkoterminowe aktywa finansowe	292 691,94	357 943,65
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	292 691,94	357 943,65
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	292 691,94	357 943,65
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 046 259,82	0,00
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	571 148,85	0,00
- Rozliczenie międzyokresowe funduszu remontowego	475 110,97	0,00
- Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	15 286 220,14	14 452 563,13
Kapitał (fundusz) własny	12 863 359,01	13 133 713,62
Fundusze podstawowe, w tym:	8 989 493,63	0,00
- Fundusz udziałowy	157 762,95	0,00
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	15 724,66	0,00
- Fundusz wkładów budowlanych	8 816 006,02	0,00
Fundusz zasobowy	3 830 275,16	13 217 239,36
Fundusze z aktualizacji wyceny środków trwałych	-83 525,74	-83 525,74
Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	127 115,96	0,00
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 422 861,13	1 318 849,51
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	673 102,61	609 745,17
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	673 102,61	609 745,17
kredyty i pożyczki	673 102,61	609 745,17
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Zobowiązania krótkoterminowe	1 634 376,44	709 104,34
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	788 942,98	709 104,34
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	257 605,44	292 665,38
- do 12 miesięcy	257 605,44	292 665,38
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne	0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	403 711,11
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	42 688,52	12 727,85
z tytułu wynagrodzeń	37 737,80	0,00
inne	12 038,35	0,00
Fundusze specjalne	845 433,46	0,00
- Fundusz remontowy	846 032,05	0,00
- Zakładowy Fundusz Socjalny	-598,59	0,00
- Inne fundusze	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	115 382,08	0,00
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	115 382,08	0,00
- długoterminowe	115 382,08	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00

Dokument nie został podpisany

PREZES ZARZĄDU
Mariusz Tyra

CZŁONEK ZARZĄDU
Łech Wojcik

Rachunek zysków i strat

Sporządzony za okres: 2019-01-01 - 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 694 657,31	3 632 377,22
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 666 009,25	3 312 525,61
Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	286 454,56
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	28 648,06	33 397,05
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	3 794 267,06	3 640 586,69
Amortyzacja	0,00	0,00
Zużycie materiałów i energii	1 858 912,43	1 737 974,73
Usługi obce	75 302,76	178 276,97
Podatki i opłaty, w tym:	451 486,33	363 682,34
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	805 964,31	777 433,65
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	179 452,14	133 924,85
– emerytalne	0,00	0,00
Pozostałe koszty rodzajowe	423 149,09	449 294,15
– w tym odpis na fundusz remontowy	0,00	0,00
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-99 609,75	-8 209,47
Pozostałe przychody operacyjne	6 833,82	23 457,62
– Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	6 833,82	23 457,62
Pozostałe koszty operacyjne	5 420,53	5 610,65
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne koszty operacyjne	5 420,53	5 610,65
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	-98 196,46	9 637,50
Przychody finansowe	4 789,32	494,83
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Odsetki, w tym:	4 789,32	494,83
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	6 221,10	10 132,33
Odsetki, w tym:	0,00	10 132,33
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	6 221,10	0,00
Zysk (strata) brutto (F+G–H)	-99 628,24	0,00
Podatek dochodowy	12 591,00	0,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Wynik uzyskany na GZM nieruchomości	239 335,20	0,00
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	0,00	0,00
- nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	239 335,20	0,00
Zysk (strata) netto (I–J–K)	127 115,96	0,00

Dokument nie został podpisany

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Tyra

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wojcik

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

informacja dodatkowa

Załączony plik

inf_dodatkowa_2019.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

załącznik do informacji dodatkowej

Załączony plik

zal_1.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Załącznik

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	139 706,96	0,00
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	190,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku - z zysków kapitałowych	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku - z innych źródeł przychodów	190,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	139 896,96	0,00
K. Podatek dochodowy	12 591,00	0,00

Dokument nie został podpisany

CZŁONEK ZARZĄDU

Lech Wojcik