

SPÓLDZIELCZY REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY

15 – 002 BIAŁYSTOK ul. Sienkiewicza 55A lok. 57

Egz. Rady Nadzorczej

Egz. Zarządu

Egz. Związku Rewizyjnego

**PROTOKÓŁ LUSTRACJI PEŁNEJ
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ w BIELSKU PODLASKIM**

Ul. 11-go Listopada 10

17 – 100 Bielsk Podlaski

Przeprowadzonej za okres od dnia 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r.

Bielsk Podlaski październik - listopad 2025 rok

PROTOKÓŁ

Lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim, zwanej dalej Spółdzielnią, przeprowadzonej w okresie od dnia 20.10.2025 r. do dnia 14.11.2025 r. przez lustratora Zdzisława Janusza Sienkiewicza, posiadającego uprawnienia lustracyjne Nr 483/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniu 29.05.1995 roku. Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnienia z dnia 02.10.2025 roku wydanego przez zarządzającego lustrację Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku.

CZĘŚĆ A. INFORMACJE I USTALENIA WSTĘPNE.

1. Powstanie Spółdzielni wiąże się z datą 2 lutego 1961 roku, kiedy to Walne Zgromadzenie Założycieli uchwaliło Statut Spółdzielni.
2. Spółdzielnia posiadała następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
 - Nr KRS 0000040845 nadany przez Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpis do KRS 03.09.2001 roku.
 - NIP 543-020-01-12 nadany przez Urząd Skarbowy w Bielsku Podlaskim w dniu 13.05.1993 roku.
 - REGON nr 000483027 nadany przez Urząd Statystyczny w Białymstoku w dniu 21.01.2003 roku.
3. Dane teleadresowe Spółdzielni.
 - Adres siedziby: Ul. 11-go Listopada 10, 17 – 100 Bielsk Podlaski.
 - Tel. 85/731 20 00.
 - E-mail: sekretariat@smbp.pl
 - e-Doręczenia: Złożenie wniosku o nadanie numeru do skrzynki e-Doręczenia, zgodnie z wymogami ustawowymi, nastąpiło w dniu 24.03.2025 roku.
4. Podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowią postanowienia Art. 91 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, tekst jednolity z dnia 18 kwietnia 2024 roku (Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zmianami) dalej u.p.s.
5. Lustrację przeprowadzono stosownie do porozumienia z dnia 30.06.2025 roku zawartego pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku a Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim.
6. Lustracją pełną objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji (*przeprowadzonej za okres od dnia 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.*) to jest od dnia 1.01.2022 roku do dnia 31.12.2024 roku. Zgodnie z ustaleniami umowy lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w rozumieniu przepisów art. 88a u.p.s., również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
7. Zakres oraz tematykę badań lustracyjnych przedstawiono Zarządowi Spółdzielni w dniu jej rozpoczęcia. O rozpoczęciu lustracji powiadomiono Radę Nadzorczą Spółdzielni przez jej Przewodniczącego Pana Krzysztofa Łukaszuk na spotkaniu odbyłym w dniu jej rozpoczęcia w biurze Spółdzielni. Lustrator przedstawił tematykę i zakres badań lustracyjnych oraz uprawnienia Rady Nadzorczej w tym zakresie wynikające z ustaleń zawartych w art. 92 § 1 u.p.s. W trakcie lustracji Rada Nadzorcza Spółdzielni nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wyraziła życzenia rozszerzenia zakresu tematycznego badań.

8. Przedmiotem lustracji pełnej były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
2. Wyniki kontroli zewnętrznych.
3. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.
4. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie i sprawy pracownicze.
5. Działalność organów samorządowych.
6. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe i dyspozycja lokalami.
7. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
9. Pozostała działalność gospodarcza.
10. Gospodarka remontowa.
11. Gospodarka finansowa i stan majątkowy Spółdzielni.

9. W trakcie badań lustracyjnych Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- *Pan Jan Kondratiuk* – Prezes Zarządu
- pełniący tę funkcję od dnia 1 września 1998 roku.
- *Pan Cezary Szerszenowicz* – Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych
- pełniący tę funkcję od dnia 1 stycznia 2005 roku.
- *Pani Elżbieta Bober* – Wiceprezes Zarządu, Główna Księgowa
- pełniąca tę funkcję od dnia 1 stycznia 2013 roku (*Główna Księgowa od dnia 01.06.2008 r.*)
- *Kierownicy* komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk w ramach przypisanych im obowiązków.

7. Lustrację przeprowadzono na podstawie dokumentacji okazanej przez Spółdzielnię wyszczególnionej w protokole. Ustaleniom przede wszystkim służyły:

- Statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- dokumentacja działalności organów samorządowych,
- dokumentacja członkowsko – mieszkaniowa i dokumentacja osobowa,
- dokumenty finansowo – księgowo,
- plany gospodarczo – finansowe i sprawozdania z działalności,
- dokonany przegląd stanu techniczno – porządkowego zarządzanych zasobów,
- inne dokumenty oraz dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni.

Badania przeprowadzono metodą pełną bądź wrywkową (losową), podając sposób przy opisywaniu poszczególnych zagadnień (badanych tematów).

8. Fakt przeprowadzonej lustracji odnotowany został w prowadzonej przez Spółdzielnię „Książce kontroli” pod poz. 39.

CZĘŚĆ B. USTALENIA LUSTRACJI.

I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w badanym okresie przez inne organy kontroli zewnętrznej.

1. Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni przeprowadzona została przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku w okresie od dnia 14.03.2022 r. do dnia 29.04.2022 r. i obejmowała całokształt działalności za okres od dnia 01.01.2019 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku. Wyniki przeprowadzonej lustracji wraz z syntetyczną oceną działalności zawartą w liście polustracyjnym przesłanym przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku pismem L.dz.113/2022 z dnia 17.03.2022 roku, nie zawierającym wniosków polustracyjnych, zostały przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 17.02.2022 r. a następnie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbytym w 5 częściach w dniach: 9, 10, 13, 14, 15 czerwca 2022 roku.

2. Na podstawie zapisów w „Księżce kontroli” oraz udostępnionych dokumentów ustalono, że w okresie objętym lustracją w Spółdzielni przeprowadzone były kontrole przez uprawnione organy zewnętrzne w następującym zakresie:

1) Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego w dniach od 11.01–8.02.2024 roku w zakresie trwałości projektu pn. „Wykorzystanie energii z odnawialnych źródeł na potrzeby własne Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku podlaskim” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podlaskiego za lata 2014–2020 Osi Priorytetowej V. Gospodarka niskoemisyjna

Działania 5.1. Energetyka oparta na odnawialnych źródłach energii.

Podsumowanie, zapisano: W trakcie kontroli nie stwierdzono uchybień i nieprawidłowości. Zaleceń pokontrolnych nie sformułowano.

2) Zakład Ubezpieczeń Społecznych Wydział Kontroli Płatników Składek w Białymstoku przeprowadzonej w dniach 14 czerwca 2024 r. 17-20 czerwca 2024 r., 24-26 czerwca 2024 r. 3 lipca 2024 r., 12 lipca 2024 r. w zakresie:

1) Prawdłości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek do których pobierania zobowiązany jest Zarząd oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.

2) Ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacania tych świadczeń oraz dokonywania rozliczeń z tego tytułu.

3) Prawdłość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe

4) Wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych.

5) Prawdłość i rzetelność danych przekazywanych do ZUS we wniosku o świadczenie postojowe na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.

6) Prawdłość i rzetelność danych przekazywanych do ZUS na wniosku o zwolnienie z obowiązku opłacania składek złożonych na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.

W protokole kontroli zapisano, że zgodnie z Ustawą z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 497) protokół kontroli stanowi podstawę wydania decyzji w zakresie i trybie określonym w art. 83 powołanej ustawy. W tym zakresie żadnych decyzji nie wydano.

3. Wykaz spraw sądowych.

1. W okresie objętym lustracją nie toczyły się sprawy sądowe z powództwa Spółdzielni oraz przeciwko Spółdzielni (z wyłączeniem spraw z powództwa Spółdzielni dotyczących opłat eksploatacyjnych).

II. Podstawy prawne i za kres działalności Spółdzielni.

II.1. Statut Spółdzielni.

1. Na dzień rozpoczynający okres objęty badaniem lustracyjnym Spółdzielnia działała na podstawie Statutu, którego jednolity tekst uchwalony został przez Walne Zgromadzenie odbyte w pięciu częściach w dniach 20, 21, 24, 25 i 26 sierpnia 2020 roku.

Uchwalony Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 13 listopada 2020 roku, Sygnatura sprawy: BI.XII NS-REJ.KRS/010759/20/30 z dnia 13 listopada 2020 roku. Aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego stanowi *zał. Nr 1 do prot. lustracji*.

3. W okresie objętym obecnie przeprowadzaną lustracją zmian do Statutu nie uchwalano. Z przeprowadzonej wrywkowej analizy treści Statutu (§1 do §16, §28 do §52) wynikało, że zawarte w nim zapisy były kompletne i zgodne z zapisami u.p.s oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity z dnia 21 marca 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zmianami), dalej u.s.m. Przedmiot działalności Spółdzielni w badanym okresie był zgodny z postanowieniami określonymi w Statucie.

II.2. Unormowania wewnętrzne (regulaminy) wymagane Statutem.

1. Spółdzielnia posiadała opracowane i uchwalone przez właściwe organy unormowania wewnętrzne, z zachowaniem wymogów Statutu, niezbędne przy realizacji jej działalności statutowej, zawarte w regulaminach. Wykaz obowiązujących w Spółdzielni regulaminów (*zawierający wyszczególnionych 17 regulaminów*) stanowi *załącznik Nr 2 do prot. lustracji*.

2. Z zawartych informacji wynikało, że w okresie objętym lustracją uchwalono, bądź wprowadzono zmiany do następujących regulaminów:

1) „Regulamin rozliczania gospodarki ciepłej” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 04/2022 z dnia 29 sierpnia 2022 roku. Zmiany przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej Nr 05/2024 z dnia 27 czerwca 2024 roku.

2) Zmiana do „Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim” przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/2022 z dnia 30 listopada 2022 roku.

3. Ocena przyjętych i obowiązujących w Spółdzielni „Regulaminów” pozwalała stwierdzić, że zostały uchwalone przez organy statutowo uprawnione, pod względem merytorycznym nie budziły zastrzeżeń, były spójne wewnętrznie, kompletne i nie zawierały w swej treści sprzeczności z przepisami obowiązujących ustaw i Statutu Spółdzielni.

III. Organizacja wewnętrzna, zatrudnienie i sprawy pracownicze.

III.1. Uregulowania wewnętrzne.

1. Zasady organizacja wewnętrznej Spółdzielni i sprawy pracownicze uregulowane były w latach 2022 – 2024 w następujących aktach normatywnych:

• „Regulamin Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim” przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 19/2012 z dnia 28.12.2012 roku. Regulamin Organizacyjny w sposób szczegółowy określał:

- zasady organizacji wewnętrznej Spółdzielni,
- kierowanie Spółdzielnią,
- obowiązki i uprawnienia pracowników Spółdzielni,
- podstawowe zadania komórek organizacyjnych Spółdzielni.

• „Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim” zawarty w dniu 14.12.2000 r. pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Zarządem Związku Zawodowego Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim. Układ wpisany został przez Okręgowy Inspektorat Pracy w Białymstoku do Rejestru Zakładowych Układów Zbiorowych Pracy w dniu 19.12.2000 roku. Do Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy zawierane były protokoły dodatkowe, ostatni Nr. 3 z dnia 19.01.2017 roku. Układ zawierał załączniki określające:

- regulamin premiowania,
- tabela stanowisk, zaszeregowania i wymagań kwalifikacyjnych pracowników na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych,
- stawki wynagrodzenia zasadniczego na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych,
- prace wykonywane w warunkach szkodliwych dla zdrowia.

• „Regulamin Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim” zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 08.03.2017 r., prot. Nr 09/2017, uzgodniony i podpisany przez Zarząd Związku Zawodowego Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim. Ostatni Aneks Nr 10 z dnia 27.12.2024 r. Regulamin określał m. innymi:

- zasady wewnętrznej organizacji,
- podstawowe obowiązki pracodawcy i pracownika, bezpieczeństwo i higiena pracy,
- czas pracy, usprawiedliwianie nieobecności i spóźnień, urlopy wypoczynkowe,
- wykaz prac zabronionych pracownikom młodocianym i kobietom.

• „Regulamin wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim” przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 22/2009 z dnia 24.11.2009 roku.

2. Analiza powyższych unormowań wykazała, iż ich zakres był spójny wewnętrznie i zgodny z obowiązującymi przepisami Kodeksu Pracy i innych ustaw i w pełni wyczerpywał wymagane dla tej jednostki organizacyjnej regulacje prawne pracodawcy wynikające ze stosunku pracy.

III.2. Struktura organizacyjna Spółdzielni i zatrudnienie.

1. Zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie Rada Nadzorczą zatwierdzała strukturę organizacyjną Spółdzielni wraz z etatyzacją zatrudnienia. W badanym okresie obowiązywała struktura organizacyjna przyjęta przez Radę Nadzorczą uchwałą z dnia 27.11.2018 roku. Rada Nadzorczą Uchwałą Nr 12/24 z dnia 25 września 2024 r. zatwierdziła strukturę organizacyjną, która wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 roku. Schemat obowiązującej struktury organizacyjnej w postaci graficznej wraz z etatyzacją zatrudnienia stanowi załącznik Nr 3 do prot. lustracji.

2. Wykonanie zatrudnienia i funduszu płac w latach 2022–2024 zawarte zostało w tabeli stanowiącej załącznik Nr 4 do prot. lustracji. Z zawartych informacji wynikało, że zatrudnienie średnioroczne określone w planach zrealizowane zostało w następującym wymiarze:

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
1) Plan ogółem w etatach	77,00	77,00	77,00
2) Wykonanie	68,80	70,10	71,13
Wskaźnik wykonania	89,4 %	91,0 %	92,4 %

We wszystkich badanych latach nie przekroczono planowanego zatrudnienia w etatach. Zatrudnienie w badanym okresie charakteryzowało się stabilnością i było adekwatne do zakresu i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, zapewniające prawidłowe wykonanie przyjętych do realizacji zadań.

3. Fundusz płac zatwierdzany był przez Radę Nadzorczą w ramach opracowanych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni. Plan oraz realizacja wynagrodzeń z funduszu płac wraz z nagrodami, ekwiwalentem za urlopy, oraz odprawami emerytalnymi w skali Spółdzielni w poszczególnych latach badanego okresu, (zawarte w zał. Nr 4 do prot. lustracji), przedstawiały się następująco:

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
• Osobowy fundusz płac			
1) Plan (w zł.)	4 527 072,07	5 077 424,64	5 910 472,50
2) Wykonanie (w zł.)	4 254 800,68	5 058 220,31	5 868 828,52
Wskaźnik wykonania	94,0 %	99,6 %	99,3 %

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
• Bezosobowy fundusz płac			
1) Plan (w zł.)	110 000,00	130 000,00	160 000,00
2) Wykonanie (w zł.)	110 696,40	127 572,90	417 971,85
Wskaźnik wykonania	100,6 %	98,1 %	261,2 %
• Przeciętne m-czne wynagrodzenie (zł.)	5 153,59	6 013,10	6 875,71

Przedstawione informacje wskazują, że w badanych latach nie przekroczone planowanego osobowego funduszu płac. Koszty zrealizowanych wynagrodzeń ogółem za 2024 rok były wyższe od kosztów poniesionych za 2023 rok o 16,0 %. Wzrost kosztów wynagrodzeń bezosobowego funduszu płac wynikał z potrzeby zatrudnienia na umowę zlecenia osób do realizacji zadań związanych z termomodernizacją. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie za 2024 rok wzrosło od przeciętnego wynagrodzenia za 2023 rok o 14,3 %.

4. Podstawę stosowanego systemu płacowego stanowiły opisany we wcześniejszej części protokołu „Regulamin Pracy” oraz „Regulamin wynagradzania”. Wynagrodzenia pracownicze rozliczane były za pomocą komputerowego systemu informatycznego moduł „Kadry i płace”. Przeprowadzone wrywkowe badania dokumentacji pracy i płacy za miesiąc marzec 2022 roku, za miesiąc lipiec 2023 roku oraz za miesiąc wrzesień 2024 roku nieprawidłowości i niezgodności w tym zakresie nie ujawniły. Zrealizowany osobowy funduszu płac odnoszony były w praktyce do poszczególnych elementów kosztów działalności według struktury zatrudnienia w poszczególnych komórkach organizacyjnych.

III.3. Dokumentacja osobowa pracowników, zatrudnienie, urlopy:

1. Prowadzenie akt osobowych pracowników Spółdzielni powierzone zostało osobie zatrudnionej na stanowisku Kierownika Działu Organizacyjnego. Dokumentacja osobowa gromadzona była w założonych odrębnie dla każdego pracownika teczkach akt osobowych, chroniona była zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych, należycie zabezpieczona i przechowywana w szafie zamkniętej przed dostępem nieupoważnionych osób i pod bezpośrednim nadzorem osoby za nią odpowiedzialnej.

2. Dokumentacja osobowa pracowników Spółdzielni gromadzona była w założonych odrębnie dla każdego pracownika teczkach osobowych z oznaczonym podziałem na:

- część A – dokumenty związane z ubieganiem się pracownika o zatrudnienie.
- część B – dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia.
- część C – dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia.
- część D – kary porządkowe.
- część E – dokumenty związane z kontrolą trzeźwości pracownika oraz innych środków.

Prawidłowość prowadzonej dokumentacji osobowej pracowników zbadano metodą wrywkową, kontrolując zawartość 20 teczek akt osobowych, co stanowiło 28,1 % zatrudnionych pracowników, z tego: 10 teczek akt osobowych pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych oraz 10 teczek akt osobowych pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych.

3. Dokumentacja pracownicza znajdująca się w teczkach akt osobowych była kompletna, ułożona chronologicznie i ponumerowana, a każda z części zawierała wykaz znajdującej się w niej dokumentów. W aktach zatrudnionych pracowników znajdowały się między innymi:

- umowa o pracę,
- dokumenty dotyczące wykształcenia i kwalifikacji zawodowych,
- dokumenty dotyczące zmiany wynagrodzeń i awansów,
- zaświadczenia odbytych szkoleń wymaganych przez Spółdzielnię na stanowisku pracy,

- ważne zaświadczenia lekarskie o braku przeciwwskazań zdrowotnych i zdolności do wykonywania pracy na określonym stanowisku,
- ważne zaświadczenia o ukończeniu szkolenia w zakresie BHP
- oświadczenie, w związku z podjęciem zatrudnienia zapoznania się z:
 - Regulaminem Pracy i obowiązku jego przestrzegania oraz odpowiedzialności porządkowej w przypadku naruszenia jego postanowień,
 - oświadczenie o poufności i zapoznania się z przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych i zobowiązanie się do przetwarzania danych osobowych wyłącznie w zakresie powierzonych przez Administratora zadaniach, zachowania tajemnicy i ochrony danych osobowych,
 - upoważnienie do przetwarzania danych osobowych,
 - oraz inne dokumenty osobowe.

Na podstawie sprawdzonych akt osobowych i znajdujących się w nich dokumentów stwierdzono, że kwalifikacje osób sprawujących określone stanowiska, niezbędne uprawnienia oraz wymagane doświadczenie zawodowe zgodne były z określonymi w Tabeli stanowisk i zaseregowań pracowników i obowiązującego Regulaminu. Sposób prowadzenia akt osobowych, ich kompletność oraz zawartość spełniały wymogi obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa z punktu widzenia Kodeksu Pracy oraz uregulowań wewnętrznych pracodawcy.

4. Bezpośrednia kontrola w zakresie przestrzegania dyscypliny pracy sprawowana była poprzez prowadzenie list obecności oraz bieżący bezpośredni nadzór nad pracownikami sprawowany przez personel kierowniczy. Prowadzono ewidencję czasu pracy pracowników w formie papierowej na stanowiskach robotniczych i w formie elektronicznej na stanowiskach nierobotniczych

5. W zakresie realizacji przepisów ustawy Kodeks Pracy z dnia 26 czerwca 1974 r. (z późniejszymi zmianami) dotyczących urlopów wypoczynkowych w Spółdzielni nie sporządzane były plany urlopów. Urlopy udzielane były na podstawie wniosków składanych przez pracowników z uwzględnieniem konieczności zapewnienia normalnego toku pracy Spółdzielni. W zakresie kontroli wykorzystania urlopów wypoczynkowych prowadzona była w formie elektronicznej „Ewidencja urlopów wypoczynkowych”, w której rejestrowane były na bieżąco przysługujące i wykorzystane urlopy wypoczynkowe. W Spółdzielni na koniec 2024 roku nie występowały urlopy zaległe dotyczące lat ubiegłych.

III.4. Ochrona danych osobowych.

1. Z dniem 15 maja 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych („RODO”). W tym zakresie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim, jako Administrator Danych Osobowych, wdrożył „Politykę Ochrony Danych Osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim”, przyjętą uchwałą Zarządu z dnia 30 maja 2018 r.

2. Spółdzielnia wyznaczyła Inspektora Ochrony Danych, powierzając prowadzenie spraw w tym zakresie pracownikowi zatrudnionemu na stanowisku Kierownika Działu Organizacyjnego. Wyznaczenie IOD zostało zgłoszone do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. W ramach wdrożenia opracowano:

- Instrukcję zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych
- Klauzule informacyjne zgodne z art. 13 i 14 RODO.
- Regulamin ochrony danych osobowych.
- Rejestr kategorii przetwarzania danych oraz Rejestr czynności przetwarzania danych.

3. W ramach realizacji obowiązków wynikających z Polityki Ochrony Danych przeprowadzono szkolenia pracowników dotyczące zasad ochrony danych osobowych, ryzyka i potencjalnych zagrożeń. Prowadzona jest ewidencja osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych. Każdy pracownik przetwarzający dane osobowe złożył oświadczenie o zapoznaniu się z zasadami przetwarzania danych oraz przyjęciu obowiązków wynikających z przepisów prawa i wewnętrznych regulacji Spółdzielni. Pracownicy korzystający z systemów informatycznych posiadają indywidualne upoważnienia dostępu, zgodnie z art. 13 RODO.

4. Z podmiotami zewnętrznymi świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni zawarte zostały umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, zgodnie z art. 28 RODO.

5. Zastosowane procedury formalne oraz ich praktyczna realizacja, zweryfikowane w trakcie lustracji, zostały ocenione jako zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i wewnętrznymi normami postępowania w zakresie ochrony danych osobowych.

III.5. Bezpieczeństwo i higiena pracy.

1. W zakresie przestrzegania działań i postępowań dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy ustalono, że zadania te, z zachowaniem obowiązującego trybu, realizowane były we własnym zakresie przez pracownika zatrudnionego na stanowisku Kierownika Działu Organizacyjnego, posiadającego Zaświadczenie o ukończeniu szkolenia dla pracowników wykonujących zadania służby BHP, wydane przez SEKA S.A. dnia 21.11.2019 roku. W umowie określono zakres prowadzenia spraw BHP i Ppoż. w Spółdzielni; szkolenie pracowników, ocena ryzyka zawodowego, dokumentacji wypadkowej, kontrola warunków pracy oraz przestrzeganie przepisów i zasad bezpieczeństwa pracy. Szkolenia okresowe odbywały się zgodnie z ustawowym czasem szkoleń, dyspozycja art. 237³-237⁵ Kodeksu pracy (Ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r., tekst ujednolicony Dz. U. z 2025 r. poz.277, 807). Zaświadczenia o odbyciu szkolenia w zakresie bhp dołączane były do akt osobowych pracowników.

2. Spółdzielnia wywiązywała się z obowiązku zabezpieczenia pracowników w ubrania robocze oraz środki ochrony na stanowiskach pracy zgodnie z dyspozycją art. 232 i 233 Kodeksu pracy. Wyposażenie pracowników w wymagany na poszczególnych stanowiskach pracy stosowny sprzęt, narzędzia, odzież ochronną wraz z obuwiem i środki ochrony indywidualnej zawarte było w uchwale Zarządu Spółdzielni Nr 27/20 z dnia 05.11.2020 roku, „W sprawie zasad przydziału środków ochrony indywidualnej, odzieży i obuwia roboczego oraz środków higieny osobistej”, w uzgodnieniu z działającą Organizacją Związkową. W załączniku do uchwały opracowana była „Tabela norm” zawierająca rodzaj i zakres wyposażenia na poszczególnych stanowiskach pracy oraz okres używania. Prowadzona w tym zakresie dokumentacja nie budziła zastrzeżeń. Wypłacany był ekwiwalent za pranie odzieży roboczej i ochronnej pracowników.

3. Spółdzielnia prowadziła „Rejestr wypadków przy pracy”. W badanym okresie odnotowano jeden wypadek przy pracy (*stłuczenie stopy*). Spółdzielnia z tego tytułu nie poniosła kosztów odszkodowania.

4. Sporządzona i udostępniona dokumentacja nie budziła zastrzeżeń i świadczyła o prawidłowej realizacji i przestrzeganiu przez Spółdzielnię działań i postępowań dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. Lustracja wykazała, że nadzór nad stanem bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przestrzegania przepisów p.poz. w okresie objętym lustracją prowadzony był w Spółdzielni w sposób prawidłowy.

III.6. Kontrola wewnętrzna i ochrona mienia.

1. Struktura organizacyjna Spółdzielni nie przewidywała stanowiska ds. kontroli wewnętrznej. Kontrola wewnętrzna miała charakter funkcjonalny i była sprawowana:

- W ramach kontroli instytucjonalnej przez Radę Nadzorczą.
- W ramach kontroli funkcjonalnej prowadzonej przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w oparciu o obowiązki i uprawnienia wynikające z zakresu czynności oraz zadania szczegółowe określone w „Regulaminie organizacyjnym Spółdzielni”.

2. W zakresie funkcjonowania kontroli wewnętrznej działalności gospodarczej i finansowej obowiązywała „Instrukcja obiegu dokumentów finansowo-księgowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim”, przyjęta uchwałą Zarządu Nr 42/2004 z dnia 5 lutego 2004 roku.

3. Spółdzielnia posiadała zainstalowanych na budynkach wielorodzinnych 87 kamer monitoringu wizyjnego skierowanych na altany śmietnikowe i parkingi, na nieruchomościach będących własnością Spółdzielni. Obszar objęty monitoringiem wizyjnym był wyraźnie oznakowany, zgodnie z wymaganą procedurą.

4. Majątek Spółdzielni ubezpieczony był w Firmie „UNIQA” na podstawie zawartych w tym zakresie polis kompleksowych ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych w okresach do dnia 1 stycznia do 31 grudnia roku następnego. W okresie objętym lustracją zawarto następujące polisy:

- 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r. Polisa Nr 640011115366 – kwota ubezpieczenia 148 201,00 zł.
- 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r. Polisa Nr 640011116845 – kwota ubezpieczenia 172 450,00 zł.
- 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r. Polisa Nr 640500103315 – kwota ubezpieczenia 190 252,00 zł.

Ogólna kwota zawiera ubezpieczenie majątkowe oraz ubezpieczenie środków transportowych.

5. Ustalenia przedstawionej do badania dokumentacji dotyczącej kontroli wewnętrznej, ochrony mienia oraz w zakresie ubezpieczenia całego majątku Spółdzielni za okres objęty badaniami lustracyjnymi nieprawidłowości nie ujawniła.

III.7. Skargi i wnioski.

1. Spółdzielnia nie prowadziła rejestru skarg i wniosków. Kierowane przez członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali sprawy były rozpatrywane od strony prawnej i merytorycznej na bieżąco według kompetencji.

IV. Działalność organów samorządowych.

1. Zgodnie z zapisami § 28 Statutu w badanym okresie funkcjonowały następujące organy Spółdzielni:

- Walne Zgromadzenie – kompetencje określone w § 30 – § 40.
- Rada Nadzorcza – kompetencje określone w § 41 – § 46.
- Zarząd – kompetencje określone w § 47 – § 52.

Tryb zwoływania posiedzeń tych organów, sposób obradowania, warunki podejmowania uchwał określał Statut i regulaminy wewnętrzne. Przedstawioną dokumentację dotyczącą działalności organów samorządowych Spółdzielni za lata 2022 – 2024 sprawdzono metodą pełną.

IV.1. Walne Zgromadzenie.

I. Statut Spółdzielni określał m. innymi:

- w § 30. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500. Uchwałę w sprawie podziału i ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części podejmuje Rada Nadzorcza.

- w § 33. Walne Zgromadzenie jest zwoływana Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.

- w § 34. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia członkowie, Związek Rewizyjny oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.

Przez zawiadomienie na piśmie uznaje się wywieszenie pisemnych zawiadomień na tablicach ogłoszeń klatek schodowych w budynkach mieszkalnych oraz w siedzibie Spółdzielni z jednoczesnym wrzuceniem kopii zawiadomień do skrzynek pocztowych lokali mieszkalnych. Projekty uchwał oraz wszystkie materiały przygotowane na Walne Zgromadzenie są zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni.

- w § 36. pkt 2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych jego częściach

- w § 37 – § 39 określono szczegółowe zasady obrad Walnego Zgromadzenia.

- w § 39 określono, że uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu

3. W okresie objętym lustracją zwyczajne Walne Zgromadzenia podzielone były na 5 części i zwołane zostały przez Zarząd Spółdzielni i odbyły się w następujących terminach:

• w 2022 roku – *W dniach 09, 10, 13, 14, 15 czerwca 2022 roku.*

• w 2023 roku – *W dniach 01, 02, 05, 06, 07 czerwca 2023 roku.*

• w 2024 roku – *W dniach 11, 12, 14, 17, 18 czerwca 2024 roku.*

IV.1.1. Walne Zgromadzenie w 2022 roku.

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni Uchwałą Nr 1/2022 z dnia 12 kwietnia 2022 roku dokonała podziału Walnego Zgromadzenia Członków na 5 części i ustaliła zasady zaliczania członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

2. Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 15/2022 z dnia 10.05.2022 r. zwołał Walne Zgromadzenie w następujących dniach: *09, 10, 13, 14, 15 czerwca 2022 roku.* Zawiadomienie zawierało porządek obrad Walnego Zgromadzenia, informacje dodatkowe o miejscu wyłożenia materiałów objętych porządkiem obrad i prawach Członków Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami oraz informację, że dokumenty powyższe zostaną udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

Dokumenty dotyczące dostarczenia zawiadomień znajdujące się w Spółdzielni świadczyły, że zawiadomienia wysłane zostały dnia 17 maja 2022 roku. O terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadomiono Krajową Radę Spółdzielczą i Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku pismami z dnia 19 maja 2022 roku.

3. W protokołach obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zapisano, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z postanowieniami § 33 ust. 1 Statutu. Członkowie zostali powiadomieni na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia o czasie, miejscu i porządku obrad poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń klatek schodowych w budynkach mieszkalnych oraz w siedzibie Spółdzielni z jednoczesnym wrzuceniem kopii zawiadomień do skrzynek pocztowych lokali mieszkalnych.

Członkowie, którzy zgłosili zmianę adresu zamieszkania oraz członkowie, którzy posiadają odrębną własność lokalu użytkowego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego zostali zawiadomieni listownie.

4. Na podstawie protokołów obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, odzwierciedlających zapisany w sposób czytelny i przejrzysty ich przebieg ustalono, że obrady odbyły się w ustalonych terminach. Wybrane zostały Prezydium obrad oraz wymagane Komisje. Komisje mandatowo-skrutacyjne w sporządzonych protokołach stwierdziły, że zgodnie z listą obecności:

- na 1 części WZ dnia 09.06.2022 r. obecnych jest 19 osób, w tym 5 pełnomocników,
- na 2 części WZ dnia 10.06.2022 r. obecnych jest 13 osób, w tym 1 pełnomocnik,
- na 3 części WZ dnia 13.06.2022 r. obecnych jest 16 osób, w tym 5 pełnomocników,
- na 4 części WZ dnia 14.06.2022 r. obecnych jest 25 osób, w tym 4 pełnomocników,
- na 5 części WZ dnia 15.06.2022 r. obecnych jest 18 osób, w tym 4 pełnomocników,

Zgodnie z art. 8³ ust. 8 u.s.m i § 36 Statutu Walne Zgromadzenie było zdolne do podejmowania uchwał. Na wszystkich częściach zrealizowano ten sam porządek obrad i podjęto te same uchwały, które sporządzone odrębnie podpisane były przez Przewodniczącego i Sekretarza obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

5. W protokole obrad Kolegium Przewodniczących i Sekretarzy częściowych obrad Walnych Zgromadzeń sporządzonym w dniu 20 czerwca 2022 r. zapisano. Na podstawie protokołów obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Kolegium stwierdza podjęcie uchwał stanowiących załączniki do protokołu:

- Nr 1/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021 rok.
- Nr 2/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.
- Nr 3/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok.
- Nr 4/2022 w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu za 2021 rok, po przeprowadzonym odrębnym tajnym głosowaniu.
- Nr 5/2022 w sprawie wyboru przedstawiciela Spółdzielni na Zjazd Przedstawicieli Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku.

Uchwały uzyskały wymaganą większość głosów i zostały podjęte.

6. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały przypisane były w Statucie do kompetencji tego organu. Nie wnosi się zastrzeżeń do zgodności podjętych uchwał z obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutu Spółdzielni. Zgodnie z ustaleniami Art. 8³ ust. 9 u.s.m oraz § 39 ust. 1 Statutu podjęte uchwały uważa się za podjęte, ponieważ w głosowaniu za poszczególnymi uchwałami opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

IV.1.2. Walne Zgromadzenie w 2023 roku.

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni Uchwałą Nr 2/2023 z dnia 30 marca 2023 roku dokonała podziału Walnego Zgromadzenia Członków na 5 części i ustaliła zasady zaliczania członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

2. Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 04/2023 z dnia 31.03.2023 r. zwołał Walne Zgromadzenie w następujących dniach: *01, 02, 05, 06, 07 czerwca 2023 roku*. Zawiadomienie zawierało porządek obrad Walnego Zgromadzenia, informacje dodatkowe o miejscu wyłożenia materiałów objętych porządkiem obrad i prawach Członków Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami oraz informację, że dokumenty powyższe zostaną udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni. Dokumenty dotyczące dostarczenia zawiadomień znajdujące się w Spółdzielni świadczyły, że zawiadomienia wysłane zostały dnia 08 maja 2023 roku.

O terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadomiono Krajową Radę Spółdzielczą i Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku pismami z dnia 8 maja 2023 r.

3. W protokołach obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zapisano, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z postanowieniami § 33 ust. 1 Statutu. Członkowie zostali powiadomieni na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia o czasie, miejscu i porządku obrad poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń klatek schodowych w budynkach mieszkalnych oraz w siedzibie Spółdzielni z jednoczesnym wrzuceniem kopii zawiadomień do skrzynek pocztowych lokali mieszkalnych.

Członkowie, którzy zgłosili zmianę adresu zamieszkania oraz członkowie, którzy posiadają odrębną własność lokalu użytkowego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego zostali zawiadomieni listownie.

4. Na podstawie protokołów obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, odzwierciedlających zapisany w sposób czytelny i przejrzysty ich przebieg ustalono, że obrady odbyły się w ustalonych terminach. Wybrane zostały Prezydium obrad oraz wymagane Komisje. Komisje mandatowo-skrutacyjne w sporządzonych protokołach stwierdziły, że zgodni z listą obecności:

- na 1 części WZ dnia 01.06.2023 r. obecnych jest 18 osób, w tym 3 pełnomocników,
- na 2 części WZ dnia 02.06.2023 r. obecnych jest 8 osób, w tym 0 pełnomocników,
- na 3 części WZ dnia 05.06.2023 r. obecnych jest 6 osób, w tym 2 pełnomocników,
- na 4 części WZ dnia 06.06.2023 r. obecnych jest 34 osób, w tym 5 pełnomocników,
- na 5 części WZ dnia 07.06.2023 r. obecnych jest 19 osób, w tym 6 pełnomocników,

Zgodnie z art. 8³ ust. 8 u.s.m i § 36 Statutu Walne Zgromadzenie było zdolne do podejmowania uchwał. Na wszystkich częściach zrealizowano ten sam porządek obrad i podjęto te same uchwały, które sporządzone odrębnie podpisane były przez Przewodniczącego i Sekretarza obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

5. W protokole obrad Kolegium Przewodniczących i Sekretarzy częściowych obrad Walnych Zgromadzeń sporządzonym w dniu 01 czerwca 2023 r. zapisano. Na podstawie protokołów obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Kolegium stwierdza podjęcie uchwał stanowiących załączniki do protokołu:

- Nr 1/2023 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2022 rok.
- Nr 2/2023 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok.
- Nr 3/2023 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok.
- Nr 4/2023 w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu za 2022 rok, po przeprowadzonym odrębnym tajnym głosowaniu.
- Nr 5/2023 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w wysokości 36 000 000,00 zł.
- Nr 6/2023 w sprawie wyboru przedstawiciela Spółdzielni na Zjazd Przedkongresowy.

Uchwały uzyskały wymaganą większość głosów i zostały podjęte.

6. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały przypisane były w Statucie do kompetencji tego organu. Nie wnosi się zastrzeżeń do zgodności podjętych uchwał z obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutu Spółdzielni. Zgodnie z ustaleniami Art. 8³ ust. 9 u.s.m oraz § 39 ust. 1 Statutu podjęte uchwały uważa się za podjęte, ponieważ w głosowaniu za poszczególnymi uchwałami opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

IV.1.2. Walne Zgromadzenie w 2024 roku.

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni Uchwałą Nr 03/2024 z dnia 27 marca 2024 roku dokonała podziału Walnego Zgromadzenia Członków na 5 części i ustaliła zasady zaliczania członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

2. Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 10/2024 z dnia 16.04.2024 r. zwołał Walne Zgromadzenie w następujących dniach: *11, 12, 14, 17, 18 czerwca 2024 roku*. Zawiadomienie zawierało porządek obrad Walnego Zgromadzenia, informacje dodatkowe o miejscu wyłożenia materiałów objętych porządkiem obrad i prawach Członków Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami oraz informację, że dokumenty powyższe zostaną udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni. Dokumenty dotyczące dostarczenia zawiadomień znajdujące się w Spółdzielni świadczyły, że zawiadomienia wysłane zostały dnia 17 maja 2024 roku. O terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadomiono Krajową Radę Spółdzielczą i Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku pismami z dnia 20 maja 2024 r.

3. W protokołach obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zapisano, że Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z postanowieniami § 33 ust. 1 Statutu. Członkowie zostali powiadomieni na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia o czasie, miejscu i porządku obrad poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń klatek schodowych w budynkach mieszkalnych oraz w siedzibie Spółdzielni z jednoczesnym wrzuceniem kopii zawiadomień do skrzynek pocztowych lokali mieszkalnych. Członkowie, którzy zgłosili zmianę adresu zamieszkania oraz członkowie, którzy posiadają odrębną własność lokalu użytkowego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego zostali zawiadomieni listownie.

4. Na podstawie protokołów obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, odzwierciedlających zapisany w sposób czytelny i przejrzysty ich przebieg ustalono, że obrady odbyły się w ustalonych terminach. Wybrane zostały Prezydium obrad oraz wymagane Komisje. Komisje mandatowo-skrutacyjne w sporządzonych protokołach stwierdziły, że zgodni z listą obecności:

- na 1 części WZ dnia 01.06.2023 r. obecnych jest 33 osoby, w tym 6 pełnomocników,
- na 2 części WZ dnia 02.06.2023 r. obecnych jest 15 osób, w tym 1 pełnomocnik,
- na 3 części WZ dnia 05.06.2023 r. obecnych jest 18 osób, w tym 4 pełnomocników,
- na 4 części WZ dnia 06.06.2023 r. obecnych jest 29 osób, w tym 7 pełnomocników,
- na 5 części WZ dnia 18.06.2023 r. obecnych jest 28 osób, w tym 8 pełnomocników.

Zgodnie z art. 8³ ust. 8 u.s.m i § 36 Statutu Walne Zgromadzenie było zdolne do podejmowania uchwał. Na wszystkich częściach zrealizowano ten sam porządek obrad i podjęto te same uchwały, które sporządzone odrębnie podpisane były przez Przewodniczącego i Sekretarza obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

5. W protokole obrad Kolegium Przewodniczących i Sekretarzy częściowych obrad Walnych Zgromadzeń sporządzonym w dniu 01 czerwca 2023 r. zapisano. Na podstawie protokołów obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Kolegium stwierdza podjęcie uchwał stanowiących załączniki do protokołu:

- Nr 1/2024 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023 rok.
- Nr 2/2024 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 rok.
- Nr 3/2024 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok.
- Nr 4/2024 w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu za 2023 rok, po przeprowadzonym odrębnym tajnym głosowaniu.

- Nr 5/2024 w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej po przeprowadzonym głosowaniu tajnym w 9 osobowym składzie, spośród zgłoszonych 10 kandydatów, którzy otrzymali kolejno najwyższą ilość głosów na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
- Nr 6/2024 w sprawie przyjęcia zgłoszonych wniosków.

Uchwały uzyskały wymaganą większość głosów i zostały podjęte.

6. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały przypisane były w Statucie do kompetencji tego organu. Nie wnosi się zastrzeżeń do zgodności podjętych uchwał z obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutu Spółdzielni. Zgodnie z ustaleniami Art. 8³ ust. 9 u.s.m oraz § 39 ust. 1 Statutu podjęte uchwały uważa się za podjęte, ponieważ w głosowaniu za poszczególnymi uchwałami opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

IV.1.3. Ustalenia.

1. Na podstawie okazanej dokumentacji ustalono, że odbyte w badanym okresie Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni zwołane zostały przez Zarząd Spółdzielni w trybie i w terminach zgodnych z wymogami określonymi w Statucie.

2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie zawiadomieni zostali na piśmie w sposób określony w Statucie, z zachowaniem 21 dniowego terminu. Zawiadomienia zawierały informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które były przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami w podanym miejscu i terminie ich wyłożenia zgodnie z wymogami określonymi w Statucie.

3. Na podstawie udostępnionej i sprawdzonej dokumentacji źródłowej związanej z Walnymi Zgromadzeniami odbytymi w latach 2022–2024 stwierdzono m. innymi:

- poprawne przygotowanie materiałów pod względem merytorycznym i prawnym,
- obrady prowadzone były na podstawie przyjętego porządku obrad,
- do prowadzenia obrad wybrane były prawidłowo Prezydium Walnego Zgromadzenia oraz ich Komisje,
- z każdego odbytego Walnego Zgromadzenia sporządzone były protokoły obrad odzwierciedlające zapisany w sposób prawidłowy, czytelny i przejrzysty ich przebieg. Protokoły obrad podpisane były przez Przewodniczącego i Sekretarza poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Z działalności Komisji protokoły podpisane przez członków Komisji,
- podjęte uchwały, sporządzone odrębnie i ponumerowane, zgodne były z przyjętym porządkiem obrad, były poprawne merytorycznie oraz prawidłowo podpisane przez Przewodniczących i Sekretarzy obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- nie budziły zastrzeżeń materiały sprawozdawcze przygotowane przez Radę Nadzorczą i Zarząd związane z poszczególnymi punktami porządku obrad,
- do protokołów dołączone były sporządzone listy obecności,
- Zarząd Spółdzielni zapewniał właściwą organizację i obsługę Walnych Zgromadzeń w tym każdorazowo zapewniał obsługę prawną.

4. Odbyte w badanym okresie posiedzenia Kolegium Przewodniczących i Sekretarzy obrad wszystkich części Walnych Zgromadzeń w sporządzonych protokołach, na podstawie § 38 ust. 3 Statutu, potwierdziło prawomocność podjętych uchwał, która zostały poddane pod głosowanie wszystkich jego części, a za przyjęciem opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

5. Kompletna, sporządzona w sposób prawidłowy dokumentacja Walnych Zgromadzeń gromadzona była w odrębnych segregatorach i przechowywana w biurze Spółdzielni. W badanym okresie żadna z uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenia nie została zaskarżona.

IV.2. Rada Nadzorcza.

Zasady i podstawy prawne działalności Rady Nadzorczej określały:

- Przepisy rangi ustawowej.
- Statut Spółdzielni.
- Regulamin Rady Nadzorczej.

IV.2.1. Skład Rady Nadzorczej.

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41 Statutu Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady.

2. Na dzień rozpoczynający okres objęty lustracją działała Rada Nadzorcza w 9 osobowym składzie, która kontynuowała swoją 3 letnią kadencję rozpoczętą po wyborach przeprowadzonych przez Walne Zgromadzenie Członków odbyte w 5-cu częściach od 22 do 28 lipca 2021 roku która po ukonstytuowaniu się w dniu 2 sierpnia 2021 roku funkcjonowała w następującej strukturze organizacyjnej:

1) Prezydium Rady Nadzorczej

1. Pani Małgorzata Joanna Łukaszuk – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Pan Jerzy Wyszkowski – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Pani Dorota Woińska – Sekretarz Rady Nadzorczej

2) Komisja Rewizyjna

1. Pani Swietłana Mojsik – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2. Pan Jerzy Wyszkowski – Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
3. Pani Dorota Woińska – Sekretarz Komisji Rewizyjnej
4. Pani Joanna Kalinowska – Członek Komisji Rewizyjnej

3) Komisja Techniczna

1. Pani Halina Kyrlyuk-Chwaszczewska – Przewodniczący Komisji Technicznej
2. Pan Jerzy Zabrocki – Z-ca Przewodniczącego Komisji Technicznej
3. Pan Mikołaj Taranta – Sekretarz Komisji Technicznej
4. Pan Krzysztof Jabłuszewski – Członek Komisji Technicznej

2. Walne Zgromadzenie Członków odbyte w 5 częściach w dniach 11-18 czerwca 2024 r., po przeprowadzonym głosowaniu tajnym dokonało wyboru 9 członków Rady Nadzorczej na kadencję 2024–2027, która na posiedzeniu odbytym w dniu 01.08.2024 r. ukonstytuowała się w następującej strukturze organizacyjnej:

1) Prezydium Rady Nadzorczej

1. Pan Krzysztof Łukaszuk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Pan Jerzy Wyszkowski – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Pani Dorota Woińska – Sekretarz Rady Nadzorczej

2) Komisja Rewizyjna

1. Pani Anna Korowaj – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
2. Pan Jerzy Wyszkowski – Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
3. Pani Dorota Woińska – Sekretarz Komisji Rewizyjnej
6. Pani Joanna Kalinowska – Członek Komisji Rewizyjnej

3) Komisja Techniczna

1. Pan Włodzimierz Jakubiuk – Przewodniczący Komisji Technicznej
2. Pan Jerzy Zabrocki – Z-ca Przewodniczącego Komisji Technicznej
3. Pan Radosław Tokajuk – Sekretarz Komisji Technicznej
4. Pan Krzysztof Jabłuszewski – Członek Komisji Technicznej

Zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej zostały prawidłowo ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS.

IV.2.2. Działalność Rady Nadzorczej.

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał, dokumentowania działalności i inne sprawy organizacyjne tego organu określał Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

2. Ustalenia zawarte w Statucie nie określały częstotliwości posiedzeń Rady Nadzorczej. Regulamin określał, że posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. Zestawienie odbytych posiedzeń i podjętych uchwał przez Radę Nadzorczą w latach 2022 – 2024 stanowi załącznik Nr 5 do prot. lustracji. Z informacji zawartych w tabeli wynikało, że:

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>	<u>Ogółem</u>
• Ilość posiedzeń wymagana regulaminem	4	4	4	12
• Ilość odbytych posiedzeń	12	12	12	36
• Ilość podjętych uchwał	11	8	16	35

Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej były protokołowane i odbywały się przy bardzo wysokiej frekwencji jej członków na posiedzeniach. Przedstawiona ilość odbytych posiedzeń świadczyła, że spełnione zostały wymogi regulaminowe, na 12 wymaganych posiedzeń odbyło się 36 posiedzeń. Świadczyło to o aktywności Rady w funkcjonowaniu Spółdzielni. Na podstawie udostępnionych do badania dokumentów, a przede wszystkim protokołów z posiedzeń ustalono, że posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane były zgodnie z zasadami określonymi w Statucie i Regulaminie.

3. Rada Nadzorcza i powołane Komisje (*Rewizyjna oraz Techniczna*) pracowały w oparciu o przyjęte corocznie plany pracy. W wyniku pełnego zapoznania się z treścią sporządzonych protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej i podejmowanych przez nią uchwał ustalono, że tematyka posiedzeń oraz podejmowane uchwały dotyczyły spraw przypisanych w Statucie do kompetencji tego organu. W badanym okresie podejmowane przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły przede wszystkim:

- podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni na poszczególne lata oraz ustalania stawek opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości,
- podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzania planu remontów i modernizacji oraz zmian do tych planów,
- podejmowanie uchwał w sprawie ustalenia stawek niektórych opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem i eksploatacją poszczególnych nieruchomości,
- podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu oraz ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy,
- podejmowanie uchwał w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,

- przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za poszczególne lata przedkładanych na Walnym Zgromadzeniu,
- podejmowanie uchwał w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego badania sprawozdań finansowych Spółdzielni za poszczególne lata oraz przyjęcia opinii biegłego rewidenta,
- ukonstytuowanie się nowo wybranej Rady Nadzorczej,
- uchwalanie regulaminów wewnętrznych oraz zmian do regulaminów będących w kompetencji Rady Nadzorczej,
- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni,
- podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości służebnością gruntową.

4. Rejestr uchwał zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą stanowi:

- w 2022 roku – załącznik Nr 6 do prot. lustracji,
- w 2023 roku – załącznik Nr 7 do prot. lustracji,
- w 2024 roku – załącznik Nr 8 do prot. lustracji.

Analiza podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał wykazała, że podjęte uchwały przypisane były w Statucie do kompetencji tego organu, nie budziły zastrzeżeń pod względem merytorycznym i formalnym.

5. Ponadto w badanych latach Rada Nadzorcza, w zakresie realizacji funkcji nadzorczo kontrolnych nad działalnością Spółdzielni, rozpatrywała szereg istotnych spraw dotyczących m. innymi:

- analiza oraz ocena realizacji planów gospodarczo-finansowych oraz ocena wyników finansowych Spółdzielni za poszczególne kwartały oraz wyników rocznych działalności,
- analiza zaległości w opłatach, ocena spłaty zadłużeń oraz ich windykacji,
- informacja o efektach organizacyjnych i finansowych w zakresie wdrożenia zintegrowanego systemu informatycznego,
- zapoznanie się z wynikami lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2019-2021,
- ocena działalności społeczno-wychowawczej,
- przyjęcie planu pracy Osiedlowego Domu Kultury wraz z preliminarem wydatków,
- informacja z realizacji planu remontowego za poszczególne lata,
- analiza rozliczenia zużycia ciepła – wpływ podwyżek cen energii cieplnej na koszty ogrzewania mieszkań i podgrzanie wody,
- analiza realizacji przedsięwzięcia na wykonywane roboty budowlane związane ze zmianą źródeł ciepła na pompy ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii
- przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej przedkładanego na Walnym Zgromadzeniu,
- sprawy bieżące zgłoszone do Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni dotyczące całokształtu funkcjonowania Spółdzielni w celu zapewnienia istotnego interesu członków.

6. Aktywność przejawiały również powołane Komisje Rady Nadzorczej (*Komisja Rewizyjna i Komisja Techniczna*), które dokumentowały swoją pracę sporządzanymi na tą okoliczność protokołami. W badanym okresie Komisja Rewizyjna odbyła ogółem 12 posiedzeń, Komisja Techniczna 8 posiedzeń. Komisje problemowe, jak wynikało z analizy dokumentów, miały charakter pomocniczy i przedkładały Radzie Nadzorczej opinie i ustalenia stanowiące podstawę podejmowania uchwał w przedstawianych sprawach.

7. Zgodnie z ustaleniami określonymi w § 46 Statutu za udział w pracach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymywali wynagrodzenie brutto, obliczone w stosunku do minimalnego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę w wysokości: Przewodniczący Rady Nadzorczej – 40 %, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji Rady – 35 %, pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 30 %. Wynagrodzenie wypłacane jest w formie ryczałtu miesięcznego bez względu na ilość posiedzeń, pod warunkiem udziału w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.

IV.2.3. Ustalenia.

1. Ustalenia wynikające ze szczegółowego badania przedstawionej dokumentacji wskazywały, że w latach objętych lustracją działalność Rady Nadzorczej zgodna była z kompetencjami określonymi w Statucie. Spełnione zostały wymogi wynikające z ustaleń Regulaminu dotyczące częstotliwości posiedzeń nie rzadziej niż raz na kwartał, przy bardzo wysokiej frekwencji na posiedzeniach plenarnych. Ilość podjętych uchwał świadczyła o efektywności działalności Rady Nadzorczej.

2. Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej były protokołowane. Forma i treść sporządzonych protokołów spełniała wymogi regulaminowe (numer protokołu, data posiedzenia, porządek obrad, zwięzłe streszczenie referowanych tematów zgodnych z przyjętym porządkiem obrad oraz zapisów dyskusji i treści podjętych uchwał z podaniem liczby oddanych głosów, lista członków Rady obecnych na posiedzeniu oraz osób biorących udział w posiedzeniu). Protokoły podpisane były przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady.

Podjęte uchwały zawierające ich numerację, treść i wyniki głosowania oraz podpisy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej sporządzane były odrębnie oraz gromadzone chronologicznie w skoroszytach. Analiza treści podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał pozwala stwierdzić ich zgodność z kompetencjami statutowymi tego organu, a strona merytoryczna i formalna nie budziła zastrzeżeń.

3. Stosownie do ustaleń określonych w Statucie Rada Nadzorcza ze swej działalności składała corocznie sprawozdania Walnemu Zgromadzeniu Członków i w badanym okresie do składanych sprawozdań nie wniesiono zastrzeżeń.

IV.3. Zarząd.

1. Podstawy prawne funkcjonowania Zarządu stanowiły:

- Przepisy rangi ustawowej.
- Postanowienia Statutu Spółdzielni.
- Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Uchwalony „Regulamin” w sposób szczegółowy określał kompetencje i zakres podejmowania wszelkich decyzji przez Członków Zarządu, sposób organizacji pracy.

2. Obowiązujący Statut w § 48 określał, że Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i co najmniej jednego Zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą. W badanym okresie nie nastąpiły zmiany składu osobowego Zarządu który funkcjonował w następującym składzie osobowym:

- 1) **Pan Jan Kondratiuk** – Prezes Zarządu
- pełniący tę funkcję od dnia 1 września 1998 roku.
- 2) **Pan Cezary Szerszenowicz** – Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych
- pełniący tę funkcję od dnia 1 stycznia 2005 roku.
- 3) **Pani Elżbieta Bober** – Wiceprezes Zarządu, Główna Księgowa
- pełniąca tę funkcję od dnia 1 stycznia 2013 roku (*Główna Księgowa od dnia 01.06.2008 r.*)

3. Zgodnie z wymogami ustawowymi Spółdzielnia dokonała zgłoszenia do Centralnego Rejestru Beneficjentów Rzeczywistych. Wpis do CRBR i nadanie Nr. Referencyjnego dnia 13 października 2019 roku, zmiany dokonano w dniu 14.12.2023 roku.

4. Statut Spółdzielni nie określał częstotliwości odbywania posiedzeń Zarządu. W § 50 ust 1 zapisano, że Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach i kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz zgodnie z kompetencjami statutowymi. W Regulaminie Zarządu w § 4 ust. 3 określono, że posiedzenia Zarządu odbywają się co najmniej dwa razy w miesiącu.

5. Zestawienie odbytych posiedzeń i podjętych uchwał przez Zarząd Spółdzielni przedstawia tabela stanowiąca *zał. Nr 9 do prot. lustracji*. Z zawartych informacji wynikało, że w okresie objętym lustracją Zarząd :

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>	<u>Ogółem</u>
• Ilość wymaganych posiedzeń	24	24	24	72
• Ilość odbytych posiedzeń	32	29	25	86
• Ilość podjętych uchwał	26	24	25	75

Przedstawione informacje wskazywały, że Zarząd Spółdzielni w badanym okresie odbył ogółem 37 posiedzeń spełniając wymogi regulaminowe. Wszystkie posiedzenia Zarządu były protokołowane. Ilość podjętych 112 uchwał świadczyła o efektywności funkcjonowania tego organu w działalności Spółdzielni.

6. Rejestr uchwał zatwierdzonych przez Zarząd stanowi:

- w 2022 roku – *załącznik Nr 10 do prot. lustracji*.
- w 2023 roku – *załącznik Nr 11 do prot. lustracji*.
- w 2024 roku – *załącznik Nr 12 do prot. lustracji*.

Ocena podjętych przez Zarząd uchwał wykazała, że podjęte uchwały przypisane były w Statucie do kompetencji tego organu, nie budziły zastrzeżeń pod względem merytorycznym.

7. Analiza przedstawionych dokumentów wskazywała, że w badanym okresie Zarząd rozpatrywał wszystkie sprawy dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni. Uchwały i decyzje podejmowane były w sprawach nie należących do wyłącznej kompetencji innych organów Spółdzielni, a wymagających jego kolegialnych decyzji. Legalność i zasadność podejmowanych przez Zarząd uchwał nie budziła zastrzeżeń. Podjęte uchwały i decyzje nie naruszały przepisów ustaw, Statutu oraz obowiązujących Regulaminów. Członkowie Zarządu uczestniczyli w każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej, przedkładając analizy, plany, sprawozdania, projekty uchwał oraz wiele innych bieżących tematów. Z przedstawionych protokołów posiedzeń oraz przyjętych sprawozdań wynikało, że Zarząd Spółdzielni realizując obowiązki statutowe odbywał spotkania robocze i rozmowy z członkami Spółdzielni i mieszkańcami, udzielając wyjaśnień, porad oraz pomocy w rozwiązywaniu codziennych problemów. Realizacja działań Zarządu Spółdzielni i ich efektywność opisana została w dalszej części protokołu lustracji przy badaniu poszczególnych dziedzin całokształtu działalności Spółdzielni.

8. Zgodnie z wymogami Statutu i Regulaminu Zarząd corocznie składał sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej do których nie wniesione zostały żadne zastrzeżenia. We wszystkich latach objętych lustracją odbyte Walne Zgromadzenia po głosowaniu tajnym, przeprowadzonym odrębnie, udzieliły absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu Spółdzielni.

IV.4. Prowadzenie dokumentacji spraw samorządowych w Spółdzielni należało do osoby zatrudnionej na stanowisku Zastępcy Kierownika Działu Organizacyjnego. Przedstawiona dokumentacja działalności organów samorządowych nie wykazała nieprawidłowości w zakresie jej prowadzenia i przechowywania, a wprowadzony ład dokumentacyjny wskazywał na profesjonalną realizację obowiązków pracownika w tym zakresie.

V. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.

1. Zagadnienia członkowsko–mieszkaniowe, w tym powstanie członkostwa, prawa i obowiązki członków, ustanie członkostwa w Spółdzielni określone zostały w § 9–26 Statutu oraz „Regulaminach” uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe usytuowane były w pionie Prezesa Zarządu i prowadzone przez Specjalistę ds. członkowskich.

V.1. Rejestry.

1. Okazaną przez Spółdzielnię dokumentację w zakresie prowadzonych rejestrów stanowiły:

1) Rejestr członków Spółdzielni, prowadzony w formie papierowej (*zawierający 5 ksiąg*) oraz elektronicznej, które zawierały wymagane dane zgodne z wymogami art. 30 u.p.s. Ostatni wpis w „Rejestrze” z dnia 13 października 2025 roku pod poz. 12 570.

2) Rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste zgodnie z wymogami Art. 17⁶ u.s.m. prowadzony w formie elektronicznej, zawierający: dane właściciela, numer członkowski, adres lokalu, pow. lokalu, Nr księgi wieczystej, data założenia KW, tytuł prawny do lokalu.

3) Rejestr aktów notarialnych lokali mieszkalnych przekształconych w odrębną własność.

4) Rejestr aktów notarialnych lokali będących w zasobach Spółdzielni nabytych w formie umowy sprzedaży.

2. Kontrola prowadzonych rejestrów pozwalała stwierdzić że zawierały one niezbędne informacje w wyszczególnionych rubrykach, wypełnionych w sposób kompletny i czytelny oraz były na bieżąco aktualizowane, spełniając określone w tym zakresie wymogi przepisów.

V.2. Akta członkowskie.

1. Spółdzielnia prowadziła, założone odrębnie na każdego członka, teczki akt członkowskich. Metodą wrywkową zbadano, wybranych losowo, 18 teczek akt następujących członków: Nr 35, Nr 54, Nr 392, Nr 3234, Nr 3623, Nr 3634, Nr 5073, Nr 5154, Nr 8970, Nr 9070, Nr 9684, Nr 10219, Nr 10403, Nr 10862, Nr 11120, Nr 12147, Nr 12155, Nr 12535.

W teczkach akt członkowskich zgromadzone były m. in. dokumenty dotyczące:

- podanie o przyjęcie w poczet członków,
- deklaracja przyjęcia do Spółdzielni zawierająca ilość zadeklarowanych udziałów oraz decyzję Zarządu z podaniem numeru i daty uchwały przyjęcia w poczet członków, podpisaną przez 2 członków Zarządu,
- decyzja przydziału lokalu oraz protokół przekazania mieszkania,
- kwestionariusz osobowy członka z decyzją 2 członków Zarządu przyjęcia w poczet członków
- dokumenty dotyczące przekształceń własnościowych,
- odpisy zawartych aktów notarialnych, wypisy z KW itp. oraz szereg innych dokumentów i korespondencji dotyczących spraw członkowsko mieszkaniowych, użytkowania lokali.

2. Wrywkowa kontrola prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji dotyczącej spraw członkowsko – mieszkaniowych nie ujawniła nieprawidłowości oraz pozwalała stwierdzić, że była ona kompletna, na bieżąco aktualizowana, prowadzona w sposób przejrzysty i czytelny oraz zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i Statutu Spółdzielni. Zachowany i wyczerpany był statutowy tryb postępowania wobec członków. Sposób kompletowania i przechowywania akt członkowskich nie budził zastrzeżeń lustrującego.

V.3. Informacje o członkach Spółdzielni.

1. Istotne zmiany w zakresie członkostwa Spółdzielni wprowadzone zostały Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1956) o zmianie u.s.m. Istota zmian w zakresie członkostwa w spółdzielni dotyczyła przede wszystkim:

- powiązania członkostwa w Spółdzielni z tytułem posiadania prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni ze szczegółowym określeniem tytułów prawa do lokalu warunkujących powstanie członkostwa w Spółdzielni,

- członkostwa obojga małżonków posiadających wspólne prawo do lokalu,
- warunków ustania członkostwa w Spółdzielni.

Na podstawie art. 4 wyżej cytowanej u.s.m., członkowie Spółdzielni, którym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługiwało prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, z dniem 09.09.2017 roku z mocy prawa utracili członkostwo w Spółdzielni. Wprowadzone zmiany wymagały przeprowadzenia kompleksowej analizy oraz weryfikacji akt członkowskich zgodnie z kryteriami i zasadami określonymi w cytowanej powyżej u.s.m. Ustalenia poprzednio przeprowadzonej lustracji pełnej wskazywały, że zmiany zostały wprowadzone.

3. Podstawowe informacje o członkach Spółdzielni za lata 2022 – 2024 określone zostały w tabeli stanowiącej *załącznik Nr 13 do prot. lustracji*. Z zawartych informacji wynikało, że w okresie objętym lustracją nastąpiły następujące zmiany w stanie ilościowym członków:

<u>Na dzień 31.XII.</u>	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
1) Liczba członków ogółem, w tym:	4 703	4 680	4 666
- członków współmałżonków	224	235	236
2) Liczba członków zamieszkałych na zasadach:			
- lokatorskiego prawa do lokalu	42	43	41
- własnościowego prawa do lokalu	4 293	4 277	4 269
- odrębnej własności	368	360	356
3) Liczba aktów notarialnych na ustanowienie odrębnej własności lokalu	10	2	5
4) Liczba mieszkań w najmie	4	4	3

4. Przedstawione informacje wskazywały, że liczba członków Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2024 roku zmniejszyła się w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2022 roku o 37 osób. Struktura członków zamieszkałych z prawem do lokalu w odniesieniu do statusu prawnego posiadanego prawa do lokalu według stanu na dzień 31.12.2024 roku przedstawiała się następująco:

- członkowie z tytułem lokatorskiego prawa do lokalu – 0,9 %
- członkowie z tytułem własnościowego prawa do lokalu stanowili – 91,5 %
- członkowie z tytułem odrębnej własności – 7,6 %

Dominującą liczbę stanowili członkowie zamieszkali na zasadach własnościowego prawa do lokalu. W okresie objętym lustracją zawarto 17 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokalu.

V.4. Zawieranie umów o ustanowienie prawa do lokalu.

Na podstawie wrywkowej kontroli 18 teczek akt członkowskich (*opisanych na str. 20 pkt. V.2. ust. 1 prot. lustracji*) ustalono, że:

1. Zawieranie umów o ustanowienie prawa do lokalu i przeniesienia jego własności w trybie art. 12 i art. 17¹⁴ u.s.m. realizowane było na wniosek osób zainteresowanych. Do złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu sporządzana była przez Spółdzielnię każdorazowo informacja dotycząca zaległości w opłatach za lokal („Karta obiegowa”). Przeniesienie własności nastąpiło w formie umowy notarialnej, sporządzonej w obecności dwóch członków Zarządu, a także po uprzednim uregulowaniu wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni, bądź braku takich zobowiązań.

2. Prawidłowość zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu, sprawdzona wrywkowo na podstawie akt członkowskich wykazała, że wszystkie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu zawierane były w formie aktu notarialnego.

Na wszystkie lokale mieszkalne założone zostały odrębne KW. Koszty zawarcia aktu ponosił nabywca praw. W każdym z badanych przypadków w zawartych aktach notarialnych zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni powierzony został Spółdzielni na podstawie zapisów określonych w art. 27 ust. 2 u.s.m. W aktach znajdowały się m, innymi:

- wniosek uprawnionego o przekształcenia prawa do lokalu,
- wypełniony przez żądającego formularz z aktualnymi danymi osobowymi (wnioskodawcy) wymaganymi do sporządzenia aktu notarialnego,
- zaświadczenie wydane przez Zarząd Spółdzielni o statusie przysługującego prawa do lokalu, potwierdzające o założonej na lokal księdze wieczystej oraz uregulowanych wobec Spółdzielni zobowiązaniach,
- zawarta w formie aktu notarialnego umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia jego własności. wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem części w prawie współwłasności działki gruntu na którym znajduje się budynek.
- odpis z założonej księgi wieczystej na lokal stanowiący odrębną własność.

3. W zakresie ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia jego własności nieprawidłowości nie stwierdzono. W okresie objętym lustracją nie wystąpiły w Spółdzielni przypadki wystąpień jej członków do Sądów z powództwem żądania ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w związku z bezczynnością Spółdzielni, o której mowa w art. 49¹ u.s.m. oraz nie toczyły się sprawy sądowe z tytułu nie udostępniania członkom Spółdzielni dokumentów określonych w art. 8¹ u.s.m.

V.5. Zabezpieczenie ochrony danych osobowych członków Spółdzielni.

1. W okresie objętym lustracją zasady przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych określone zostały w opisanych wcześniej unormowaniach. Zabezpieczenie ochrony danych osobowych członków Spółdzielni nie budziło zastrzeżeń. Teczki z danymi osobowymi członków Spółdzielni oraz rejestry przechowywane były w szafach zamykanych na klucz w wydzielonym pomieszczeniu do którego klucze posiadała osoba uprawniona, zabezpieczone przed dostępem osób nieuprawnionych.

VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni prowadzone było na podstawie następujących unormowań wewnętrznych:

- „Regulamin rozliczania gospodarki cieplnej uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 29.08.2022 roku uchwała Nr 04/2022.
- „Regulamin rozliczania gospodarki wodno-ściekowej uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 29.09.2009 roku uchwała Nr 18/2009.
- „Regulamin porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim” uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 30.11.2020 roku uchwała Nr 10/2020.
- „Regulamin najmu lokali użytkowych” uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 28.02.2014 roku uchwała Nr 02/2014.

VI.1. Ogólna charakterystyka zasobów.

1. Budynek Spółdzielni położone były w całości w granicach miasta Bielsk Podlaski. Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przedstawiona została w tabeli stanowiącej zał. Nr 14 do prot. lustracji. W okresie objętym lustracją stan zasobów mieszkaniowych nie uległ zmianie. Z informacji zawartych w tabeli wynikało, że na dzień 31.12.2024 roku :

2) Liczba budynków ogółem	102
- w tym mieszkalne	98
3) Liczba lokali mieszkalnych, w tym:	3 892
- o statusie lokatorskim	33
- o statusie własnościowym	3 449
- z odrębną własnością	405
- w najmie	3
- bez tytułu prawnego	1
- pustostany	1
4) Lokale użytkowe	104
5) Garaże	24
6) Powierzchnia zasobów ogółem (m ²), w tym:	195 918,18
- lokali mieszkalnych (m ²)	187 366,18
- lokali użytkowych (m ²)	8 087,60
- garaży	464,40
7) Liczba lokali korzystających z c.c.w., w tym:	3 160
- lokali mieszkalnych	3 146
- lokali użytkowych	14
8) Liczba mieszkań z opomiarowanym zużyciem ciepła	3 892
9) Liczba lokali z opomiarowanym zużyciem wody, w tym:	3 958
- lokali mieszkalnych	3 892
- lokali użytkowych	66
10) Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi	101

2. Przetstawione informacje wskazywały, że na ogólną liczbę 3 996 lokali, lokali mieszkalnych było 3 892 co stanowiło 97,4 % natomiast lokali o innym przeznaczeniu 104, tj. 2,6 %. Status prawny do lokali mieszkalnych przedstawiał się następująco:

- Na ogólną liczbę 3 892 lokali mieszkalnych:

- lokale o statusie lokatorskim stanowiły – 0,8 %,
- lokale o statusie własnościowym stanowiły – 88,6 %,
- lokale z odrębną własnością stanowiły – 10,4 %,
- lokale pozostałe – 0,2 %.

Dominującą formą użytkowania lokali mieszkalnych stanowiło własnościowe prawo do lokalu.

3. Zasoby mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię położone były na terenach zurbanizowanych, uzbrojonych w pełną infrastrukturę techniczną. Wszystkie budynki wyposażone były w pełnym zakresie w instalacje techniczne.

- Wszystkie lokale mieszkalnych posiadały opomiarowanie w zakresie zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz opomiarowanie zużycia zimnej wody.

- Na ogólną ilość 3 892 lokali mieszkalnych 3 146 lokali posiadało opomiarowanie w zakresie zużycia ciepłej wody, natomiast 746 lokali mieszkalnych w 14 budynkach (*wybudowanych w latach ubiegłych*) nie posiadało instalacji ciepłej wody.

VI.2. Regulacje stanu prawnego gruntów.

1. Spółdzielnia posiadała uregulowany stan terenowo–prawny gruntów w rozumieniu przepisów art. 113 ust 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 30.11.2004 roku (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zmianami) dla całości gruntów będących w jej władaniu.

2. Tabela gospodarki gruntami za okres objęty lustracją tj. lata 2022 – 2024 stanowi *zał. Nr 15 do prot. lustracji*. Z zawartych w tabeli informacji wynikało, że stan gruntów na dzień 31 grudnia 2024 roku przedstawiał się następująco :

1) Powierzchnia gruntów ogółem, w tym:	31,96 ha
- grunty własne (<i>prawo własności</i>)	25,70 ha
- wieczyste użytkowanie	3,04 ha
- grunty w zarządzaniu (<i>odrębna własność</i>)	3,22 ha

Z przedstawionych informacji wynikało, że dominującą powierzchnię gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. stanowiły grunty własne, tj. 80,4 %, grunty w wieczystym użytkowaniu 9,5 %, grunty w zarządzaniu z wyodrębnioną własnością 10,1 %. W zakresie gospodarki gruntami Spółdzielni nieprawidłowości nie ujawniono.

VI.3. Prawdliwość przebiegu procesu wyodrębniania nieruchomości.

1. Na podstawie przedstawionych dokumentów i informacji ustalono, że procedura przewłaszczeniowa została całkowicie zakończona w latach ubiegłych. Przyjętymi uchwałami Zarządu Spółdzielni na mocy art. 42 u.s.m. zakończono procedurę określenia odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu. Uchwały te stanowiły podstawę procesu przekształceń oraz zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia jego własności. W okresie objętym obecnie przeprowadzaną lustracją Zarząd nie podejmował uchwał dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w oznaczonych nieruchomościach, odstąpiono zatem od powtórnych ich badania.

VI.4. Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

1. W badanym okresie organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni miała charakter scentralizowany (*nie wyodrębniono Osiedli*) i znajdowała się w gestii Z-cy Prezesa Zarządu ds. Technicznych. Spółdzielnia we własnym zakresie realizowała zadania obsługi zasobów dotyczące:

- utrzymania właściwego porządku i czystości w budynkach i na terenach nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni (*w tym: powierzchni utwardzonych przejść dla pieszych, terenów zieleni, odśnieżania itp.*),
- działalności eksploatacyjno – konserwacyjnej, drobnych remontów i napraw wynikających z ujawnionych awarii i usterek lub zgłoszonych przez użytkowników lokali.

2. Zgodnie ze strukturą organizacyjną do realizacji tych zadań, wyodrębnione były:

• Dział Techniczno – Administracyjny w wymiarze	4 etatów.
• Dział Utrzymania Nieruchomości w wymiarze	28 etatów
- Kierownik Działu	1 etat.
- Inspektor ds. Utrzymania nieruchomości	1 etat.
- Grupa Utrzymania Części Wspólnych budynku	10 etatów.
- <i>Brygadzista</i>	<i>2 etaty.</i>
- <i>Pracownicy Utrzymania Części Wspólnych Budynku</i>	<i>8 etatów.</i>
- Grupa Utrzymania Terenu	16 etatów.
- <i>Brygadzista</i>	<i>3 etaty.</i>
- <i>Pracownicy Utrzymania Terenu</i>	<i>13 etatów.</i>
• Dział Konserwacyjno – Remontowy	25 etatów.
- Kierownik Działu	1 etat.
- Inspektor ds. Konserwacyjno – Remontowych	1 etat.
- Grupa Pracowników Budowlanych	9 etatów.
- <i>Brygadzista</i>	<i>2 etaty.</i>
- <i>Konserwator budowlany</i>	<i>7 etatów.</i>
- Instalator	12 etatów
- Kierowca, Operator Sprzętu	2 etaty

3. Szczegółowy zakres zadań poszczególnych komórek organizacyjnych określony został w „Regulaminie organizacyjnym Spółdzielni”. Roboty remontowe wymagające większych nakładów finansowych oraz wyboru wykonawcy były realizowane przez podmioty zewnętrzne na podstawie zawartych umów, poprzedzonych postępowaniem przetargowym. Szczegółowy opis realizacji tych robót przedstawiono w dalszej części protokołu lustracji, w rozdziale „Gospodarka remontowa”.

VI.4.1. Obsługa w zakresie remontów i napraw.

1. W badanym okresie obsługa zasobów Spółdzielni w zakresie drobnych remontów i napraw wynikających ze zgłoszonych przez użytkowników lokali awarii i usterek oraz ujawnionych potrzeb w czasie przeglądów i w toku eksploatacji zasobów realizowana była przez opisany wcześniej Dział Konserwacyjno-Remontowy. Zgłoszone awarie i usterek ewidencjonowane były w systemie elektronicznym poprzez aplikację zawierającą następujące informacje:

- numer i datę zgłoszenia,
- dane osoby zgłaszającej,
- adres i opis zgłoszenia lub zleczonej usługi,
- uzgodniony i faktyczny termin realizacji zgłoszenia.

Zlecenia w formie papierowej, zawierające przedstawione wcześniej informacje, kierowane były do konserwatora odpowiedniej branży poprzez wystawioną „Kartę zlecenia”, na której ewidencjonowany był zakres robót, czas pracy, zużyte materiały i czas pracy sprzętu. Karty, zawierające podpis osoby potwierdzający wykonania robót, przekazywane były do pionu finansowo-księgowego i stanowiły podstawę rozliczenia kosztów.

2. W funkcjonującym systemie informatycznym każde „Zgłoszenie-zlecenie” jest kwalifikowane w określonym układzie rodzajowym robót. Z elektronicznej ewidencji wynikało, że w badanym okresie zgłoszono 19 319 awarii i usterek, z tego:

- 2022 rok – 5 883 zlecenia , w tym: Hydrauliczne-2 699, Elektryczne-1 407, Budowlane 1 585, Zieleń-192
- 2023 rok – 6 631 zlecenia , w tym: Hydrauliczne-3 303, Elektryczne-1 553, Budowlane 1 527, Zieleń-248
- 2024 rok – 6 805 zlecenia , w tym: Hydrauliczne-3 446, Elektryczne-1 494, Budowlane 1 642, Zieleń-232

Z zawartych w ewidencji elektronicznej informacji wynikało, że zgłoszone awarie i usterek usuwane były bez zbędnej zwłoki, w terminach możliwych do ich usunięcia. Spółdzielnia zapewniała całodobową obsługę po godzinach pracy i w dni wolne od pracy poprzez dyżury pełnione przez konserwatorów (*zawsze przez dwie osoby*).

3. Przedstawiona do badania dokumentacja dotycząca realizacji zadań w zakresie usuwania awarii i usterek, dokumentacja pracy konserwatorów, sposób rozliczania pracy konserwatorów i materiałów używanych do robót konserwacyjnych oraz organizacja nadzoru nad pracą konserwatorów nie budziła zastrzeżeń.

VI.4.2. Gospodarka magazynowa.

1. Spółdzielnia prowadziła gospodarkę magazynową w ograniczonym zakresie, dotyczącym niezbędnego zaopatrzenia materiałowego do realizacji potrzeb remontowych i usuwania awarii wykonywanych przez zespół konserwatorów. Prowadzone w zakresie gospodarki magazynowej dokumenty przychodu materiałów PZ oraz rozchodu RW były drukami ścisłego zarachowania. Z przedstawionych dokumentów wynikało, że corocznie były przeprowadzane inwentaryzacje zapasów magazynowych. W wyniku rozliczenia inwentaryzacji na koniec 2022 r., na koniec 2023 r. oraz na koniec 2024 r. różnic inwentaryzacyjnych nie stwierdzono.

VI.4.3. Środki transportowe.

1. Spółdzielnia posiadała środki transportowe, maszyny i sprzęt niezbędny do realizacji zadań eksploatacyjno – remontowych. Stan środków transportowych i sprzętu, zawierający 17 pozycji stanowi załącznik Nr 16 do protokołu lustracji.

2. Pojazdy (*samochody i ciągniki*) posiadały aktualne badania techniczne oraz obowiązkowe ubezpieczenia. Każdy pojazd miał ustaloną normę zużycia paliwa (zakładową). Normy zakładowe zużycia paliwa ustalone zostały, na wniosek Spółdzielni, przez osoby posiadające niezbędne uprawnienia w tym zakresie. W/w sprzęt służył w Spółdzielni na potrzeby własne (do przewozu konserwatorów, do usuwania awarii, przewozu materiałów z hurtowni i sklepów oraz do miejsc realizacji usuwania awarii, konserwacji dróg dojazdowych i chodników a w okresie zimowym do odśnieżania).

3. Codzienna obsługa techniczna polegająca w szczególności na sprawdzeniu przed wyjazdem pojazdów z bazy poziomu oleju, paliwa, sprawności hamulców i świateł zawarte zostały w obowiązkach pracy kierowców i przyjętym systemie kontroli technicznej pojazdów. Poza tym w okresach rocznych pojazdy przechodziły obowiązkowe badania techniczne prowadzone w autoryzowanej Stacji Obsługi Pojazdów w Bielsku Podlaskim. Badania były potwierdzane stosownymi adnotacjami w dowodach rejestracyjnych pojazdów. Kontrola pracy kierowców odbywała się na bieżąco przed wystawieniem i po wypełnieniu kart drogowych i raportów dziennych pracy sprzętu, potwierdzeniem przez osobę wystawiającą te dokumenty. Karty drogowe były założone na poszczególne pojazdy i stanowiły podstawę do rozliczeń zużycia paliwa.

3. Prowadzoną dokumentację pracy pojazdów stanowiły: dzienne karty pracy pojazdów, miesięczne karty zużycia paliwa, faktury wewnętrzne. Sprawdzona metodą wrywkową kontrola dokumentacji za m-c maj 2022 r., za m-c kwiecień 2023 r., za m-c wrzesień 2024 r. nieprawidłowości w tym zakresie nie ujawniła. Koszty utrzymania i eksploatacji odnoszone były w całości w ciężar kosztów działalności Spółdzielni.

VI.5. Stan techniczny i porządkowo – estetyczny.

1. Wiek budynków mieszkalnych Spółdzielni, ustalony na podstawie dat przyjęcia budynku do eksploatacji przedstawiał się następująco:

Treść	do 1970 r.	1971-1980 r.	1981-1990 r.	Po 1991 r.	Razem
Liczba budynków	6	30	44	18	98
Struktura	6,1 %	30,6 %	44,9 %	18,4 %	100,0 %
Liczba mieszkań	297	1 503	1 546	546	3 892
Struktura %	14,7 %	17,1 %	20,7 %	47,5 %	100,0 %

Z przedstawionych informacji wynikało, że największy udział w zasobach Spółdzielni stanowiły mieszkania wybudowane w latach 1981-1990, tj. 44,9 % ogólnej liczby mieszkań.

2. Kontrolę stanu techniczno – porządkowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni przeprowadzono w dniu 3 listopada 2025 roku Lustrator z udziałem reprezentującego Spółdzielnię Z-cy Prezesa Zarządu d. Technicznych dokonał przeglądu, losowo wybranych 12 budynków, co stanowiło 14,6 % zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Ustalenia kontroli dotyczyły oceny stanu technicznego poszczególnych elementów budynków i stanu porządkowo – estetycznego terenów osiedlowych w następujący zakresie:

- 1) elewacje budynków,
- 2) pokrycia dachowe, obróbki blacharskie i systemu odwodnienia budynków,
- 3) stolarka zewnętrzna – drzwi wejściowe do budynków, do piwnic, okna w klatkach schodowych, okienka do piwnic.

- 4) klatki schodowe, piwnice, informacje dla użytkowników lokali,
- 5) tereny przyblokowe,
- 6) stan zabezpieczenia p. pożarowego.

W czasie przeglądu nie stwierdzono braków, zaniedbań bądź usterek wymagających wydania zarządzeń doraźnych, a w wielu elementach występowanie stanu wzorowego. Dotyczyło to między innymi malowania elewacji z widocznym i czytelnym oznakowaniem budynków, utrzymania czystości w budynkach i terenach przyblokowych, zagospodarowania i utrzymania terenów zielonych posiadających różnorodne zasadzenia drzew i krzewów oraz wybudowane zadaszne wiaty śmietnikowe zamykane na klucze elektroniczne posiadające wewnętrzne oświetlenie sterowane czujnikami ruchu. Protokół przeprowadzonej kontroli stanowi załącznik Nr 17 do prot. lustracji.

VI.6. Plany gospodarczo – finansowe działalności Spółdzielni.

1. Podstawą działalności w każdym roku obrotowym były uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo–finansowe Spółdzielni. Zgodnie z kompetencjami określonymi w § 67 ust. 1 Statutu Rada Nadzorczą w okresie objętym lustracją rozpatrzyła i przyjęła uchwały dotyczące zatwierdzenia „Planów gospodarczych Spółdzielni” na poszczególne lata. W badanym okresie:

- Plan na 2022 rok – przyjęty Uchwałą Nr 11/2021 z dnia 28.09.2021 roku.
- Plan na 2023 rok – przyjęty Uchwałą Nr 06/2022 z dnia 27.09.2022 roku.
- Plan na 2024 rok – przyjęty Uchwałą Nr 02/2024 z dnia 27.03.2024 roku.

Przyjęte plany gospodarczo – finansowe, opracowane na podstawie wykonania za rok ubiegły oraz przyjętych do realizacji zadań na rok planowany, w sposób szczegółowy określały całokształt planowanych kosztów w układzie poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni, wraz z planem remontów i stawkami opłat eksploatacji podstawowej. W ciągu roku uchwałami Rady Nadzorczej dokonywane były korekty do tych planów.

2. Na podstawie przedstawionych przez Spółdzielnię kompletnych dokumentów można stwierdzić, że przyjęte i uchwalone plany nie budziły zastrzeżeń pod względem merytorycznym i formalnym. Stopień realizacji ustalonych w planach kosztów i przychodów zostanie opisany w dalszej części protokołu lustracji, przy badaniu poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni.

VI.7. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczenie wyniku eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości.

1. Zasady rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za użytkowanie lokali określiła Rada Nadzorczą w „Regulaminach”, opisanych we wcześniejszej części protokołu lustracji. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez mediów) oraz wyniki działalności Spółdzielni za badane lata przedstawione zostały w tabeli stanowiącej załącznik Nr 18 do prot. lustracji. Z informacji zawartych w tabeli wynikało, że wykonanie kosztów oraz przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez mediów) w okresie objętym lustracją kształtowało się następująco (w zł.):

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
1) Niedobór z roku ubiegłego	237 786,91	120 542,09	0,00
2) Koszty gzm.	10 839 848,39	12 293 549,70	13 373 080,81
3) Nadwyżka z roku ubiegłego	0,00	0,00	446 698,57
4) Przychody gzm. , z tego:	10 957 093,21	12 860 790,36	13 233 573,26
- opłaty od lokali	9 952 403,43	12 029 216,98	12 345 149,89
- podział nadwyżki	1 004 689,78	831 573,38	888 423,37
6) Wynik gzm.	- 120 542,09	+ 446 698,57	+ 307 191,02

2. Koszty mediów.

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
1) Koszty c.o. i c.c.w	14 513 859,34	17 418 998,66	17 562 131,37
2) Wpłaty zaliczek na c.o. i c.c.w.	15 288 692,75	17 832 698,30	17 899 885,00
3) Nadpłaty do rozliczenia	744 833,41	413 699,64	337 753,63

3. Przedstawione informacje wskazują, że poniesione za 2024 rok koszty gzm były wyższe od poniesionych za 2023 rok o 8,8 %, natomiast przychody wzrosły o 2,9 %. Za lata 2023 i 2024 na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzyskano dodatni wynik finansowy. Świadczyło to że wysokość uchwalanych przez Radę Nadzorczą opłat ustalana była na właściwym poziomie. Główne źródło finansowania kosztów stanowiły opłaty od lokali, które za 2022 r. stanowiły 90,8 % przychodów gzm, za 2023 rok 93,5 %, za 2024 rok 93,3 %.

4. Koszty dostawy mediów, c.o. i c.c.w. za 2024 rok były wyższe od poniesionych za 2022 rok o 21,0 %. Działalność na mediach rozliczana była bez wynikowo. Użytkownicy lokali pokrywali koszty w pełnej wysokości. We wszystkich badanych latach wystąpiły nadpłaty zaliczek na poczet kosztów dostawy c.o. i c.c.w. które były rozliczane po sezonie grzewczym indywidualnie z każdym odbiorcą.

5. Zgodnie z postanowieniami określonymi Art.4 ust. 4¹ u.s.m oraz § 145 ust.1 Statutu Spółdzielnia prowadziła odrębnie dla danej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów gzm. Zgodnie z Art. 6 ust.1 u.s.m. oraz § 145 ust.2 Statutu powstałe różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

VI.8. Prawidłowość kalkulacji opłat eksploatacyjnych.

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowił roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą na każdy rok oraz stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali. Tabela zawierająca wykaz najniższych i najwyższych stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących w nieruchomościach eksploatowanych przez Spółdzielnię w przeliczeniu na m² p.u. w latach 2022 – 2024 stanowi *zał. Nr 19 do prot. lustracji*. Uchwalone stawki opłat zróżnicowane były z uwagi na tytuł prawny do lokalu (*z uwzględnieniem wyniku na nieruchomościach*), ustalone od lokali mieszkalnych i użytkowych dla:

- członków posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
- członków właścicieli, z odrębną własnością lokali,
- nie będących członkami właścicieli lokali.
- nabywców i spadkobierców prawa do lokali nie będących członkami spółdzielni.

2. Na podstawie przedstawionych do badania dokumentów ustalono, że o zmianach stawek opłat eksploatacyjnych użytkownicy lokali byli informowani na piśmie zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 143 Statutu Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zawiadomienia indywidualne o zmianie opłat eksploatacyjnych wraz z biuletynem uzasadniającym wprowadzone zmiany dostarczane były do skrzynek pocztowych, lub na adres wskazany przez użytkownika lokalu. Niezależnie od tego informacje o zmianie opłat umieszczane były na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków.

3. Wyrównane badanie lustracyjne przedstawionej dokumentacji za 2023 rok nie wykazało odstępstw od ustalonych w Spółdzielni zasad i norm postępowania w tym zakresie. Użytkownicy lokali o zmianach opłat informowani byli na piśmie, z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie terminów określonych w art. 4 ust. 7 i ust.7¹ u.s.m. co najmniej na 3 miesiące naprzód. W badanym okresie nie występowały sprawy sądowe z tytułu kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat na podstawie art. 4 ust. 8 u.s.m.

VI.9. Terminowość wnoszenia opłat za użytkowanie lokali oraz stosowane środki dochodzenia należności.

1. Kształtowanie się zaległości w opłatach eksploatacyjnych w latach 2022 – 2024 przedstawione zostało w tabelach stanowiących:

- zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych – załącznik Nr 20 do prot. lustracji.
- zaległości w opłatach od lokali użytkowych – załącznik Nr 21 do prot. lustracji.

Z zawartych informacji wynikało, że w okresie objętym lustracją roczne naliczenia opłat oraz zaległości od lokali w skali Spółdzielni wynosiły:

	<u>Roczny wymiar opłat</u>	<u>Kwota zaległości</u>	<u>Wskaźnik do naliczeń rocznych</u>
1) Lokale mieszkalne			
• 2022rok	25 281 407,57 zł.	704 584,03 zł.	2,78 %
• 2023 rok	28 569 520,63 zł.	411 049,99 zł.	1,43 %
• 2024 rok	29 309 631,50 zł.	552 854,05 zł.	1,88 %
2) Lokale użytkowe			
• 2022rok	2 992 689,89 zł.	207 310,59 zł.	6,92 %
• 2023 rok	2 990 344,00 zł.	150 429,19 zł.	5,03 %
• 2024 rok	2 971 451,27 zł.	145 927,37 zł.	4,91 %
3) Liczba lokali zalegających z opłatami	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	
• 2022rok	251	33	
• 2023rok	169	30	
• 2024rok	189	24	

2. W toku lustracji ustalono, iż w okresie objętym badaniem nastąpiło znaczące zmniejszenie zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Wskaźnik zaległości w stosunku do rocznych naliczeń opłat dotyczących lokali mieszkalnych obniżył się z poziomu 2,78 % za 2022 rok do poziomu 1,88% na koniec 2024 roku; dotyczących lokali użytkowych obniżył się z poziomu 6,92 % za 2022 rok do poziomu 4,91 % na koniec 2024 roku. Zmniejszeniu uległa również ilość lokali zalegających z opłatami. W odniesieniu do lokali mieszkalnych z poziomu 251 lokali na koniec 2022 roku do poziomu 189 lokali na koniec 2024 roku, w odniesieniu do lokali użytkowych z poziomu 33 lokali na koniec 2022 roku do poziomu 24 lokali na koniec 2024 roku.

3. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją stosowała wielokierunkowe działania zmierzające do egzekwowania obowiązku terminowego wnoszenia opłat przez użytkowników lokali oraz dopuszczone prawem środki dochodzenia należności. W postępowaniu windykacyjnym Spółdzielni wobec osób zalegających z opłatami realizowane były następujące procedury:

1) Podstawową formą prowadzonego przez Spółdzielnię postępowania w zakresie dochodzenia należności była procedura upominawcza, która obejmowała wysyłanie wezwań do zapłaty, w tym wezwań przedsądowych. W przypadku uporczywego uchylania się od regulowania należności roszczeń dochodzono w postępowaniu sądowym. W stosunku do najbardziej opornych dłużników Spółdzielnia skierowała do sądu o zapłatę ogółem 64 spraw uzyskując prawomocne postanowienia.

2) Stosowano formę mediacji ugodowego załatwienia sprawy. Zawierano ugody z dłużnikami dotyczącymi rozłożenia spłaty zaległości w czasie i zobowiązania do spłaty w dogodnych ratach.

3) Stosowano formę naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie opłat za lokale. Uzyskano odsetki za nieterminowe regulowanie opłat za lokale mieszkalne na ogólną kwotę 28 562,17 zł. oraz za lokale użytkowe na kwotę 11 398,37 zł.

4) Zarząd Spółdzielni nadal kontynuuje efektywną, z punktu widzenia skuteczności działań windykacyjnych, współpracę z Firmą INFOMONITOR SA Biuro Informacji Gospodarczej, prowadzącą Centralną Ewidencję Dłużników.

4. Temat zadłużeń czynszowych i ich windykacji, jak wynika z przedłożonych do kontroli dokumentów, był przedmiotem bieżących analiz, ocen i działań podejmowanych przez Zarząd jak też Radę Nadzorczą Spółdzielni. Działania windykacyjne były prowadzone przez Spółdzielnię w zorganizowany sposób. Comiesięcznym monitoringiem objęci są wszyscy użytkownicy lokali. Każdy użytkownik lokalu mieszkalnego otrzymywał regularnie co miesiąc informację o stanie swoich rozrachunków: aktualne saldo należności oraz wykaz naliczeń i wpłat obejmujący okres poprzedniego miesiąca. W przypadku powstawania większych zaległości podejmowany był kontakt z daną osobą w celu ustalenia przyczyny zalegania. Osoby, które udostępniły Spółdzielni numery telefonów lub adres e-mail są tą drogą proszone o uregulowania zaległości. Ta forma windykacji, oparta na osobistym kontakcie, zdaniem Spółdzielni jest najbardziej skuteczna oraz najmniej praco- i kosztochłonna. Spełnia ona również funkcję prewencyjną, gdyż zapobiega kumulowaniu się zaległości w kolejnych okresach

5. Powyższe ustalenia pozostają zgodne z obowiązującymi przepisami prawa spółdzielczego, w szczególności z art. 4 u.s.m., określającym obowiązki członków spółdzielni oraz właścicieli lokali w zakresie ponoszonych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Zmniejszenie zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych wskazuje, że prowadzone przez Spółdzielnię dopuszczone przepisami prawa działania w zakresie egzekwowania należności okazały się skuteczne i należy je kontynuować.

VI.10. Usługi komunalne.

1. W okresie objętym lustracją usługi komunalne na rzecz Spółdzielni realizowane były w następującym zakresie :

- dostawa energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.c.w.,
- dostawa wody i odprowadzenie ścieków,
- dostawy gazu, dostawy energii elektrycznej,
- wywóz nieczystości komunalnych stałych.

Usługi komunalne świadczyły firmy działające na rynku lokalnym na podstawie umów.

1. Dostawa centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

1. Zadania dotyczące dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej realizowane było przez Firmę „Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A.” w Bielsku Podlaskim na podstawie „Umowy sprzedaży ciepła” Nr 1 zawartej w dniu 30 września 2021 roku. W zawartej umowie ustalono szczegółowe zasady i warunki dostawy energii cieplnej, a przede wszystkim:

- Ustalono, że granicę rozgraniczenia własności i eksploatacji oraz rozliczenie dostawy energii cieplnej stanowią wskazania zainstalowanych zaplombowanych układów pomiarowo rozliczeniowych określonych w załączniku do umowy.
- Ustalono szczegółowe warunki oraz parametry dostarczanego ciepła. Dostarczanie ciepła do ogrzania pomieszczeń i wentylacji jest sezonowe. Dla przygotowania ciepłej wody i technologii dostawa energii cieplnej jest całoroczna z przerwą na czas trwania remontu sieci cieplnej.

- Ustalenia ilości pobranego ciepła dokonuje Sprzedawca na podstawie wskazań opłombowanego urządzenia pomiarowo-rozliczeniowego w okresach miesięcznych. Odczyty wskazań licznika powinny być dokonywane dla każdego obiektu w tym samym okresie rozliczeniowym i odnotowane w fakturze do zapłaty.

- Do rozliczeń pieniężnych za dostarczone ciepło Sprzedawca stosuje ceny i stawki opłat określone w taryfie dla ciepła, zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

- W umowie zabezpieczony został interes Spółdzielni, poprzez ustalenie opustów i bonifikat należnych z tytułu zakłóceń pracy źródła ciepła, sieci ciepłej lub węzłów cieplnych, powodujących ograniczenia lub przerwy w dostarczaniu energii cieplnej.

2. W oparciu o przedstawione dokumenty stwierdza się, że w okresie objętym lustracją procedury te były przestrzegane. Rozliczenia pieniężne realizowane były z zachowaniem obowiązujących stawek i opłat.

2. Dostawa wody i odprowadzenie ścieków.

1. Zadania w zakresie dostawy wody i odprowadzenie ścieków realizowane były przez Firmę „Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.” w Bielsku Podlaskim na podstawie Umowy Nr 57/LN030/2014 zawartej w dniu 27.12.2013 roku. W umowie określono: warunki i zasady dostarczania wody z urządzeń wodociągowych, warunki i zasady odprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych, zasady prowadzenia rozliczeń za zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, graficzny układ sieci oraz przyłączy wodociągowych i sanitarnych oraz granicę odpowiedzialności eksploatacji przedstawionej w załączniku stanowiącym integralną część umowy. Umowy zawarte były odrębnie na każdą nieruchomość.

2. Odczyty zużycia na węzłach dokonywane były w okresach miesięcznych. Obciążenie za dostawę wody i odprowadzenie ścieków ustalone były na podstawie obowiązujących taryf ustalonych decyzjami Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku. Ustalono, że rozliczenie dokonywane będzie wg. następujących zasad:

- ilość pobranej wody ustalana będzie na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego przed zaworem,
- ilość odprowadzonych ścieków określana będzie jako równa ilości wody pobranej.

3. Dostarczanie paliwa gazowego.

1. Lokale mieszkalne będące w zasobach Spółdzielni nie posiadały instalacji dostawy gazu. Kuchenki gazowe zasilane były za pomocą butli gazowych użytkowników lokali, bez pośrednictwa Spółdzielni.

4. Dostawa energii elektrycznej.

1. Dostawa energii elektrycznej, obejmującej potrzeby administracyjne Spółdzielni dotyczące oświetlenia klatek schodowych oraz piwnic, oświetlania ulic, chodników i ciągów pieszo jezdnych w osiedlach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię realizowana była przez firmę PGE Obrót S.A. Rzeszów na podstawie „Umowy kompleksowej na sprzedaż i dystrybucję energii elektrycznej i świadczenia usług dystrybucji”, zawieranej odrębnie na każdy licznik. Ilość zakupionej energii będzie ustalana wg wskazań każdego urządzenia pomiarowo-rozliczeniowego. Rozliczenia za zużytą energię dokonywane były w okresach miesięcznych na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych.

5. Eksploatacja domofonów i telewizji kablowej.

1. W badanym okresie Spółdzielnia nie zarządzała telewizją kablową. Sygnał telewizji kablowej dostarczany był do poszczególnych budynków mieszkalnych i mieszkań przez wyspecjalizowane podmioty gospodarcze (operatorów) na własne życzenia mieszkańców.

2. Koszty instalacji i używania domofonów ponosili mieszkańcy we własnym zakresie. Obsługę i konserwację domofonów realizowała firma zewnętrzna „KOWAK” Kazimierz Kowalczyk na podstawie zlecenia Spółdzielni. Użytkownicy lokali ponosili opłatę za montaż domofonu i po upływie okresu gwarancji Spółdzielnia naliczała opłatę na poczet konserwacji i remontu domofonów.

6. Wywóz nieczystości komunalnych stałych.

1. Zadania w zakresie wywozu nieczystości komunalnych stałych w okresie objętym lustracją realizowało Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania w Bielsku Podlaskim na zlecenie Gminy Miejskiej Bielsk Podlaski, w związku ze zmianą zasad wywozu nieczystości stałych wprowadzonych do Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 733.)

VI.11. Prawdopodobność rozliczeń spółdzielni z użytkownikami lokali.

1. Spółdzielnia w badanym okresie dokonywała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy i zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków, niezbilansowanej wody i legalizacji wodomierzy z zachowaniem kryteriów określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

- „Regulamin rozliczania gospodarki wodno – ściekowej”.
- „Regulamin rozliczania gospodarki cieplnej”.

1. Energia cieplna:

1. Zasady rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody określone zostały w „Regulaminie”. Lokale mieszkalne, za wyjątkiem jednego, posiadały zainstalowane elektroniczne podzielniki kosztów ze zdalnym odczytem zużycia. Rozliczenia kosztów lokali opomiarowanych, posiadających zainstalowane elektroniczne podzielniki kosztów dokonywała firma zewnętrzna „ISTA” Polska Sp. z o.o. Kraków na podstawie zawartej w tym zakresie umowy. Jeden lokal mieszkalny nie opomiarowany rozliczany był ryczałtem wg. zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Sezon rozliczeniowy trwał od dnia 1 września danego roku do dnia 31 sierpnia roku następnego. Rozliczenie dokonywane w okresach rocznych sporządzane były odrębnie dla każdego lokalu, a ustalenia przekazywane pisemnie w formie papierowej użytkownikom poszczególnych lokali w terminie do 3 m-cy po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Działalność rozliczana była bez wynikowo. Lokale obciążane były w rozliczeniu w wysokości całkowitych kosztów dostawy centralnego ogrzewania. Różnica między poniesionymi kosztami a wpłaconymi zaliczkami (*niedopłata, nadpłata*) po okresie rozliczeniowym ewidencjonowana była indywidualnie na każde mieszkanie.

2. Dostawa wody i odprowadzenie ścieków.

1. Wszystkie lokale mieszkalnych posiadały opomiarowanie w zakresie zużycia wody poprzez zainstalowane wodomierze z radiowym odczytem zużycia, Rozliczenie kosztów zużycia wody liczników z radiowym zużycia dokonywała Spółdzielnia we własnym zakresie.

2. Działalność rozliczana była bez wynikowo. Lokale obciążane były w okresach miesięcznych w wysokości całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzenie ścieków, a rozliczenia przekazywane były indywidualnie na piśmie. Powstałe różnice rozliczenia zużycia wody wynikające z pobranych zaliczek i faktycznych kosztów zużycia (*nadpłaty lub niedopłaty*) rozliczane były indywidualnie z każdym odbiorcą. Woda nie zbilansowana rozliczana była proporcjonalnie do zużycia wody w lokalach w okresach rocznych.

3. Wywóz nieczystości komunalnych stałych.

1. Obciążenia lokatorów dokonywane były zgodnie z Uchwałą Rady Miasta w Bielsku podlaskim wg. ilości zamieszkałych osób. W zakresie wywozu nieczystości komunalnych stałych w okresie objętym lustracją Spółdzielnia sporządzała do Urzędu Miasta „Deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi”. Deklaracje składane były w okresach miesięcznych. W odniesieniu do lokali mieszkalnych przy selektywnej zbiórce odpadów w badanym okresie obowiązywała cena 19,00 zł/osobę. Wywóz nieczystości lokali użytkowych realizowany był we własnym zakresie najemców. Spółdzielnia udostępniała miejsca do ustawienia pojemników. Działalność rozliczana była bezwynikowo, lokale obciążane były w wysokości całkowitych kosztów wywozu nieczystości komunalnych stałych.

4. Ustalenia.

1. Przedstawione ustalenia dotyczące rozliczenia usług komunalnych oraz mediów z użytkownikami lokali w kontekście obowiązującego w Spółdzielni Statutu oraz uregulowań wewnętrznych (regulaminów) nie wykazały nieprawidłowości.

VI.12. Gospodarka lokalami użytkowymi.

1. Według stanu na dzień 31.12.2024 roku Spółdzielnia posiadała ogółem 104 lokale użytkowe (zł. Nr 14 do prot. lustracji), z tego:

- 2 lokale posiadające odrębną własność.
- 24 lokale posiadające własnościowe prawo do lokalu.
- 6 lokali, w których działalność statutową prowadzi Spółdzielnia.
- 72 lokali w najmie.

Na podstawie kontroli wrywkowej 8 zawartych umów najmu (ul. Mickiewicza 25 lok. 3D o pow. 78,63 m², ul. Mickiewicza 50/54 o pow. 90,30 m², ul. Mickiewicza 60 lok. 1 o pow. 151,10 m², ul. Mickiewicza 60 lok. 3 o pow. 128,20 m², ul. Mickiewicza 60 lok. 7 o pow. 16,10 m², ul. Mickiewicza 60 lok. 18 o pow. 17,0 m², ul. Sienkiewicza 1 lok. 3 o pow. 52,80 m², ul. Sienkiewicza 1 lok. 9 o pow. 190,50 m²) ustalono, że wynegocjowane stawki opłat najmu były zróżnicowane w zależności od istniejących warunków, tj. lokalizacji, powierzchni, stanu wyposażenia, przeznaczenia itp. Kontrola wrywkowa umów najmu nie wykazała nieprawidłowości dotyczących strony formalnej oraz merytorycznej. Umowy określały m. innymi:

- położenie, adres oraz powierzchnię lokalu,
- przeznaczenie lokalu, wyposażenie w urządzenia techniczne,
- okres najmu oraz dzień postawienia lokalu do dyspozycji,
- wyszczególnienie miesięcznych stawek czynszu najmu oraz termin wnoszenia opłat.

2. Umowy w swej treści w sposób prawidłowy zabezpieczały interes Spółdzielni w tym zakresie. W umowach określono obowiązki najemcy dotyczące napraw i odnowienia lokalu na własny koszt, a po zakończeniu najmu najemca zwróci lokal w stanie nie pogorszonym, ze zobowiązaniem pokrycia kosztów na doprowadzenie lokalu do stanu używalności. W zawieranych umowach określona była i pobierana kaucja gwarancyjna w wysokości 300 % miesięcznego czynszu brutto na zabezpieczenie tych roszczeń.

3. Przedstawiona do badania dokumentacja dotycząca gospodarki lokalami użytkowymi Spółdzielni nie wykazała nieprawidłowości i do realizacji działań Spółdzielni w tym zakresie lustrujący uwag nie wnosi. Według ewidencji finansowo-księgowej Spółdzielnia z tytułu najmu lokali uzyskała przychody w wysokości: za 2022 rok – 1 503 354,98 zł., za 2023 rok 1 417 820,13 zł., za 2024 rok – 1 360 297,50 zł. Osiągnięte przychody na tej działalności świadczyły, że Spółdzielnia prowadziła prawidłową gospodarkę lokalami użytkowymi.

VII. Pozostała działalność gospodarcza (opodatkowana)

1. Działalność ta nie była w latach 2022 – 2024 wyodrębniona oddzielnymi planami. Wynikała z podziału narzuconego ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych (CIT) na działalność gzm zwolnioną z tego podatku i działalność opodatkowaną tym podatkiem. Zakres prowadzonej działalności był zgodny z postanowieniami Statutu i polegał na wykorzystaniu pozostałego poza gzm (nie opodatkowanego mienia) a także w części mienia zarządzanego w ramach gzm (opodatkowanego) do zarabkowania i osiągnięcia pożytków oraz zysków do podziału zgodnie z celami Statutowymi, w tym najem lokali użytkowych.

2. Koszty i przychody pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej) zawarte zostały w tabeli stanowiącej załącznik Nr 22 do prot. lustracji. Z informacji wynikało, że w okresie objętym lustracją na pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej) uzyskano następujące wyniki:

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
1) Koszty ogółem (zł.): - plan	900 084,87	1 007 779,89	939 123,26
- wykonanie	895 606,83	1 002 766,07	934 451,01
Wskaźnik wykonania	91,9 %	82,7 %	86,7 %
2) Podatek dochodowy CIT (zł.)	248 202,00	186 924,00	232 785,00
3) Przychody ogółem (zł.), w tym:	2 148 498,61	2 021 263,45	2 055 659,38
- przychody od lokali użytkowych	1 759 445,89	1 697 445,97	1 699 114,58
- inne	389 052,72	323 817,48	365 544,80
4) Wynik netto do podziału (zł.)	+ 1 004 689,78	+ 831 573,38	+ 888 423,37

4. Przedstawione ustalenia dotyczące pozostałej działalności gospodarczej wykazały że we wszystkich badanych latach na pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej) Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy, zysk do podziału, który za 2022 rok stanowił kwotę 1 004 689,78 zł., za 2023 rok kwotę 831 573,38 zł., za 2024 rok kwotę 888 423,37 zł.

VII.1. Administrowanie nieruchomościami na zlecenie.

1. Spółdzielnia w badanym okresie zarządzała nieruchomościami 7 wspólnot mieszkaniowych na podstawie zawartych odrębnie z każdą Wspólnotą Umów. Zarządzanie realizowane było w dwu formach:

- Pięć Wspólnot na podstawie „Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną”. Uchwały właścicieli lokali w sprawie ustanowienia zarządu powierzonego stanowiły załącznik do umowy. W umowie określono m. innymi:
 - Powierzenie zarządzania, określające zakres zarządu i określenie zakresu podejmowania decyzji i dokonywania czynności mających w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej; zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji Nieruchomości; zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej; bieżące administrowanie Nieruchomością; utrzymanie Nieruchomości w stanie niw pogorszonym, z uwzględnieniem normalnej eksploatacji budynków; uzasadnione inwestowanie w ramach przyjętego budżetu Wspólnoty, lub na podstawie odrębnych uchwał.
 - Obowiązki Zarządcy, obejmujące kompleksową usługę zarządzania.
 - Dalsze obowiązki Zarządcy, w których określono szczegółowo wykonywanie wszelkich czynności związanych z bieżącym utrzymaniem Nieruchomości.
 - Rozliczenia finansowe Wspólnoty i zasady uiszczania opłat.
 - Uprawnienia Zarządcy w zakresie powierzonych w umowie obowiązków.
 - Wynagrodzenie Zarządcy ryczałtowe, ustalane odrębnie dla każdej Wspólnoty, które składa się z dwóch składników;

- z tytułu wykonywania kompleksowych usług zarządzania oraz
- z tytułu wykonywanie wszelkich czynności związanych z bieżącym utrzymaniem Nieruchomości.
- Powierzenie przetwarzania danych osobowych.
- Dwie Wspólnoty na podstawie na podstawie „Umowy o administrowanie nieruchomością wspólną”. Uchwały właścicieli lokali o wyborze Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz uchwały właścicieli lokali o powierzeniu administrowania budynkiem oraz upoważnieniu Zarządu Wspólnoty do określenia w umowie zakresu czynności Administratora, stanowiły załącznik do umowy. W umowach określono szczegółowo:
 - Obowiązki stron, w tym: obowiązki Administratora oraz obowiązki Wspólnoty Mieszkaniowej.
 - Wynagrodzenie Administratora: wynagrodzenie ryczałtowe za zarządzanie nieruchomością w wysokości stawki w zł./m² powierzchni użytkowej nieruchomości miesięcznie.
 - Powierzenie przetwarzania danych osobowych.

2. Zawarte umowy nie budziły zastrzeżeń pod względem formalnym i merytorycznym i w sposób właściwy określały realizację zadań w zakresie zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi. Wyniki działalności zarządzania Wspólnotami zawarte zostały w tabelach stanowiących:

- za 2022 rok – załącznik Nr 23 do prot. lustracji.
- za 2023 rok – załącznik Nr 24 do prot. lustracji.
- za 2024 rok – załącznik Nr 25 do prot. lustracji.

Wyniki działalności zarządzania Wspólnotami przedstawiały się następująco (w zł.):

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
1) Przychody	190 342,49	196 112,56	257 608,16
2) Koszty	59 524,64	86 241,62	110 072,90
3) Koszty Zarządu	17 597,55	17 650,13	23 184,73
4) Wynik brutto	113 220,30	92 220,81	124 350,53
5) Podatek	21 511,86	17 521,95	23 626,60
6) Wynik netto	91 708,44	74 698,86	100 723,93

3. We wszystkich badanych latach na działalności zarządzania nieruchomościami na zlecenie Spółdzielni uzyskała dodatni wynik finansowy – zysk. W okresie objętym lustracją nie wpłynęły żadne zastrzeżenia dotyczące realizacji przez Spółdzielnię czynności zarządu zwykłego nieruchomością wspólną lub Administratora, określone w zawartych w Umowach.

IX. Gospodarka remontowa.

1. Unormowania wewnętrzne dotyczące gospodarki remontowej określone zostały w Statucie oraz: „Regulaminie udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi lub dostawy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim” – uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

IX. 1. Nadzór techniczny.

1. W obowiązującej strukturze organizacyjnej nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi usytuowany był w pionie Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych. Zadania w tym zakresie realizowane były przede wszystkim poprzez:

- prowadzenie dokumentacji technicznej związanej z realizacją i eksploatacją poszczególnych nieruchomości,
- organizację i udział w przeglądach okresowych budynków i ich otoczenia w celu określenia stanu technicznego oraz ujawnienia potrzeb remontowych,

- w oparciu o ustalenia wynikające ze sporządzonych protokołów przeglądów okresowych przygotowanie i opracowania projektów planów rzeczowo-finansowych remontów,
- prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych,
- bieżącą eksploatacją zasobów mieszkaniowych.

IX.2. Dokumentacja i przeglądy techniczne.

1. Przepisy Ustawy Prawo Budowlane nałożyły na Spółdzielnię, jako właściciela i zarządcę budynków obowiązek prowadzenia okresowych kontroli obiektów w zakresie oraz z częstotliwością podaną w art. 62 powyższej Ustawy oraz obowiązek prowadzenia dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego nie będącym budynkiem książki obiektu budowlanego, określony w art. 64 tej Ustawy.

2. W celu sprawdzenia sposobu realizacji przedstawionych powyżej obowiązków przeprowadzono kontrolę pełną dokumentacji 12 budynków wyszczególnionych w „Protokole kontroli stanu techniczno porządkowego zasobów mieszkaniowych” stanowiącym *załącznik Nr 17 do prot. lustracji*. W wyniku przeprowadzonego badania ustalono co następuje :

1) Na każdy obiekt założone zostały odrębne segregatory w których zgromadzone były między innymi następujące dokumenty:

- książki obiektu budowlanego.
- dokumentacja techniczna łącznie z protokołem odbioru obiektu oraz przekazania do użytkowania,
- dokumentacja eksploatacyjna (protokoły, orzeczenia art.) i modernizacyjna,
- protokoły przeglądów okresowych rocznych i pięcioletnich,
- inne dokumenty dotyczące danego obiektu.

2) Książki obiektu budowlanego prowadzone były prawidłowo, wszystkie rubryki posiadały wymagane przepisami wpisy, a przede wszystkim :

- osoby upoważnionej do dokonywania wpisu,
- dane identyfikacyjne obiektu oraz dane techniczne charakteryzujące obiekt,
- spis dokumentacji dołączonej do obiektu,
- wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznego i sprawności obiektu, odrębnie dla przeglądów rocznych i przeglądów przeprowadzanych co 5 lat, z wyszczególnieniem: daty kontroli, Nr protokołu kontroli, zakres robót remontowych określonych w protokole kontroli.

Zapisy dokonywane były w porządku chronologicznym i należycie dokumentowały zdarzenia zachodzące w toku eksploatacji budynku.

3) Aktualnie podjęte zostały działania dotyczące prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego w formie elektronicznej, wynikające z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 2778), które określa szczegóły prowadzenia elektronicznej książki obiektu budowlanego (system „c-KOB”). Od 1 stycznia 2027 roku wszystkie książki mają być prowadzone w formie cyfrowej.

IX.3. Przeglądy okresowe.

1. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) realizowała wymagane przeglądy okresowe w następującym zakresie.

1) Wynikające z art. 62.ust.1 pkt. 2 Ustawy Prawo Budowlane przeglądy techniczne 5 letnie budynków polegające na:

- Przeglądy okresowe pięcioletnie sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.
- Przeglądy okresowe pięcioletnie sprawdzenia instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

2) Wynikające z art. 62.ust.1 pkt. 1 Ustawy Prawo Budowlane przeglądy techniczne roczne budynków w zakresie:

- sprawdzenie stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki oraz otoczenia,
- sprawdzenie stanu technicznego: elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania (np. dachy, elewacje, balkony, rynny); instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

2. Przeglądy realizowane były przez osoby posiadający wymagane uprawnienia w tym zakresie. Wykaz przeglądów w budynkach będących w zarządzie Spółdzielni realizowanych w latach 2022 – 2024, zgodnie z art. 62 Prawo budowlane stanowi *zał. Nr 26 do prot. lustracji*.

3. Przeprowadzane przeglądy dokumentowane były sporządzanymi na tą okoliczność protokołami. Protokoły wykonanych przeglądów okresowych wpisane były do Ksiąg Obiektu Budowlanego oraz kompletowane były wraz z KOB w dokumentacji eksploatacyjnej kontrolowanych budynków.

4. Badanie przedstawionych dokumentów w zakresie nadzoru technicznego nad zasobami dały podstawę do stwierdzenia, że Spółdzielnia w sposób prawidłowy wywiązywała się z obowiązków nałożonych w tym zakresie przez Ustawę Prawo Budowlane. Ustalone podczas przeglądów potrzeby remontowe brane były pod uwagę przy opracowywaniu planów remontów.

IX.4. Plany rzeczowo - finansowe remontów i ich wykonanie.

IX.4.1. Plany rzeczowo - finansowe

1. Spółdzielnia tworzyła fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 150 Statutu. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego powinny zapewnić dla każdej nieruchomości realizację jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

2. Rada Nadzorczą Spółdzielni uchwałała plany rzeczowo – finansowe remontów na poszczególne lata. W badanym okresie:

- Plan na 2022 rok – przyjęty Uchwałą Nr 14/2021 z dnia 16.12.2021 roku.
- Plan na 2023 rok – przyjęty Uchwałą Nr 01/2023 z dnia 31.01.2023 roku.
- Plan na 2024 rok – przyjęty Uchwałą Nr 01/2024 z dnia 29.02.2024 roku.

Plany remontów, opracowane na podstawie wykonania za rok ubiegły oraz przyjętych do realizacji zadań na rok planowany, w sposób szczegółowy określały całokształt planowanych kosztów w układzie poszczególnych nieruchomości.

IX.4.2. Akumulacja środków finansowych i wykorzystanie funduszu remontowego.

1. Podstawowym źródłem finansowania remontów były odpisy tworzone z opłat na remonty naliczanych według stawek miesięcznych określanych przez Radę Nadzorczą. Stawki były zróżnicowane z uwagi na kumulację środków na realizację niezbędnych robót remontowych w poszczególnych nieruchomościach.

2. Wykorzystanie środków funduszu remontowego Spółdzielni ogółem w latach 2022 – 2024 przedstawia tabela stanowiąca załącznik Nr 27 do prot. lustracji. Wpływy funduszu, nakłady na remonty oraz stan funduszu remontowego na koniec roku przedstawiały się następująco:

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
1) Stan fundusz na dzień 01.01 (zł.)	14 597,51	36 450,35	338 766,29
2) Wpływy na fundusz (zł.), w tym:	4 097 494,06	4 065 330,96	9 477 061,52
• Naliczone odpisy od lokali	4 097 949,06	4 065 330,96	4 271 503,56
• Inne zwiększenia	0,00	0,00	5 205 557,96
3) Nakłady na remonty (zł.)	4 075 641,22	3 763 015,02	9 640 814,36
4) Stan funduszu na 31.XII. (zł.)	36 450,35	338 766,29	175 013,45

3. Z przedstawionych informacji wynikało, że w latach 2022 - 2024 stan funduszu remontowego zarówno na początek jak i na koniec roku wykazywał saldo dodatnie, dające możliwość realizacji remontów w latach następnych. Podstawowym źródłem zasilenia funduszu remontowego w 2022 i 2023 roku były odpisy naliczone od lokali, które stanowiły 100 % naliczeń. Główne zasilenie funduszu remontowego w 2024 roku stanowił grant, który wynosił 54,9 % wpływów funduszu, natomiast naliczone odpisy od lokali stanowiły 45,1 %. Z zawartych w tabeli zrealizowanych zadań rzeczowych nakładów poniesionych na potrzeby remontowe wynikało, że w 2022 i 2023 roku główne zadania dotyczyły: docieplenia ścian zewnętrznych, remontu dachów, remontu klatek schodowych, instalacji c.o. i c.c.w. oraz robót drogowych. Natomiast nakłady remontowe w 2024 roku dotyczyły głównie realizacji programu instalacji fotowoltaicznych (projekt „OZE”) na ogólną wartość 6 602 667,94 zł., co stanowiło 68,5 % nakładów na remonty.

4. W ramach zrealizowanego w 2024 roku planu remontów, dotyczącego realizacji programu instalacji fotowoltaicznych wykonano m. innymi następujące prace na osiedlu Północ:

- 1) Montaż instalacji hybrydowych do podgrzewania wody. W 22 budynkach zainstalowano hybrydowe układy do podgrzewania wody, obejmujące montaż pomp ciepła oraz instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków.
- 2) Remont kapitalny instalacji elektrycznej. Przeprowadzono remont kapitalny instalacji elektrycznych, obejmujący przebudowę przyłączy energetycznych, tablic głównych oraz zabezpieczeń w 22 budynkach – w celu dostosowania ich do potrzeb nowej instalacji hybrydowej.
- 3) Modernizacja instalacji administracyjnych. Zmodernizowano instalacje elektryczne wykorzystywane do bieżącej obsługi administracyjnej wszystkich 22 budynków na osiedlu.
- 4) Budowa sieci teleinformatycznej. Wykonano sieć teleinformatyczną umożliwiającą automatyczne sterowanie i monitorowanie pracy hybrydowych układów podgrzewania wody.

5. Realizacja programu w zakresie montażu hybrydowych układów do podgrzewania wody nie wpłynęła na ograniczenie realizacji przyjętego planu remontów w pozostałym zakresie. Wykonanie remontów w zakresie rzeczowym i finansowym przedstawione zostało w tabeli stanowiącej załącznik Nr 27 do prot. lustracji. Zgodnie z ustaleniami Art. 4¹ u.s.m. Spółdzielnia prowadziła odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

IX.4.3. Kryteria i dobór wykonawców robót remontowych.

1. W badanym okresie roboty remontowe budynków mieszkalnych wykonywane były w systemie zleconym. W zakresie realizacji robót remontowych obowiązywał w Spółdzielni „Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi lub dostawy” przyjęty przez Radę Nadzorczą. Postanowienia szczegółowe „Regulaminu” zawierały m. innymi kryteria udzielania zamówień. Regulaminu nie stosuje się do zamówień których wartość szacunkowa nie przekracza równowartości kwoty 6 000,00 Euro.

W postępowaniu o zamówienie, którego wartość szacunkowa przekracza równowartość kwoty 6 000,00 Euro, zamówienia udziela się w trybie: przetargu nieograniczonego, zapytania o cenę, zamówienia z wolnej ręki, dialogu konkurencyjnego. Ogłoszenie o zamówieniach o wartości powyżej 12 000,00 Euro publikowane są na stronie internetowej zamawiającego, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie zamawiającego. Jeżeli wartość szacunkowa nie przekracza równowartości kwoty 12 000,00 Euro ogłoszenie o zamówieniach publikowane są na stronie internetowej zamawiającego, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie zamawiającego na okres co najmniej 7 dni licząc od dnia składania ofert. „Regulamin” określał szczegółowo tryb udzielenia zamówienia w przetargu nieograniczonego, w trybie zapytania o cenę, zamówienia z wolnej ręki oraz dialogu konkurencyjnego.

2. Ocenę organizacji, przygotowania i wykonawstwa robót remontowych realizowanych w latach 2022–2024 zbadano metodą wrywkową na podstawie udostępnionych dokumentów dotyczących realizacji następujących robót:

1) „Montaż lamp LED na klatkach schodowych”, realizowany w 2022 roku.

- Zarząd Spółdzielni uchwałą Nr 20/2022 z dnia 03.08.2022 roku powołał Komisję Przetargową w 3 osobowym składzie. Przetarg nieograniczony ogłoszono w „Gazecie Wyborczej” w dniu 9 sierpnia 2022 roku oraz na stronie internetowej Spółdzielni i umieszczono na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni. Udostępniono Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia.

- W określonym terminie wpłynęły oferty od 3 firm. W sporządzonym dnia 18.08.2022 roku Protokole zapisano, że wpłynęły oferty od 3 Firm. Po przeanalizowaniu złożonych ofert 1 oferta została odrzucona, ponieważ nie spełniała wymaganych kryteriów. Wybrano ofertę Firmy „PAWBUD” Paweł Twarowski z siedzibą w Bielsku Podlaskim jako korzystniejszą.

- Zarząd Spółdzielni z wybranym w przetargu wykonawcą Firmą „PAWBUD” Paweł Twarowski z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarł w dniu 24.08.2022 roku Umowę Nr 10/08/2022 na „Montaż lamp typu LED z czujnikami ruchu na klatkach schodowych budynków Spółdzielni” zgodnie za SIWZ. W umowie określono m. innymi:

- szczegółowy zakres robót, obejmujący montaż 2 170 szt. lamp typu LED z czujnikami ruchu
- termin realizacji: – zakończenie do dnia 30.12.2022 roku.

- jednostkowe wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie prac określonych w umowie (łącznie z materiałami) w kwocie brutto 299 460,00 zł.

Rozliczenie dodatkowo wykonanych robót nastąpi wg. kosztorysu powykonawczego.

W umowie zabezpieczono interes Spółdzielni poprzez możliwość naliczenia kar umownych:

- w wysokości 0,17 % wartości robót za każdy dzień zwłoki w realizacji robót,
- w wysokości 0,17 % wartości robót za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad,
- w wysokości 0,17 % wartości robót za każdy dzień spowodowania przerwy,
- za odstąpienie od umowy 10 % wynagrodzenia netto.

- Protokół odbioru końcowego sporządzono w dniu 28.11.2022 roku. Komisja potwierdza wykonanie robót zgodnie z umową bez zastrzeżeń.

Zgodnie z kosztorysem powykonawczym zostały wykonane roboty dodatkowe na kwotę brutto 49 183,47 zł. Łączna wartość wykonanych robót brutto – 348 648,68 zł. Wykonawca udzielił 24 m-cznej gwarancji na wykonane roboty. Wykonawca za wykonane roboty wystawił faktury:

- Nr 1/09/22 z dnia 21.09.2022 r. wartość netto – 76 412,44 zł., wartość brutto – 82 525,44 zł.
- Nr 1/10/22 z dnia 21.10.2022 r. wartość netto – 148 224,80 zł., wartość brutto – 160 082,78 zł.
- Nr 1/11/22 z dnia 28.11.2022 r. wartość netto – 52 645,36 zł., wartość brutto – 56 856,99 zł.
<u>- Nr 1/11/22 z dnia 28.11.2022 r. wartość netto – 45 540,25 zł., wartość brutto – 49 183,47 zł.</u>
R a z e m 348 648,68 zł.

Umowa przewidywała odbiór robót i płatności w etapach. Wypłacone wynagrodzenie łączne w kwocie 348 648,68 zł. zgodne było z ustalonym w umowie. Faktury były sprawdzone i opisane oraz zatwierdzone do zapłaty.

2) „Remont klatek schodowych w budynkach przy ul. Mickiewicza 51 i 53”, realizowany w 2023 roku.

- Zarząd Spółdzielni uchwałą Nr 15/2023 z dnia 09.08.2023 roku powołał Komisję Przetargową w 3 osobowym składzie. Przetarg nieograniczony ogłoszono w „Gazecie Wyborczej” w dniu 16 sierpnia 2022 roku oraz na stronie internetowej Spółdzielni i umieszczono na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni. Udostępniono Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia.

- W określonym terminie wpłynęły oferty od 1 firmy. W sporządzonym dnia 24.08.2023 roku Protokole zapisano, że wpłynęły oferty od 1 Firmy. Po przeanalizowaniu złożonej oferty zarekomendowano zawarcie umowy z Firmą „BARTBUD” Bartłomiej Zieliński z siedzibą w Bielsku Podlaskim

- Zarząd Spółdzielni z wybranym w przetargu wykonawcą Firmą „BARTBUD” Bartłomiej Zieliński z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarł w dniu 31.08.2023 roku Umowę Nr 11/08/2023 na „ Remont klatek schodowych w budynkach Spółdzielni przy ul. Mickiewicza 51 i 53” zgodnie za SIWZ. W umowie określono m. innymi:

- szczegółowy zakres robót,
- termin realizacji: – zakończenie do dnia 30.12.2023 roku.
- wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie prac w kwocie brutto 350 000,00 zł.
ustalone stawki za roboty dodatkowe wg. kosztorysowej wyceny robót

W umowie zabezpieczono interes Spółdzielni poprzez możliwość naliczenia kar umownych:

- w wysokości 0,1 % wartości robót za każdy dzień zwłoki w realizacji robót,
- w wysokości 0,2 % wartości robót za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad,
- za odstąpienie od umowy 10 % wynagrodzenia netto.

Do Umowy zawarto dwa Aneksy, dotyczące rozszerzenia zakresu oraz przedłużenia terminu realizacji robót ostatecznie do dnia 31.05.2024 roku

- Protokół odbioru końcowego sporządzono w dniu 08.04.2024 roku. Komisja potwierdza wykonanie robót zgodnie z umową bez zastrzeżeń. Zgodnie z kosztorysem powykonawczym wykonano roboty dodatkowe na wartość brutto 60 209,40 zł. Łączna wartość wykonanych robót brutto – 410 209,40 zł. Wykonawca udzielił 24 m-cznej gwarancji.

- Wykonawca za wykonane roboty wystawił faktury:

- Nr 1/11/2023 z dnia 21.11.2023 r. wartość netto – 116 666,67 zł., wartość brutto – 126 000,00 zł.
- Nr 1/12/2023 z dnia 27.12.2023 r. wartość netto – 207 407,41 zł., wartość brutto – 224 000,00 zł.
<u>- Nr 1/04/2024 z dnia 08.04.2024 r. wartość netto – 55 749,44 zł., wartość brutto – 60 209,40 zł.</u>
R a z e m 410 209,40 zł.

Umowa przewidywała odbiór robót i płatności w etapach. Wyplacone wynagrodzenie łączne w kwocie 410 209,40 zł. zgodne było z ustalonym w umowie. Faktury były sprawdzone i opisane oraz zatwierdzone do zapłaty.

3. Przedstawione do badania dokumenty dotyczące trybu, kryteriów i sposobu wyboru wykonawców, procesu realizacji i odbioru robót remontowych oraz ich rozliczenia nie budziły zastrzeżeń. Ustalenia wykazały, że:

- Wyboru wykonawców na realizację robót dokonano, zgodnie z ustaleniami „Regulaminu”, w trybie przetargu nieograniczonego. Wyboru wykonawcy dokonywały Komisje Przetargowe dokonując wyboru oferentów, którzy złożyli najkorzystniejsze oferty.
- Umowa zawarta z wybranym Wykonawcą zawierała określony termin realizacji robót oraz wynagrodzenie, które było zgodne z cenami ofertowymi. W umowie zabezpieczony został interes Spółdzielni poprzez możliwość naliczania kar umownych za każdy dzień zwłoki wykonania robót oraz usunięcia wad bądź odstąpienia od umowy. Udzielenie przez Wykonawcę gwarancji na wykonane roboty na określony w umowie okres.
- Roboty remontowe wykonane zostały w terminach umownych. Sporządzone protokoły odbioru robót nie zawierały zastrzeżeń oraz zawierały określoną wartość robót dodatkowych zgodnie z kosztorysem powykonawczym.
- Zafakturowana przez Wykonawców wartość robót zgodna była z wynagrodzeniem ustalonym w umowach. Faktury były sprawdzone i opisane oraz zatwierdzone do zapłaty.

IX. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim w § 5 pkt 3 lit. a określa, iż przedmiotem działalności Spółdzielni jest prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Działalność społeczno-wychowawcza i oświatowo-kulturalna była w latach 2022-2024 prowadzona na bazie Osiedlowego Domu Kultury, którego siedziba mieści się przy ul. 11 Listopada 10. w Osiedlowym Domu Kultury było zatrudnionych dwóch instruktorów na pełnym etacie, na podstawie umów o pracę.

2. Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym i zatwierdzoną strukturą organizacyjną Osiedlowy Dom Kultury podlegał bezpośrednio Wiceprezesowi Zarządu ds. Ekonomicznych. W oparciu o § 47 ust. 2 pkt 3 Statutu Zarząd Spółdzielni corocznie zatwierdzał plany merytoryczne działalności społeczno - wychowawczej, kulturalno-oświatowej oraz sportowo-rekreacyjnej oraz plany finansowe. Przyjmowane plany pracy zawierały stałe i doraźne formy pracy adresowane do wszystkich grup wiekowych, tj. dzieci młodzieży oraz osób dorosłych zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.

2. W ramach stałych form działalności Osiedlowego Domu Kultury na podkreślenie zasługiwały:

- zajęcia muzyczne (odbywały się 2-razy w tygodniu),
- zajęcia plastyczne przeznaczone dla grup najmłodszych, młodszych i starszych dzieci
- koło plastyków „Wspólna Pasja”, klub literacki,
- Uniwersytet Trzeciego Wieku w ramach, którego były prowadzone zajęcia: szachowe, artystyczne, teatralne i chór „Jesienny liść”,
- Klub szachowy — zajęcia prowadzone dla trzech grup
- Klub modelarski „Kartonowy Tur” ,
- Klub Seniora skupiający,
- Klub Amazonek.

3. W badanym okresie Osiedlowy Dom Kultury realizował ciekawy program działalności kulturalno-oświatowej na rzecz mieszkańców Spółdzielni. Organizował turnieje, koncerty różne imprezy okolicznościowe adresowane do mieszkańców Spółdzielni. Z analizy dokumentacji wynika, iż w latach 2022 - 2024 w okresie wakacji dla dzieci, które nie wyjechały, organizował różnorodne zajęcia pod hasłem „Lato w mieście” i „Zima w mieście”, które cieszyły się dużym powodzeniem.

4. Rada Nadzorcza Spółdzielni w ramach uchwalonego planu finansowo-gospodarczego na poszczególne lata ustalała wysokość obciążeń finansowych członków na prowadzoną działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Zarząd Spółdzielni określał plany finansowe dla Osiedlowego Domu Kultury zawierające uzyskane wpływy i poniesione koszty. Należy podkreślić, iż w badanym okresie tj. w latach 2022 - 2024 głównymi źródłami przychodów uzyskanych przez Osiedlowy Dom Kultury były środki finansowe członków Spółdzielni. Pozostałymi źródłami finansowania tej działalności były m. innymi: dotacje i dofinansowania, wynajem sali widowiskowej i innych pomieszczeń, odpłatność częściowa uczestników. Koszty działalności Osiedlowego Domu Kultury w badanych latach były następujące (w zł.):

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
• Plan kosztów	219 553,00	266 455,56	269 138,16
• Wykonanie	226 536,67	236 695,55	328 187,09

5. Corocznie sporządzana była „Informacja z działalności społeczno – wychowawczej prowadzonej przez Osiedlowy Dom Kultury Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim” Informacja z działalności za 2024 rok stanowi załącznik Nr 28 do prot. lustracji.

X. Gospodarka finansowa.

X.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

1. Spółdzielnia w badanym okresie prowadziła gospodarkę finansową w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, tekst jednolity Ustawa z dnia 12 kwietnia 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 619 z późn. zmianami), u.p.s. i u.s.m., Statutu Spółdzielni i inne przepisy prawa obowiązujące Spółdzielnie oraz unormowań wewnętrznych dotyczących gospodarki finansowej.

2. Obowiązujące w Spółdzielni zasady rachunkowości zostały wprowadzone Uchwałą Zarządu Nr 65/2013 z dnia 30.12.2013 r. z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014 r.

w sprawie zatwierdzenia do stosowania „Zasad polityki rachunkowości w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim”, na podstawie przepisów art.10 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (z późniejszymi zmianami wprowadzonymi aneksami aneks nr. 1,2/2018 z dnia 31.12.2018r., Uchwała nr. 7/2021 z dnia 28.04.2021r.), wraz z Zakładowym Planem Kont. Dokumentacja przyjętych i obowiązujących w Spółdzielni zasadach rachunkowości zawierała szczegółowe uregulowania w zakresie:

- a) ogólnych zasad prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- b) metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- c) zasad i sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym:
 - Zakładowego Planu Kont,
 - wykazu zbioru danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych, opisu systemu przetwarzania danych (systemu informatycznego),
- d) systemu służącemu ochronie danych i ich zbiorów (w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i innych dokumentów stanowiących podstawę zapisów).

3. W załącznikach do „Polityki” określono:

- Szczegóły dotyczące systemu przetwarzania danych, wykazu zbioru danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwizowania, zawarte w dokumentacji użytkownika.
- Wykaz kont księgi głównej i kont ksiąg pomocniczych oraz opisujący przyjęte przez Spółdzielnię zasady klasyfikacji zdarzeń gospodarczych, zasady prowadzenia kont ksiąg pomocniczych oraz powiązania kont ksiąg pomocniczych z kontami księgi głównej, zabezpieczenie danych systemu informatycznego, wzory bilansu oraz r-ku zysków i strat.

4. Przyjęte zasady rachunkowości były dostosowane do potrzeb Spółdzielni i pozwalały na wyodrębnienie wszystkich zdarzeń istotnych do oceny i analizy sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz wyniku finansowego, potrzeb informatycznych, rozliczeń podatkowych, potrzeb sprawozdawczych.

X.2. Poprawność i rzetelność ksiąg rachunkowych.

1. Księgi rachunkowe prowadzone były w Spółdzielni przy użyciu komputera z wykorzystaniem programów informatycznych wspomagających ich prowadzenie. Księgi rachunkowe prowadzone są z wykorzystaniem udokumentowanego programu Zintegrowany System Informatyczny Firmy „UNISOFT” S.A. z wykorzystaniem modułów informatycznych wspomagających jego prowadzenie, takich jak: FK- „Finanse-Księgowość-Rozrachunki”, ST-„Środki trwałe”, GM-„Magazyn”, „Kadry i płace”, „Fundusze”

Szczegóły dotyczące systemu przetwarzania danych, wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwizowania zawarto w dokumentacji użytkownika. Posiadana przez Spółdzielnię dokumentacja użytkownika jest zgodna z wymogami ustawy o rachunkowości i zawiera m. innymi:

- wykaz programów, procedury wraz z opisem algorytmów i parametrów,
- opis programowych zasad ochrony danych, w szczególności metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania,
- wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych z określeniem ich struktury, wzajemnych powiązań oraz ich funkcji w organizacji ksiąg rachunkowych i w procesie przetwarzania danych.

2. Księgi rachunkowe obejmujące zbiory zapisów księgowych tworzyły:

- Dziennik.
- Konta księgi głównej służące do chronologicznego i systematycznego ujęcia wszystkich zdarzeń i operacji gospodarczych.
- Konta ksiąg pomocniczych.

3. Badanie nie wykazało uchybień w sposobie prowadzenia ksiąg rachunkowych, które można uznać za prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i w sposób ciągły. Porównanie zapisów oraz wydruków prowadzonej w systemie komputerowym ewidencji finansowo – księgowej wykazało, że ewidencja analityczna zgodna była z ewidencją syntetyczną oraz zestawieniem obrotów i sald.

Księgi rachunkowe i dowody księgowe były przechowywane zgodnie z rozdziałem 8 ustawy o rachunkowości. Ciągłość bilansowa została zachowana. Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych w badanym roku obrotowym było zatwierdzone w sposób prawidłowy sprawozdanie finansowe sporządzone na 31.12 . roku ubiegłego.

X.3. System kontroli wewnętrznej.

1. Kontrola wewnętrzna była wykonywana przez Zarząd oraz komórki organizacyjne określone w uchwałach Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia schematu struktury organizacyjnej Spółdzielni, obejmującej wykaz stanowisk pracy.

W zakresie funkcjonowania kontroli wewnętrznej działalności gospodarczej i finansowej obowiązywała „Instrukcja obiegu dokumentów finansowo-księgowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim”, przyjęta uchwałą Zarządu Nr 42/2004 z dnia 5 lutego 2004 roku. Obowiązująca „Instrukcja” zawierała ustalony i zorganizowany wewnątrz jednostki system obiegu dokumentów i informacji, zapewniała ład dokumentacyjny, ustalała terminowość przekazywania dokumentacji księgowej, ustalała zasady kontroli formalnej i rachunkowej oraz merytorycznej dowodów księgowych, usprawniała organizację i dostosowanie dokumentacji do wymogów określonych przepisami, usprawniała technikę tworzenia, przepływu i przechowywania dowodów księgowych. Kontrola ta zapewniała prawidłową kwalifikację, kompletne ujęcie i udokumentowanie operacji gospodarczych i zaliczenie ich do właściwego okresu.

X.4. Ewidencja operacji gospodarczych.

1. Przyjęty w Spółdzielni system ewidencji, prowadzonej z wykorzystaniem informatycznego programu finansowo-księgowego zakładał że dowody księgowe grupowane były wg „Rejestrów”: (*Rejestr zakupów „ZZ”, Rejestr sprzedaży „Czynsze”, Rejestr sprzedaży „SP”, Memoriały „MM”, Paragony „PA”, Windykacja „WIND”, „Kasa”, Banki „WB”, Płace „PL”, Magazyny „MG”, Środki trwałe „ST”.*

2. Przeprowadzono wrywkową kontrolę następujących dokumentów finansowo księgowych:

1) Rejestr Sprzedaż pozostałe „SPZ”.

- od Nr SPZ/0001/09/23 z dnia 01.09.2023 r. do Nr SPZ/0092/09/23 z dnia 29.09.2023 r.

- od Nr SPZ/0001/06/24 z dnia 10.06.2024 r. do Nr SPZ/0087/06/24 z dnia 28.06.2024 r.

2) Memoriały „MM”.

- od Nr MM/00001/23 z dnia 30.01.2023 r. do Nr „MZAMKNROKU” z dnia 31.12.2023 r.

3) Rejestr sprzedaż „Czynsze Najem”.

- od Nr 1023/R/24 z dnia 02.12.2024 r. do Nr 1083/R/24/z dnia 02.12.2024 r.

4) Rejestr korekty faktur-centralne ogrzewanie „COK”

- od Nr 00001/COK/24 z dnia 30.12.2024 r. do Nr 00051/COK/24 z dnia 31.12.2024 r.

3. Ustalenia kontroli wykazały, że:

- Dokumenty gromadzone w odrębnych segregatorach wpięte były chronologicznie. Każdy księgowany dokument rejestrowany był w prowadzonej w systemie komputerowym ewidencji zgodnie z ustaloną symboliką i rejestrowany w księgach pod kolejną następującą po sobie pozycją księgową.

- Dowody księgowe stanowiące podstawę zapisów księgowych były prawidłowo wystawiane i zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych. Zakwalifikowanie dowodu do księgowania, który zawierał wszystkie wymagane cechy dokumentu, poprzedzone było podpisem upoważnionych osób kontrolą formalno rachunkową, merytoryczną i akceptacją.

- System zapisów pozwalał na kompletne ujęcie operacji gospodarczych z podziałem na poszczególne okresy sprawozdawcze i narastająco od początku roku. Przejrzystość i czytelność prowadzonej ewidencji finansowo – księgowej zapewniała skuteczną kontrolę wszystkich zdarzeń gospodarczych i przestrzeganie podstawowych zasad rachunkowości w zakresie kontynuacji, ciągłości i memoriału.

X.5. Inwentaryzacja.

1. Inwentaryzację drogą spisu z natury, zgodnie z wymogami art. 26 – 27 Ustawy o rachunkowości przeprowadzano w następujących okresach:

- środki trwałe znajdujące się na terenie strzeżonym oraz budynki i budowle, nie rzadziej niż raz na 4 lata,
- niskocenne składniki majątku trwałego, półfabrykaty gotowe i zapasy materiałów objętych ewidencją ilościowo – wartościową, nie rzadziej niż raz na 2 lata,
- środki pieniężne, należności i zobowiązania, inne składniki majątku obrotowego, na koniec roku obrachunkowego.

2. Na podstawie przedstawionych dokumentów ustalono, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją, z zachowaniem obowiązującego trybu zawartego w art. 26 Ustawy o rachunkowości oraz Zasad „Polityki rachunkowości” Zarząd Spółdzielni zarządzeniem wewnętrznym określał zakres inwentaryzacji z uwzględnieniem przedmiotu, terminu i częstotliwości oraz powoływał Komisję Inwentaryzacyjną.

3. Metodą wyrzykową zbadana została inwentaryzacja za 2022 rok. Na podstawie przedłożonych przez Spółdzielnię dokumentów ustalono, że Zarząd Spółdzielni wydał zarządzenie wewnętrzne z dnia 21.12.2022 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej za 2022 rok. Do przeprowadzenia spisu powołał Komisję Inwentaryzacyjną w 2 osobowym składzie oraz 2 Zespoły Spisowe w 3 osobowym składzie. Kopia Zarządzenia stanowi załącznik Nr 28 do prot. lustracji.

3.1. W drodze spisu z natury. Powołana Komisja przeprowadziła inwentaryzację składników majątkowych Spółdzielni w następującym zakresie:

- Inwentaryzacja paliwa wg. stanu na dzień 30.12.2022 roku spisana na 1 arkuszu wg. pojazdów zawierającym 14 pozycji – ogólna wartość 4 439,86 zł. Arkusz podpisany był przez członków Komisji oraz zawierał 8 podpisów osób materialnie odpowiedzialnych.
- Inwentaryzacja kasy przeprowadzona w dniu 30.12.2022 roku. Stan gotówki w kasie w kwocie 2 342,30 zł. zgodny był z ostatnim Raportem kasowym Nr 12 z dnia 30.12.2022 r.

3.2. W drodze potwierdzenia i weryfikacji sald na dzień 31.12.2022 roku:

- aktywa finansowe zgromadzone na rachunkach bankowych,
- rozrachunki,
- należności i zobowiązania.

3.3. Drogą weryfikacji – porównanie danych w księgach rachunkowych i ich analiza na dzień 31.12.2022 roku:

- należności i zobowiązań z tytułów publiczno - prawnych,
- funduszy własnych i funduszy specjalnych,
- pozostałe składniki aktywów i pasywów.

3.4. Inwentaryzacja środków trwałych przeprowadzona została w 2024 roku.

4. W protokole Komisji Inwentaryzacyjnej z przeprowadzonej inwentaryzacji rocznej w 2022 r. sporządzonym dnia 02.01.2023 roku stwierdzono, że prace inwentaryzacyjne zostały wykonane przez Zespoły Spisowe rzeczowo, w obowiązujących terminach. Różnic inwentaryzacyjnych nie stwierdzono.

Ustalenia przeprowadzonej inwentaryzacji rocznej za 2022 rok nie ujawniły nieprawidłowości.

X.4.1. Gospodarka kasowa.

1. Kasa Spółdzielni prowadzona była w ograniczonym zakresie i nie obejmowała przyjmowania opłat eksploatacyjnych za mieszkania. Dotyczyła rozliczenia wydatkowanych kwot na działalność bieżącą, rozliczeń delegacji oraz zaliczek na zakup materiałów do realizacji robót przez konserwatorów. Wysokość pogotowia kasowego ustalona była na kwotę 4 000,00 zł., Osoba prowadząca kasę posiadała złożone do akt zaświadczenie o odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie.

Środki pieniężne znajdujące się w pomieszczeniu kasy zabezpieczone były w sposób prawidłowy, gotówka przechowywana była w kasetce metalowej, zamykanej w kasie pancernej. Dokumenty obrotu kasowego (KP i KW) były drukami ścisłego zarachowania. Przeprowadzona w trakcie lustracji kontrola kasy wykazała, że stan gotówki w kasie w kwocie 2 640,00 zł. zgodny był ze stanem kasy wykazany w ostatnim Raporcie Kasowym. Protokół kontroli kasy stanowi załącznik Nr 30 do protokołu lustracji.

X.6. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

X.6.1. Zmiany w stanie funduszy.

1. Zgodnie z ustaleniami określonymi w § 137 Statutu funduszami Spółdzielni są:

- Fundusz udziałowy.
- Fundusz zasobowy.
- Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
- Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny.
- Fundusz spłaty kredytów.
- Fundusz remontowy.
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Na podstawie informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych ustalono, że stan funduszy Spółdzielni oraz jego zmiany w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

A. Kapitał (fundusz) własny.

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
1) Stan na 1.01. (tys. zł.)	49 960 313,10	49 415 682,82	47 735 917,44
2) Stan na 31.12. (tys. zł.)	49 415 682,82	47 735 917,44	46 243 054,71
Struktura zmian	99,1 %	96,6 %	96,9 %

Z przedstawionych informacji wynikało, że w okresie objętym lustracją kapitał (fundusz) własny uległ zmniejszeniu z kwoty 49 960 313,10 zł. na dzień 01.01.2022 roku do kwoty 46 243 054,71 zł. na dzień 31.12.2024 roku, tj. o 7,4 %.

B. Stan i zmiany funduszy podstawowych.

Stan funduszy podstawowych, zapasowych i funduszy z aktualizacji wyceny zawarty został w tabeli stanowiącej załącznik Nr 31 do prot. lustracji.

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
• Fundusz udziałowy			
1) Stan na 1.01. (w zł.)	570 596,66	566 996,56	565 096,56
2) Stan na 31.12. (w zł.)	566 996,56	565 096,56	561 496,36
Struktura zmian	99,4 %	99,7 %	99,4 %
• Fundusz zasobów mieszkaniowych			
1) Stan na 1.01. (w zł.)	2 424 002,94	2 419 850,03	2 351 396,48
2) Stan na 31.12. (w zł.)	2 419 850,03	2 351 396,48	2 272 445,36
Struktura zmian	99,8 %	97,2 %	96,6 %

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
• Fundusz zasobowy			
1) Stan na 1.01. (w zł.)	714 975,52	693 159,50	1 106 142,63
2) Stan na 31.12. (w zł.)	<u>693 159,50</u>	<u>1 106 142,63</u>	<u>1 105 368,22</u>
Struktura zmian	96,9 %	159,6 %	99,9 %
• Fundusz z aktualizacji wyceny.			
1) Stan na 1.01. (w zł.)	35 422 264,20	35 447 750,91	35 034 591,09
2) Stan na 31.12. (w zł.)	<u>35 447 750,91</u>	<u>35 034 591,09</u>	<u>35 041 970,59</u>
Struktura zmian	100,1 %	98,8 %	100,0 %
• Fundusz wkładów mieszkaniowych			
1) Stan na 1.01. (w zł.)	400 016,95	353 607,05	339 704,52
2) Stan na 31.12. (w zł.)	<u>353 607,05</u>	<u>339 704,52</u>	<u>307 673,27</u>
Struktura zmian	88,4 %	96,1 %	90,6 %
• Fundusz wkładów budowlanych			
1) Stan na 1.01. (w zł.)	10 663 228,58	9 106 756,12	7 684 539,91
2) Stan na 31.12. (w zł.)	<u>9 106 756,12</u>	<u>7 684 539,91</u>	<u>6 242 804,67</u>
Struktura zmian	85,4 %	84,4 %	81,2 %

3. Z przedstawionych informacji wynikało, że w okresie objętym lustracją zmianom uległy stany poszczególnych funduszy podstawowych, tworzących kapitał (fundusz) własny. Zmiany w stanie funduszy własnych dotyczyły przede wszystkim:

- zwrot wniesionego udziału,
- z tytułu przekształceń własnościowych i wyniesieniu z majątku Spółdzielni wartości lokali i gruntów na odrębną własność.
- naliczenia umorzenia środków trwałych, naliczenie deprecjacji.

4. Stan funduszy własnych ustalony na podstawie zdarzeń gospodarczych zgodny był z ewidencją księgową i został ujęty w bilansach w wartościach wynikających z prawidłowo prowadzonych i zamkniętych ksiąg rachunkowych.

X.6.2. Struktura majątkowo – kapitałowa.

1. Struktura oraz dynamika aktywów i pasywów, w ujęciu syntetycznym, w okresie objętym lustracją wg stanu na dzień 31.12. przedstawiała się następująco:

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
A k t y w a			
A. Aktywa trwałe	47 071 023,72	45 440 880,51	48 953 386,60
B. Aktywa obrotowe	8 981 632,86	13 214 895,63	11 294 458,30
C. Należne wpłaty na kapitał	68 444,40	65 694,40	63 953,73
Razem aktywa	<u>56 121 100,98</u>	<u>58 721 470,54</u>	<u>60 311 798,63</u>
P a s y w a			
A. Kapitał (fundusz) własny	49 415 682,82	47 735 917,44	46 243 054,71
B. Zobowiązania i rezerwy	6 705 418,16	10 985 553,10	14 068 743,92
Razem pasywa	<u>56 121 100,98</u>	<u>58 721 470,54</u>	<u>60 311 798,63</u>

Przedstawione na podstawie sporządzonych bilansów informacje wskazywały, że na dzień 31 grudnia 2024 roku wartość aktywów i pasywów wynosiła 60 311 798,63 zł. i zwiększyła się w porównaniu do stanu na koniec 2022 roku o 7,5 % %. Analiza strukturalna wskazywała, że na koniec 2024 roku główną pozycję aktywów stanowiły aktywa trwałe o wartości 48 953 386,60 zł., które stanowiły 81,2 % całego majątku Spółdzielni. Głównym źródłem finansowania działalności Spółdzielni były kapitały własne, które na dzień 31.12.2024 roku wyniosły kwotę 46 243 054,71 zł. Udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku stanowił 76,7 % w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływało korzystnie na stabilność finansową Spółdzielni.

3. Przepisy Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2024 r. , poz. 619 z późn. zm.) nałożyły na Spółdzielnię obowiązek tworzenia „Rezerwy na świadczenia pracownicze”. Obowiązek tworzenia rezerwy na świadczenia pracownicze określony został w Art. 39 ust. 2 pkt 2: jednostki dokonują biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających m.in. z obowiązku wykonania, związanego z bieżącą działalnością przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych. Spółdzielnia zrealizowała ten obowiązek. W bilansie sporządzonym na dzień 31.12.2024 r. wykazana została rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne w wysokości 2 157 517,00 zł.

X.7. Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni.

1. Zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie zasady podziału kosztów ogólnych określała corocznie Rada Nadzorcza w uchwalanych planach gospodarczo-finansowych. Koszty zarządu ogólnego Spółdzielni i źródła ich finansowania za lata 2022 – 2024 zawarte zostały w tabeli stanowiącej załącznik Nr 32 do prot. lustracji.

2. Z informacji zawartych w tabeli wynikało, że w okresie objętym lustracją poziom wykonania kosztów ogólnych i ich struktura oraz źródła finansowania przedstawiały się następująco (w zł.):

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
I. Koszty ogółem (zł.)			
• plan	2 800 564,70	2 910 896,19	3 051 119,78
• wykonanie	2 745 651,67	2 853 819,79	2 991 239,90
Wskaźnik	98,0 %	98,0 %	98,0 %

We wszystkich badanych latach nie przekroczono planu kosztów ogólnych. Poniesione za 2024 rok koszty ogólne w kwocie 2 991 239,90 zł. były wyższe od poniesionych za 2022 rok o 8,2 %. W strukturze procentowej największy udział stanowiły koszty wynagrodzeń oraz narzutów od płac, które za 2022 rok stanowiły 79,2 % kosztów ogólnych, za 2023 rok 82,6 %, za 2024 rok 83,6 %. Podstawowe źródło finansowania kosztów ogólnych stanowiła działalność eksploatacyjna.

X.9. Sytuacja dochodowo – kosztowa.

1. Na podstawie sporządzonych sprawozdań finansowych w okresie objętym lustracją przychody ze sprzedaży, koszty i wynik finansowy na działalności za okres od 1.01 – 31.12. w poszczególnych latach przedstawiały się następująco (w zł.):

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
A. Przychody netto ze sprzedaży	26 908 820,27	31 757 950,11	32 257 022,00
B. Koszty działalności operacyjnej	27 902 417,94	31 491 042,43	32 324 349,59
C. Zysk (strata) na sprzedaży (A–B)	- 993 597,67	266 907,68	- 67 327,59
D. Pozostałe przychody operacyjne	57 261,10	41 412,27	52 242,64
E. Pozostałe koszty operacyjne	33 411,69	103 944,92	57 544,80
F. Zysk z działalności operacyjnej (C+D-E)	- 969 748,26	204 375,03	- 72 629,75
G. Przychody finansowe	47 164,27	43 621,77	40 158,94
H. Koszty finansowe	47 380,42	36 220,42	16 906,77
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	- 969 964,41	211 776,38	- 49 377,58
J. Podatek dochodowy	248 202,00	186 924,00	232 785,00
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	0,00	0,00	0,00
L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	2 222 856,19	806 721,00	1 170 585,95
M. Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	1 004 689,78	831 573,38	888 423,37

Przedstawione informacje wskazują, że w badanych latach przychody ze sprzedaży utrzymywały się na wysokim, ustabilizowanym poziomie.

Przychody za 2024 rok w kwocie 32 257 022,00 zł. wzrosły w porównaniu do uzyskanych za 2022 rok o 19,9 %. Spółdzielnia w wyniku prowadzonej działalności osiągnęła zysk, który w wartości netto za 2022 rok wyniósł kwotę 1 004 689,78 zł., za 2023 rok kwotę 831 573,38 zł. za 2024 rok kwotę 888 423,37 zł.

X.10. Stan wolnych środków.

1. Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni w okresie objętym lustracją wykazany został w tabeli stanowiącej załącznik Nr 33 do prot. lustracji. Z informacji wynikało że stan na dzień 31.12. (w zł.):

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
1. Stan wolnych środków finansowych	4 728 905,04	8 148 279,22	5 708 053,64
w tym: - lokaty bankowe	2 489 886,87	497 285,83	504 993,55
2. Uzyskane odsetki bankowe	22 009,25	14 329,37	7 707,72
3. Odsetki za zwłokę wyegzekwowane	3 498,70	13 647,46	22 814,38

Z przedstawionych informacji wynikało, że stan wolnych środków finansowych Spółdzielni w badanych latach ustabilizowany był na bardzo wysokim poziomie. Stan środków na koniec 2024 r. w kwocie 5 708 053,64 zł. był wyższy od stanu środków na koniec 2022 r. o 20,7 %. Uzyskano dodatkowe środki finansowe z tytułu naliczonych odsetek bankowych w kwocie 44 046,34 zł. Wyegzekwowano odsetki za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni na ogólną kwotę 39 960,54 zł.

X.11. Wskaźniki charakteryzujące sytuację finansowo – majątkową.

1. Do analizy porównawczej charakteryzującą sytuację finansowo – majątkową Spółdzielni przyjęto wskaźniki syntetyczne za lata 2022 – 2024 obliczone na podstawie sporządzonych sprawozdań finansowych. Poziom wskaźników kształtował się w następujących wartościach:

	<u>2022 rok</u>	<u>2023 rok</u>	<u>2024 rok</u>
1. Wskaźnik rentowności			
1.1. Rentowność sprzedaży netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3,7 %	2,6 %	2,8 %
1.2. Rentowność majątku $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$	1,8 %	1,4 %	1,5 %
2. Wskaźniki charakteryzujące płynność finansową.			
2.1. Wskaźnik płynności I $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności pow. 12 m-cy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,8	1,5	1,7
3. Wskaźnik rotacji (obrotowość) należności.			
3.1. Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{stan należności z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$	15	13	12
4. Trwałość struktury finansowania $\frac{\text{kap. wł.} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długoterminowe}}{\text{suma pasywów}}$	92,2 %	84,4 %	85,2 %
5. Wskaźnik do analizy poziomej i pionowej bilansu			
4.1. Złota reguła bilansowa $\frac{\text{kap. wł.} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}}$	107,9 %	109,6 %	103,0 %

2. Przedstawiony powyżej poziom wybranych wskaźników charakteryzujących sytuację finansowo-majątkową Spółdzielni oraz porównanie z pożądanymi wskaźnikami wskazywał na dobrą sprawność Spółdzielni w rynkowym operowaniu majątkiem oraz pozwalał dokonać oceny, z której wynikało, że:

1) Wskaźnik rentowności netto sprzedaży, oraz wskaźniki rentowności majątku, które za badany okres przyjęły wartość dodatnią wskazywały, że majątek pracujący w Spółdzielni generował zysk. Wskaźniki rentowności netto sprzedaży kształtowały się na bezpiecznym poziomie co oznaczało że Spółdzielnia realizowała prawidłowy poziom sprzedaży i generowała niewielki zwrot z posiadanego majątku.

2) Poziom wskaźników charakteryzujących płynność finansową, które kształtowały się w wielkościach powszechnie uznawanych za optymalne (*wartość 1,2–2,0 uznawana jest za prawidłową*) wskazywał na możliwość Spółdzielni pokrycia zobowiązań bieżącymi aktywami obrotowymi oraz odzwierciedlał natychmiastową zdolność do spłaty zaciągniętych zobowiązań.

3) Na płynność środków obrotowych Spółdzielni główny wpływ ma szybkość obrotu należnościami. Obrót należnościami w dniach skrócił się z poziomu 15 dni za 2022 rok do poziomu 12 dni za 2024 rok i mieścił się poniżej właściwej wartości, (*właściwa wartość powinna kształtować się w przedziale od 37 do 52 dni*). Szybkość obrotu należności w dniach we wskaźnikach poniżej właściwej wartości, wskazywała na wysoką efektywność działań organów Spółdzielni w zakresie ich egzekwowania.

4) Wysokość zaangażowania funduszy własnych gwarantowała stabilną i bezpieczną strukturę finansowania majątku, co pokazywały wysokie wskaźniki pokrycia majątku oraz trwałości struktury finansowania. Finansowanie jest stabilne i mało ryzykowne. Wskaźniki „Złotej reguły bilansowej”, które we wszystkich latach kształtowały się na wysokim poziomie wyższym niż 100 % sygnalizował prawidłowość finansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i sprzyjał utrzymaniu stabilności i bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni.

X.12. Stan i obsługa spłaty kredytów.

1. Spółdzielnia w zakresie realizacji programu „OZE” zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska Umowę Nr S/29/12/2023/1216/K/KI/EKO z dnia 14.02.2024 roku na kwotę 10 890 202,98 zł. z tego 50 % kwoty netto Spółdzielnia otrzymała w formie grantu „OZE”. Kwota grantu pomniejszyła kwotę kredytu o sumę 5 039 163,44 zł. Na dzień 31.12.2024 roku, po spłacie w obowiązujących terminach (wynikających z umowy) rat kapitałowych i odsetek stan zadłużenia wyniósł kwotę 5 147 870,14 zł. Stan i obsługa kredytów mieszkaniowych w latach 2022–2024 zawarty został w zestawieniu stanowiącym *załącznik Nr 34 do prot. lustracji*.

X.13. Poprawność sporządzenia sprawozdania finansowego.

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni w trybie art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza Spółdzielni, zgodnie z kompetencjami statutowymi, podejmowała uchwały dotyczące wyboru podmiotu do badania rocznego sprawozdania finansowego. Badanie bilansu za 2022 i 2023 rok przeprowadzała ta sama Firma – „CONSULTING” Biuro Biegłego Rewidenta Alicja Bienkowska w Suwałkach.

2. Badanie bilansu za 2024 rok, na podstawie wyboru dokonanego przez Radę Nadzorczą, przeprowadziła Firma „FEHU GLOBAL AUDYT” Sp. z o.o. Katowice. W sporządzonym dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim „Sprawozdaniu Niezależnego Biegłego Rewidenta” Artura Szymańskiego, działającego w imieniu FEHU GLOBAL AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach zawarta została następująca opinia:

- Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej które zawiera wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans na dzień 31 grudnia 2024 r. rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

- Naszym zadaniem, załączone sprawozdanie finansowe:
 - ~ przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” Dz.U. z 2024 r. , poz. 619 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
 - ~ jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
 - ~ zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.
- Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:
 - ~ zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
 - ~ jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.
- Ponadto w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółdzielni istotnych zniekształceń.

3. Sprawozdania z działalności Spółdzielni, kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, zawierające:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r. zamykający się sumą bilansową w kwocie 60 311 798,63 zł.
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazującym zysk netto w kwocie 888 423,37 zł.
- rachunek przepływów pieniężnych,
- zestawienie zmian w kapitale własnym,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdania z działalności Spółdzielni,
- uchwałę Walnego Zgromadzenia o zatwierdzeniu sprawozdania i podziału wyniku.

zostały złożone do Krajowego Rejestru Sądowego w obowiązujących terminach.

X.14. Rozliczenie z tytułu składek członkowskich.

1. Spółdzielnia dokonała wpłaty składek na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej i Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku w ustalonych terminach i wysokości.

1) Na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej:

- Za 2022 rok – 550,00 zł. - 11.02.2022 roku.
- Za 2023 rok – 550,00 zł. - 15.02.2023 roku.
- Za 2024 rok – 550,00 zł. - 15.02.2024 roku.

2) Na rzecz Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku:

- Za 2022 rok – 21 518,16 zł. - 07.03.2022 roku.
- Za 2023 rok – 6 620,94 zł. - 27.04.2023 roku.
- Za 2024 rok – 6 631,37 zł. - 19.04.2024 roku.

CZĘŚĆ C. ZAKOŃCZENIE.

1. Integralną część niniejszego protokołu stanowią załączniki:

- 1) Wypis z Krajowego Rejestru Sądowego.
- 2) Regulaminy obowiązujące w Spółdzielni.
- 3) Schemat struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- 4) Wykonanie zatrudnienia i funduszu płac.
- 5) Zestawienie odbytych posiedzeń i podjętych uchwał przez Radę Nadzorczą.
- 6) Rejestr uchwał Rady Nadzorczej podjętych w 2022 roku.
- 7) Rejestr uchwał Rady Nadzorczej podjętych w 2023 roku.
- 8) Rejestr uchwał Rady Nadzorczej podjętych w 2024 roku.
- 9) Zestawienie odbytych posiedzeń i podjętych uchwał przez Zarząd.
- 10) Rejestr uchwał zatwierdzonych przez Zarząd w 2022 roku.
- 11) Rejestr uchwał zatwierdzonych przez Zarząd w 2023 roku.
- 12) Rejestr uchwał zatwierdzonych przez Zarząd w 2024 roku.
- 13) Podstawowe informacje o członkach Spółdzielni.
- 14) Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
- 15) Tabela gospodarki gruntami.
- 16) Wykaz pojazdów i maszyn.
- 17) Protokół kontroli stanu technicznego – porządkowego zasobów mieszkaniowych.
- 18) Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 19) Zestawienie najwyższych i najniższych stawek opłat eksploatacyjnych.
- 20) Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych.
- 21) Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych.
- 22) Koszty bi przychody pozostałej działalności gospodarczej
- 23) Wynik na Wspólnotach za 2022 rok.
- 24) Wynik na Wspólnotach za 2023 rok.
- 25) Wynik na Wspólnotach za 2024 rok.
- 26) Wykaz przeglądów przeprowadzonych w latach 2022 – 2024.
- 27) Gospodarka funduszem remontowym.
- 28) Informacja z działalności społeczno – wychowawczej za 2024 rok.
- 29) Zarządzenie wewnętrzne Zarządu w sprawie inwentaryzacji.
- 30) Protokół kontroli kasy.
- 31) Stan funduszy podstawowych w latach 2022 – 2024.
- 32) Koszty zarządu ogólnego Spółdzielni i źródła finansowania.
- 33) Stan środków pieniężnych i gospodarka tymi środkami.
- 34) Stan i obsługa kredytów mieszkaniowych.

2. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu z mocy § 20 Załącznika Nr 1 do Uchwały Nr 11/2025 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 27.03.2025 r. – prawie do wniesienia zastrzeżeń do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji.

3. Protokół zawierający 52 strony kolejno ponumerowane i podpisane sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Bielsk Podlaski

14 listopada 2025 roku

LUSTRATOR

[Podpis]
/ podpisano / *[Podpis]* Janusz Sienkiewicz
(Upr. KRS Nr 483/95)

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy*

~~Do stwierdzeń zawartych w protokole wniesiemy zastrzeżenia w terminie 7 dni od daty otrzymania protokołu*~~
(* niepotrzebne skreślić).

Bielsk Podlaski, dnia 14 listopada 2025 roku

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu – Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

[Podpis] *[Podpis]* *[Podpis]*
Cezary Szlachetkiewicz Elżbieta Bucal Jan Kondratiuk

/ podpisy członków Zarządu /

Kwituję odbiór 2 egz. Protokołu z przeznaczeniem po legz. dla Zarządu i Rady Nadzorczej

PREZES ZARZĄDU

14.11.2025

[Podpis]
/ imię i nazwisko, funkcja, data i podpis /
Jan Kondratiuk

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 15.10.2025 godz. 09:24:28

Numer KRS: 0000040845

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	03.09.2001			
Ostatni wpis	Numer wpisu	60	Data dokonania wpisu	10.07.2025
	Sygnatura akt	RDF/767382/25/851		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000483027, NIP: 5430200112
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W BIELSKU PODLASKIM
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI 189 SĄD REJONOWY SĄD GOSPODARCZY W BIAŁYMSTOKU VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. PODLASKIE, powiat BIELSKI, gmina BIELSK PODLASKI, miejsc. BIELSK PODLASKI
2.Adres	ul. 11 LISTOPADA, nr 10, lok. ---, miejsc. BIELSK PODLASKI, kod 17-100, poczta BIELSK PODLASKI, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	SEKRETARIAT@SMBP.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.SMBP.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-69142-21570-FHFTA-18

Rubryka 3 - Oddziały

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	02.02.1961
	2	18.12.2003 R. PRZYJĘTO NOWY TEKST STATUTU.
	3	30.06.2004 R. ZMIENIONO § 28, § 29, § 37 PKT 14, § 41 UST. 4, § 42 UST. 2-4, § 45 UST. 2, § 46 UST. 3, § 55 UST. 2, § 57, § 71, § 74 UST. 2, § 76, § 79 UST. 2, § 80, § 123, § 147, § 159 UST. 5, USUNIĘTO § 125
	4	25.05.2006 R. ZMIENIONO § 4 UST. 1, § 5, § 7 UST. 1, § 9 UST. 2, § 15, § 16, § 17, § 19, § 23, § 24, § 25, § 28, § 29, § 30 UST.3-4, UST. 7, § 33, § 39, § 48 UST. 3, § 53 UST. 1, § 54 UST. 2, § 55 UST. 1, § 59 UST. 5, § 65 UST. 1, § 66 UST. 1, § 69, § 72 PKT 1, § 78, § 81, § 84, § 107, § 109 UST. 1, § 113, § 119 UST. 1, § 127, § 130 UST. 2, § 131, § 132, § 133, § 134 UST. 1, § 136, § 137, § 138, § 139, § 140 UST. 1, § 143 UST. 1, § 144, § 145, § 146, § 147, § 156, § 159 UST. 3-5, § 161 UST. 5, § 161 UST. 8
	5	29.11.2007 R. ZMIENIONO § 2, § 5, § 7 UST. 3, § 8 UST. 3, § 10, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17 UST. 4, § 19 UST. 2, § 20 UST. 2, § 23, § 24, § 25 UST. 4, § 26 UST. 4, § 26 UST. 5, § 27, § 28, § 29, § 30, § 32, § 33, § 34, § 35, § 36, § 37, § 38, § 39, § 40, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46, § 47, § 48, § 49, § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58, § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65, § 66, § 67, § 68, § 69, § 70, § 71, § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 90, § 91, § 92, § 93, § 94, § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100, § 101, § 102, § 103, § 104, § 105, § 106, § 107, § 108, § 109, § 110, § 111, § 112, § 113, § 114, § 115, § 116, § 117, § 118, § 119, § 120, § 121, § 122, § 123, § 124, § 125, § 126, § 127, § 128, § 129, § 130, § 131, § 132, § 133, § 134, § 135, § 136, § 137, § 138, § 139, § 140, § 141, § 142, § 143, § 144, § 145, § 145, § 146, § 147, § 148, § 149, § 151, § 152, § 153, § 154, SKREŚLONO § 155-168
	6	11.05. - 18.05.2010 R. ZMIENIONO § 4 UST. 1, § 10 UST. 3, § 117, § 118, § 121, § 123, § 125, § 143, § 150 UST. 5
	7	6-14.06.2013 R. ZMIENIONO § 10 UST. 1 PKT 5, § 14 UST. 5, DODANO W § 14 UST. 12, ZMIENIONO § 17 PKT 4, § 31, § 34 UST. 4, W § 43 UST. 2 PKT 12 DODANO LIT. P, UCHYLONO § 125, § 126, W § 148 UST. 3 OZNACZONO JAKO UST. 4, ZAŚ UST. 3 OTRZYMAŁ NOWE BRZMIENIE, DODANO § 150A
	8	OD 11 DO 19.06.2015 R. W § 150 SKREŚLONO UST. 4, UST. 5
	9	20.06.2018 R. ZM. § 2, W § 3 DODANO UST.3 I UST. 4, ZM. § 9, § 10, § 12, PO § 12 DODANO ŚRÓD TYTUŁ 2.2.A, DODANO § 12A, § 12B, § 12C, SKREŚLONO § 14, W § 16 UST. 2 SKREŚLONO PKT 2), ZM. PKT 3), SKREŚLONO PKT 5), PRZED § 17 SKREŚLONO ŚRÓD TYTUŁ 2.6, SKREŚLONO § 17-24, PRZED § 25 ŚRÓD TYTUŁ 3 OTRZYMAŁ NOWE BRZMIENIE, SKREŚLONO § 25, W § 26 ZM. UST. 3 I UST. 4, SKREŚLONO UST. 5, SKREŚLONO § 27, W § 28 ZM. UST. 3, ZM. § 29, DODANO § 29A, W § 30 SKREŚLONO UST. 3, W § 32 SKREŚLONO PKT 15), W § 33 ZM. UST. 1, W § 34 DODANO UST 5, ZM. § 37, DODANO § 37A, § 37B, § 37C, ZM. § 40, § 41 UST. 4, W § 43 UST. 2 W PKT 11) SKREŚLONO LIT. E) I LIT. F), W PKT 12) SKREŚLONO LIT A), ZM. LIT D), ZM. § 45 UST. 2, § 55 UST.1, § 55 UST. 5, UST. 6, UST. 8, § 56, § 57 UST 1, § 59, § 61, § 62, § 63, § 64, § 66, § 68 UST. 5, § 78, § 79, § 80, § 81 UST. 1 I UST. 2, § 82 UST. 1 I UST. 2, § 84 UST. 1, § 89, § 90, DODANO § 90A, PRZED § 91 ZMIENIONO ŚRÓD TYTUŁ 6.1., ZM. § 91, § 92, SKREŚLONO § 93, ZM. § 98, W § 99 ZM. UST. 1, W UST. 2 DODANO PKT 7), DODANO UST. 4, ZM. § 102, § 103, § 104, § 105, SKREŚLONO § 107, ZM. § 111, § 139, W § 143 DODANO UST. 10-12, ZM. § 150 UST. 7, SKREŚLONO § 153 I § 154
	10	28.08.2020 R. ZMIENIONO § 28 UST. 3-4, § 34 UST. 4, § 45, § 50, § 143 UST. 8, § 143 UST. 10-12

Rubryka 5

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

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIE WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ PRZYNAJMNIEJ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I OSOBA PRZEZ ZARZĄD DO TEGO UPOWAŻNIONA(PEŁNOMOCNIK)	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	KONDRATIUK
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	68122008919, ----
	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	-----
2	1.Nazwisko	SZERSZENOWICZ
	2.Imiona	CEZARY
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	72122507118, -----
	4.Funkcja w organie reprezentującym	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko	BOBER
	2.Imiona	ELŻBIETA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	76072014663, -----
	4.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES 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	JABLUSZEWSKI
	2.Imiona	KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	62052604977, ----
	4.Numer KRS	****

2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ZABROCKI
	2.Imiona	JERZY
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	57010216879, ----
	4.Numer KRS	****
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WYSZKOWSKI
	2.Imiona	JERZY
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	56031709755, ----
	4.Numer KRS	****
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WOIŃSKA
	2.Imiona	DOROTA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78103010644, ----
	4.Numer KRS	****
5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KALINOWSKA
	2.Imiona	JOANNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	76031414224, ----
	4.Numer KRS	****
6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ŁUKASZUK
	2.Imiona	KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	75103010452, ----
	4.Numer KRS	****
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TOKAJUK
	2.Imiona	RADOSŁAW
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	84060216955, ----
	4.Numer KRS	****
8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KOROWAJ
	2.Imiona	ANNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	53110609780, ----
	4.Numer KRS	****
9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	JAKUBIUK
	2.Imiona	WŁODZIMIERZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	59020414371, ----
	4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
---	--	--

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	2	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	3	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	4	43, 2, , WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH, WODNO-KANALIZACYJNYCH I POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
	5	43, 3, , WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
	6	43, 99, Z, SPECJALISTYCZNE ROBOTY BUDOWLANE
	7	49, 41, Z, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW
	8	81, 29, Z, USŁUGI SPRZĄTANIA I USUWANIA ŚNIEGU ORAZ LODU
	9	90, 04, Z, PROWADZENIE 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	11.07.2001	2000 ROK
	2	10.07.2002	01.01.2001 R. - 31.12.2001 R.
	3	25.07.2003	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	4	14.07.2004	2003 ROK
	5	12.07.2005	2004 ROK
	6	07.06.2006	2005 ROK
	7	09.05.2007	2006 ROK
	8	12.06.2008	2007 ROK
	9	22.06.2009	2008 ROK
	10	28.05.2010	2009 ROK
	11	03.06.2011	2010 ROK
	12	03.07.2012	2011 ROK
	13	24.06.2013	2012 ROK
	14	20.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	03.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	17.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	01.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	22.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	14.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	20	08.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

	21	02.08.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	22	22.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	23	13.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	24	25.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	25	10.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000-31.12.2000 ROK
	2	*****	01.01.2001 R. - 31.12.2001 R.
	3	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	4	*****	2003 ROK
	5	*****	2004 ROK
	6	*****	2005 ROK
	7	*****	2006 ROK
	8	*****	2007 ROK
	9	*****	2008 ROK
	10	*****	2009 ROK
	11	*****	2010 ROK
	12	*****	2011 ROK
	13	*****	2012 ROK
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	20	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	21	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	22	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	23	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	24	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	25	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2001 R. - 31.12.2001 R.
	2	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	3	*****	2003 ROK
	4	*****	2004 ROK
	5	*****	2005 ROK
	6	*****	2006 ROK
	7	*****	2007 ROK
	8	*****	2008 ROK
	9	*****	2009 ROK
	10	*****	2010 ROK
	11	*****	2011 ROK
	12	*****	2012 ROK

13	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013	
14	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014	
15	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015	
16	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016	
17	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017	
18	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018	
19	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019	
20	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020	
21	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021	
22	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022	
23	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023	
24	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024	
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2000-31.12.2000 ROK
	2	*****	01.01.2001 R. - 31.12.2001 R.
	3	*****	01.01.2002 R. - 31.12.2002 R.
	4	*****	2003 ROK
	5	*****	2004 ROK
	6	*****	2005 ROK
	7	*****	2006 ROK
	8	*****	2007 ROK
	9	*****	2008 ROK
	10	*****	2009 ROK
	11	*****	2010 ROK
	12	*****	2011 ROK
	13	*****	2012 ROK
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	20	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	21	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	22	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	23	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	24	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	25	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2017
--	------------

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 15.10.2025

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

Za zgodność z oryginałem

dnia 14.11.2025r

PREZES ZARZĄDU

Jan Kondratiuk

**Regulaminy zgodne z wymogami Statutu Spółdzielni
uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej
i Walne Zgromadzenie Członków.**

Lp.	Nazwa regulaminu	Data uchwalenia i zmian.
1.	Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.	27.04.2004r.
2.	Regulamin postępowania przetargowego na ustanowienie lub zbycie prawa do lokalu.	30.08.2018r.
3.	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.	04.07.2026r.
4.	Regulamin rozliczania gospodarki wodno -ściekowej.	29.09.2009r.
5.	Regulamin rozliczania gospodarki ciepłej	29.08.2022r. zm.27.06.2024r.
6.	Regulamin najmu lokali użytkowych.	28.02.2014r.
7.	Regulamin porządku domowego.	30.11.2020r.
8.	Regulamin rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali.	26.02.2008r.
9.	Regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi lub dostawy	29.10.2018r.
10.	Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni oraz tworzenia i gospodarowania środkami funduszy.	22.10.2009r. zm. 30.11.2022r.
11.	Regulamin Zarządu Spółdzielni.	28.03.2013r.
12.	Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim.	20,21,24,25i26.08.2020r.
13.	Regulamin Komisji Rewizyjnej SM w Bielsku Podlaskim.	09.07.2009r.
14.	Regulamin Komisji Technicznej SM w Bielsku Podlaskim.	09.07.2009r.
15.	Regulamin zebrania konsultacyjnego.	27.10.2021r.
16.	Regulamin wynagradzania członków Zarządu.	24.11.2009r.
17.	Regulamin organizacyjny SM w Bielsku Podlaskim.	28.12.1012r.

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
DZIAŁU ORGANIZACYJNEGO
Sporządził:

Halina Józwiak
Halina Józwiak

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim
Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu
Dezary Sierszeńowicz Elżbieta Sobier Jan Kondratiuk

Uchwała Nr 12/2024
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim
z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie: zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim.

Na podstawie § 43 ust. 2 pkt 7 Statutu Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim postanawia:

§ 1.

1. Zatwierdzić strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim, której graficzny schemat stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
2. Łączna ilość etatów w ramach struktury organizacyjnej wynosi 76 etatów, tj.
 - 1) **Kierownictwo Spółdzielni** **3 etaty**
 - a) Prezes Zarządu 1 etat
 - b) Zastępca Prezesa ds. Technicznych 1 etat
 - c) Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych - Główny Księgowy 1 etat
 - 2) **Dział Księgowości** **7 etatów**
 - a) Kierownik Działu Księgowości 1 etat
 - b) Inspektor ds. Księgowości 5 etatów
 - c) Specjalista ds. Windykacji Należności 1 etat
 - 3) **Dział Organizacyjny** **5 etatów**
 - a) Kierownik Działu 1 etat
 - b) Zastępca Kierownika Działu 1 etat
 - c) Informatyk 1 etat
 - d) Sekretarka 1 etat
 - e) Sprzątaczką pomieszczeń 1 etat
 - 4) **Specjalista ds. Członkowsko-Mieszkaniowych** **1 etat**
 - 5) **Dział Techniczno-Administracyjny** **4 etaty**
 - a) Kierownik Działu 1 etat
 - b) Inspektor ds. Techniczno-Administracyjnych 3 etaty
 - 6) **Specjalista ds. Analiz i Rozliczeń** **1 etat**
 - 7) **Dział Konserwacyjno-Remontowy** **25 etatów**
 - a) Kierownik Działu 1 etat
 - b) Inspektor ds. Konserwacyjno-Remontowych 1 etat
 - c) Grupa Pracowników Budowlanych 9 etatów
 - *Brygadzista* 2 etaty
 - *Konserwator Budowlany* 7 etatów
 - d) Instalator 12 etatów
 - e) Kierowca, Operator Sprzętu 2 etaty
 - 8) **Dział Utrzymania Nieruchomości** **28 etatów**
 - a) Kierownik Działu Utrzymania Nieruchomości 1 etat
 - b) Inspektor ds. Utrzymania Nieruchomości 1 etat
 - c) Grupa Utrzymania Części Wspólnych Budynku 10 etatów
 - *Brygadzista* 2 etaty
 - *Pracownik Utrzymania Części Wspólnych Budynku* 8 etatów
 - d) Grupa Utrzymania Terenu 16 etatów
 - *Brygadzista* 3 etaty
 - *Pracownik Utrzymania Terenu* 13 etatów
 - 9) **Osiedlowy Dom Kultury** **2 etaty**
 - a) Instruktor ds. Kulturalno-Oświatowych 2 etaty

§ 2.

Traci moc Uchwała Nr 15/2018 z dnia 27 listopad 2018 roku w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2025 roku.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim

[Signature]
Dorota Wójcik

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim
[Signature]
Krzysztof Szlachetko

Za zgodność z oryginałem
dnia 14.11.2025 r.

PREZES ZARZĄDU

[Signature]
Jan Kłodzki

[Signature]
r. p. Janina Kowalska

Załącznik do Uchwały Nr 12/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim
z dnia 25 września 2024 roku

.....dnia
Za zgodność z oryginałem



Za zgodność z oryginałem
dnia

PREZES ZARZĄDU

Jan Kondratiuk

du
[Signature]

Zatrudnienie i wynagrodzenia

	Wyszczególnienie	Lata					
		Rok 2022		Rok 2023		Rok 2024	
		PLAN	WYKONANIE	PLAN	WYKONANIE	PLAN	WYKONANIE
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach: w tym	77	68,8	77	70,1	77	71,13
	- pracownicy umysłowi	26	24,57	26	25,29	26	25,57
	- konserwatorzy i inni	51	44,23	51	44,81	51	45,56
2.	Zrealizowane wynagrodzenie ogółem w zł.:	4 637 072,07	4 365 497,08	5 207 424,64	5 185 793,21	6 070 472,50	6 286 800,37
	w tym:						
	- fundusz wynagrodzeń z premiami i nagrodami	4 527 072,07	4 254 800,68	5 077 424,64	5 058 220,31	5 910 472,50	5 868 828,52
	- wynagrodzenia z tytułu umów zleceń i umów o dzieło	110 000	110 696,40	130 000,00	127 572,90	160 000	417 971,85
3.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł.:		5 153,59		6 013,10		6 875,71
	w tym:						
	- pracownicy umysłowi		6 973,96		7 499,62		8 531,53
	- konserwatorzy i inni		4 269,33		5 401,16		5 926,08

21.10.2025r.

data

Janusz Werszko

sporządził

ZARZĄD

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielsku Podlaskim
Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu
Cezary Szerszeniowski Elżbieta Rynkowska Zdzisław Rynkowski

Zestawienie odbytych posiedzeń i podjętych uchwał przez radę Nadzorczą SM w latach 2022-2023-2024rok.

Lp	Wyszczególnienie	Wymagana statutem ilość posiedzeń	Faktyczna ilość posiedzeń	Ilość podjętych uchwał	Ilość uchwał formalnych przyjmujących i zatwierdzających stosowne dokumenty	Ilość uchwał zalecających Zarządowi podjęcie stosownych działań	Uchwały niezrealizowane z poz. 7
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Rok 2022	4	12	11	11	-	-
2.	Rok 2023	4	12	8	8	-	-
3.	Rok 2024	4	12	16	16	-	-
4.	Ogółem	12	36	35	35		

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
DZIAŁU ORGANIZACYJNEGO

Sporządził:

Halina Józwiuk
Halina Józwiuk

data sporządzenia i podpis

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Cezary Szerszenowicz *Elżbieta B...* *Jacek Konraduk*
Cezary Szerszenowicz Elżbieta B... Jacek Konraduk
podpisy członków Zarządu

Rejestr uchwał zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim.

Rok 2022 rok

Lp.	Data posiedzenia Rady Nadzorczej	Nr protokołu	Nr uchwały	Uchwała w sprawie:
1.	12.04.2022r	04	1/2022 2/2022	zasad zaliczania członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia obciążenia nieruchomości służebnością gruntową
2.	17.05.2022r	5	3/2022	przyjęcie opinii biegłego rewidenta
3.	29.08.2022	8	4/2022 5/2022	zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej” zmian planu remontów i modernizacji na rok 2022.
4.	27.09.2022	9	6/2022	zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na 2023 rok oraz ustalenia stawek opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją poszczególnych nieruchomości
5.	26.10.2022r.	10	7/2022 8/2022 9/2022	wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości położonej w Bielsku Podlaskim przy u. Mickiewicza oznaczonej numerem geodezyjnym 2960/9 obciążenie nieruchomości służebnością gruntową wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022 i 2023.
6.	30.11.2022r.	11	10/2022 11/2022	zatwierdzenia zmian w regulaminie gospodarki finansowej Spółdzielni oraz tworzenia i gospodarowania środkami funduszy ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych w zakresie podatku od nieruchomości oraz ubezpieczenia budynków

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
BIURA ORGANIZACYJNEGO
Sporządziła:

Halina Józwiuk
Halina Józwiuk

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim
Wiceprezes Zarządu – Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu
Dezary Sierszenowicz Elżbieta Bóbel Jan Kondrafiuk

Rejestr uchwał zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim.

Rok 2023 rok

Lp.	Data posiedzenia Rady Nadzorczej	Nr protokołu	Nr uchwały	Uchwała w sprawie:
1.	31.01.2023r.	01	1/2023	zatwierdzenia planu remontów i modernizacji na rok 2023.
2.	30.03.2023r.	02	2/2023	zasad zaliczania członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia
3.	11.05.2023r.	05	3/2023	przyjęcia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2022 rok
4.	07.07.2023r.	7	4/2023	zmian planu remontów i modernizacji na rok 2022.
5.	31.08.2023	8	5/2023	Wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu oraz ustalenia wysokości odpisu na fundusz remontowy
6.	27.09.2023	9	6/2023	Zatwierdzenie zmian w planie remontów i modernizacji na 2023 rok.
7.	20.11.2023	11	7/2023	Ustalenia stawek niektórych opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem i eksploatacją poszczególnych nieruchomości
			8/2023	Zmiany uchwały RN nr 05/2023 z dnia 31 sierpnia 2023r.

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
DZIAŁU ORGANIZACYJNEGO

Sporządziła:

Halina Józwiuk
Halina Józwiuk

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim


Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Grzegorz Szerszenowicz *Elżbieta Bóber* *Jacek Kondratuk*


Rejestr uchwał zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim. Rok 2024.

Data posiedzenia Rady Nadzorczej	Nr protokołu	Nr uchwały	Uchwała w sprawie:
29.02.2024	2	01/2024	.zatwierdzenia planu remontów i modernizacji na 2024 r.
27.03.2024r.	3	02/2024 03/2024	Zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na rok 2024 Zasad zaliczania członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach walnego Zgromadzenia.
29.04.2024r.	4	04/2024	przyjęcia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2023 rok.
27.06.2024	6	05/2024	zatwierdzenia zmian w Regulaminie rozliczania gospodarki ciepłej
01.08.2024	8	06/2024	wyboru Prezydium RN
01.08.2024	8	07/2024	ustalenia liczb i nazw komisji stałych RN
01.08.2024	8	08/2024	.ustalenia składu osobowego Komisji Rewizyjnej
01.08.2024	8	09/2024	wyboru prezydium Komisji Rewizyjnej
01.08.2024	8	10/2024	ustalenia składu osobowego Komisji Technicznej
01.08.2024	8	11/2024	wyboru prezydium Komisji Technicznej
25.09.2024	9	12/2024	zatwierdzenie zmian w strukturze organizacyjnej SM
25.09.2024r.	9	13/2024	zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na 2025 rok oraz ustalenia stawek opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją poszczególnych nieruchomości
30.10.2024	10	14/2024	Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024 i 2025.
28.11.2024	11	15/2024	Ustalenia stawek niektórych opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem i eksploatacją poszczególnych nieruchomości
28.11.2024	11	16/2024	zatwierdzenia zmian w planie remontów i modernizacji na 2024 rok.

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
DZIAŁU ORGANIZACYJNEGO
Sporządza:


Halina Józefiuk

ZARZĄD

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielsku Podlaskim
Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu
  
Cezary Szerszenowicz Ettiela Piłcher Jan Kondratuk

Zestawienie odbytych posiedzeń i podjętych uchwał przez Zarząd SM w latach 2022-2023-2024 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Wymagana statutem ilość posiedzeń	Faktyczna ilość posiedzeń	Ilość podjętych uchwał	Ilość uchwał formalnych przyjmujących i zatwierdzających stosowne dokumenty	Ilość uchwał zalecających Zarządowi podjęcie stosownych działań	Uchwały niezrealizowane z poz. 7
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Rok 2022	24	32	26	-	-	-
2.	Rok 2023	24	29	24	-	-	-
3.	Rok 2024	24	25	25	-	-	-
4.	Ogółem	72	86	75	-	-	-

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
DZIAŁU ORGANIZACYJNEGO

Halina Józwiuk
Halina Józwiuk

Sporządził:

data sporządzenia i podpis

ZARZĄD

Spółdzielnia Mieszkańców w Białsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Cezary Szerszeńwidz *Ełbieta Boś* *Jan Korobczuk*

podpisy członków Zarządu

Rejestr uchwał zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim. ROK 2022

Lp.	Data posiedzenia Zarządu	Nr protokołu	Nr uchwały	Uchwała w sprawie:
1.	20.01.2022r.	1	01/2022 02/2022	przyjęcia w poczet członków Pana Bartoszek Marcina przyjęcia w poczet członków Pani Bartoszek Małgorzaty
2.	27.01.2022	2	03/2022	przyjęcia w poczet członków Pana Jarosława Parfieniuka.
3.	03.02.2022	3	04/2022	powołania komisji konsultacyjnej
4.	21.02.2022	4	05/2022 06/2022	przyjęcia w poczet członków Pani Joanny Jakimiuk przyjęcia w poczet członków Pani Aliny Nowak
5.	21.03.2022	5	07/2022 08/2022	przyjęcia w poczet członków Pani Hanny Lenkiewicz przyjęcia w poczet członków Pani Wiery Zdanowicz
6.	31.03.2022	6	09/2022 10/2022	realizacji przedsięwzięcia remontowego realizacji przedsięwzięcia remontowego
7.	07.04.2022	7	11/2022	przyjęcia w poczet członków Pani Natalii Pietraszko
8.	27.04.2022	8	12/2022 13/2022	przyjęcia w poczet członków Pani przyjęcia w poczet członków Pani
9.	4.05.2022	9	14/2022	Sporządzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021
10.	10.05.2022	10	15/2022	zwołania WZ
11.	19.05.2022	12	16/2022 17/2022	realizacji przedsięwzięcia remontowego powołania komisji konsultacyjnej
12.	31.05.2022	13	18/2022	zmiany uchwały nr 104/2007 z dnia 18.10.2007r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali
13.	23.06.2022	16	19/2022	przyjęcia w poczet członków Pani Żarskiej Jadwigi
14.	30.06.2022	17	20/2022	przyjęcia w poczet członków Pani Patrycji Fiedoruk
15.	03.08.2022	19	21/2022	Realizacji przedsięwzięcia remontowego
16.	5.10.2022		22/2022	przyjęcia w poczet członków Pana Burkiewicz Dawida ul. Mickiewicza 192/91
17.	17.11.2022	27	23/2022	przyjęcia w poczet członków Pana Moniki Stepaniuk ul. Mickiewicza 188/16
18.	14.12.2022	30	24/2022	przyjęcia w poczet członków Pani Sylwii Malinowskiej ul. Ogrodowa 13A/7
19.	19.12.2022	31	25/2022	zatwierdzenia czasu pracy w 2023 roku
20.	28.12.2022	32	26/2022	Zatwierdzenie zmian w regulaminie wymiany stolarki okiennej

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
SZKOLENIA ORGANIZACYJNEGO
Sporządził


Halina Jóźwiuk

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Rejestr uchwał zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim. ROK 2023

Lp.	Data posiedzenia Zarządu	Nr protokołu	Nr uchwały	Uchwała w sprawie:
1.	24.01.2023r.	2	01/2023	Ustalenia stawek za usługi sprzętowe i wynajem sprzętu dla podmiotów zewnętrznych oraz stawki robocizny.
			02/2023	Ustalenia stawek za usługi sprzętowe dla podmiotów wewnętrznych
2.	22.03.2023	6	03/2023	Realizacji okresowej kontroli obiektów budowlanych zgodnie z § 62 Ustawy Prawa Budowlanego
3.	31.03.2023	7	04/2023	zwolania WZ
4	20.04.2023	8	05/PC	przyjęcie w poczet członków Pani Barbary Izabeli Grygonuk
			06/PC	przyjęcie w poczet członków Pana Adama Baniewiczza
			07/PC	przyjęcie w poczet członków Pani Ireny Mucha
	18.05.2023	11	08/2023	realizacji przedsięwzięcia remontowego
	20.06.2023	14	9/PC 10/PC 11/PC	przyjęcie w poczet członków Pani Emilii Kobus przyjęcie w poczet członków Pani Barbary Franciszki Rucińskiej-Danilak przyjęcie w poczet członków Pana Marka Tadeusza Danilaka
	09.08.2023	19	12/PC 13/PC 14/2023 15/2023	przyjęcie w poczet członków Pani Pauliny Gajko-Olszewskiej przyjęcie w poczet członków Pana Piotra Olszewskiego realizacji przedsięwzięcia remontowego realizacji przedsięwzięcia remontowego
	15.09.2023r.	22	16/PC 17/PC	przyjęcie w poczet członków Pana Marcina Hryniewickiego przyjęcie w poczet członków Panią Annę Golubiewską-Turek
	05.10.2023	23	18/PC 19/PC	przyjęcie w poczet członków Panią Kingę Skłodowską przyjęcie w poczet członków Pana Pawła Skłodowskiego
	12.10.2023r	25	20/PC 21/PC	przyjęcie w poczet członków Pana Marcina Rafała Drozdowskiego przyjęcie w poczet członków Pana Rafała Zabrockiego
	20.10.2023	26	22/2023 23/2023	realizacji przedsięwzięcia remontowego realizacji przedsięwzięcia remontowego
	19.12.2023r.	29	24/2023	Zatwierdzenia czasu pracy w 2024 roku

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
DZIAŁU ORGANIZACYJNEGO
Sporządził:


Halina Józwiuk

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

  
Dariusz Szperchenowicz Elżbieta Sobczak Jędrzej Kucharski

Rejestr uchwał zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim. ROK 2024

Lp.	Data posiedzenia Zarządu	Nr protokołu	Nr uchwały	Uchwała w sprawie:
1.	05.02.2024r.	2	01/2024 02/2024	przyjęcie w poczet członków Pana Pawła Zdrojkowskiego przyjęcie w poczet członków
2.	5.03.2024r.		03/2024 04/2024	przyjęcie w poczet członków Pani Swietłany Tkaczyk przyjęcie w poczet członków Pani Brzezińska
3.	4.04.2024r.	6	05/2024	przyjęcie w poczet członków Pana Łysuk Mirosława Bogdana
4	16.04.2024r.		06/2024 07/2024 08/2024 09/2024 10/2024	przyjęcie w poczet członków Pani Barbary Marianny Szmurło realizacji przedsięwzięcia remontowego realizacji przedsięwzięcia remontowego realizacji przedsięwzięcia remontowego zwołania Walnego Zgromadzenia
	28.05.2024r	9	11/2024	przyjęcie w poczet członków Pani Koc Diana
	23.07.2024	12	12/2024	realizacji okresowej kontroli obiektów budowlanych
	22.08.2024	13	13/2024 14/2024	przyjęcie w poczet członków Pana Romana Tarasewicza przyjęcie w poczet członków Pani Urszuli Chmur
	.10.09.2024	14	15/2024	przyjęcie w poczet członków Pana Daniela Zagrodnika
	25.09.2024	16	16/2024	przyjęcie w poczet członków Pani Sylwii Korzenieckiej
	18.10.2024		17/2024 18/2024 19/2024 20/2024	przyjęcie w poczet członków Pana Michała Zacharczuka przyjęcie w poczet członków Pana Łukasza Millera przyjęcie w poczet członków Pani Beaty Łukaszewicz przyjęcie w poczet członków Pana Adama Niczyporuka
	13.11.2024		21/2024 22/2024	przyjęcie w poczet członków Pani Eweliny Lempickiej przyjęcie w poczet członków Pana Dawida Lempickiego
	21.11.2024		23/2024	przyjęcie w poczet członków Pana Romana Pawluczuka
	18.12.2024		24/2024	przyjęcie w poczet członków Pani Eweliny Wiercińskiej
	27.12.2024r		25/2024	Zatwierdzenia czasu pracy

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
DZIAŁU ORGANIZACYJNEGO
Sporządził:


Halina Józwicka

ZARZĄD

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu / Wiceprezes Zarządu / Prezes Zarządu

 Cezary Szczęsny

 Elżbieta Sobier

 Jacek Sobier

Podstawowe informacje o członkach Spółdzielni

za lata 2022, 2023, 2024

stan na 31 grudnia

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Liczba członków ogółem w tym: - zamieszkałych z prawem do lokalu w tym członków współmałżonków - nie posiadających mieszkań	4703 224 0	4680 235 0	4666 236 0	
2.	Liczba członków oczekujących na ustanowienie: - praw do lokalu - odrębnej własności	0 0	0 0	0 0	
3.	Liczba członków zamieszkałych na zasadach: - lokatorskiego prawa do lokalu - własnościowego prawa do lokalu - odrębnej własności	42 4293 368	43 4277 360	41 4269 356	
4.	Zmniejszenie ilości członków na skutek: - wykluczenia - wykreślenia - wystąpienia ze Spółdzielni	175	157	156	Ustanie członkostwa
5.	Liczba umów zawartych z członkami o ustanowienie praw do lokali - lokatorskiego prawa do lokalu - własnościowego prawa do lokalu	1 0	2 0	0 0	
6.	Liczba aktów notarialnych zawartych na ustanowienie odrębnej własności lokali	10	2	5	
7.	Liczba przekształconych praw do lokali z lokatorskich na własnościowe	0	0	0	
8.	Liczba członków oczekujących na zmianę mieszkania	0	0	0	
9.	Liczba wniosków z zmianą mieszkań zrealizowanych przez spółdzielnię	0	0	0	
10.	Liczba zarejestrowanych kandydatów na członków	0	0	0	
11.	Ilość mieszkań w najmie	4	4	3	
12.	Ilość mieszkań zajmowanych bez tytułu prawnego.	1	1	1	

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Cezary Soszałowicz Elżbieta Bocier Jan Kondratuk

Sporządził: 07.11.2025. Inga Anielska

Data sporządzenia i podpis

Podpisy członków Zarządu

Zasoby mieszkaniowe

	Wyszczególnienie	Lata		
		2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	Liczba budynków ogółem	102	102	102
	w tym: - budynki mieszkalne	98	98	98
2.	Liczba mieszkań ogółem	3892	3892	3892
	w tym o statusie:			
	- lokatorskiego prawa do lokalu	35	33	33
	- własnościowego prawa do lokalu	3453	3451	3449
	- odrębnej własności lokalu	398	402	405
	- w najmie	4	4	3
	- bez tytułu prawnego	1	1	1
- pustostany	1	1	1	
3.	Liczba lokali użytkowych	104	104	104
4.	Liczba garaży	24	24	24
5.	Powierzchnia użytkowa w m ² ogółem	195 918,18	195 918,18	195 918,18
	w tym:			
	- lokali mieszkalnych	187 366,18	187 366,18	187 366,18
	- lokali użytkowych	8 087,60	8 087,60	8 087,60
- garaży	464,40	464,40	464,40	
6.	Liczba lokali korzystających z centralnej ciepłej wody w tym:	3160	3160	3160
	- lokale mieszkalne	3146	3146	3146
	- lokale użytkowe	14	14	14
7.	Liczba mieszkań z opomiarowanym zużyciem ciepła	3892	3892	3892
8.	Liczba lokali z opomiarowanym zużyciem wody	3953	3955	3958
9.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	101	101	101

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Przewodniczący Zarządu Zarządca

Bielsko Podlaskie
miejscowość05.11.2025
data

sporządził





Gospodarka gruntami

Lp.	Wyszczególnienie	Lata		
		2022r.	2023 r.	2024 r.
1.	Powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię w ha*, w tym:	31,96	31,96	31,96
	a) zabudowana	30,87	30,87	30,87
	b) planowana do zabudowy	0,18	0,18	0,18
	c) nie nadająca się do zabudowy	0,91	0,91	0,91
2.	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytułu prawny w ha, w tym:	31,96	31,96	31,96
	a) prawo własności	25,78	25,72	25,70
	b) prawo wieczystego użytkowania	3,04	3,04	3,04
	c) przypadających na odrębną własność	3,14	3,20	3,22
3.	Powierzchnia gruntów bez tytułu prawnego	0	0	0

* ha z dwoma miejscami po przecinku

Bielsk Podlaski

.....
miejscowość

23.10.2025

.....
dataINSPEKTOR
ds. TECHNICZNO-ADMINISTRACYJNYCH.....
Miroslaw Kocinski
sporządził

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu

.....
Dorota Kuczyńska.....
Elzbieta Bocier.....
Jan Kondratuk.....
Podpisy Członków Zarządu

Wykaz o pojazdach, przyczepach i maszynach

Lp.	Numer rejestracyjny	Rok produkcji	Marka	Typ/Model	Rodzaj ¹	Jednostka charakteryzująca		
						ładowność ² /pojemność/ udźwig/moc/ wydajność/	rodzaj napędu ³	liczba miejsc
1	2	3	4	5	6	10	11	12
1.	BBI UF13	2018	Kubota	M4072	Ciągnik rolniczy		4x4	1
2.	BI 9198M	2018	Kubota	M4072	Ciągnik rolniczy		4x4	1
3.	BBI UF14	2018	Kubota	L2501	Ciągnik rolniczy		4x4	1
4.	BBI TM11	2014	Ursus	5044	Ciągnik rolniczy		4x4	1
5.	BBI 56TC	2004	MTZ	320A	Ciągnik rolniczy		4x4	1
6.		2009	New-Holland	B100	Koparko-ładowarka		4x4	1
7.		2008	Manitou	160ATJ	Podest ruchomy		4x4	1
8.	BBI 5R56	2010	Pronar	T671	Przyczepa ciężarowa rolnicza	5,0 t		
9.	BBI 5R54	2010	Pronar	T654	Przyczepa ciężarowa rolnicza	3,5 t		
10.	BBI 8R26	2019	Metal-Fach	T736A	Przyczepa ciężarowa rolnicza	0,84 t		
11.	BBI 7R28	2019	Pronar	T653	Przyczepa ciężarowa rolnicza	4,0 t		
12.	BBI 12RC	1976	Blumhardt	Bauma III H16/50 Z	Przyczepa niskopodwoziowa	11,9 t		
13.	BBI 61RV	2014	Tema 23.60	23603SE	Przyczepka lekka	0,43 t		
14.	BBI PV67	2014	Pomot	T507/3	Przyczepa asenizacyjna	4,0 t		
15.	BBI PW32	2014	ROM500	140/60	Przyczepa specjalna (WUKO)	0,55 t		
16.	BBI 81KR	2009	Dacia	Logan	Samochód ciężarowy	0,8 t	Przedni	2
17.	BBI 2A14	2017	Dacia	Dokker	Samochód osobowy	0,64 t	Przedni	5

Sprawozdanie sporządził:

05.11.2025 *Magdalena Kironińska*
(data i podpis)

ZARZĄD

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielsku Podlaskim
Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu
Cezary Brzezianowicz *Eżbieta Bobek* *Jan Kironiński*

P R O T O K Ó Ł

przeglądu stanu techniczno–porządkowego zasobów mieszkaniowych
Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

1. Przegląd stanu techniczno–porządkowego zasobów mieszkaniowych w dniu 03.11.2025 r. przeprowadzili:

• *Pan Zdzisław Janusz Sienkiewicz* – Lustrator SRZR w Białymstoku.

oraz reprezentujący Spółdzielnię:

• *Pan Cezary Szerszenowicz* – Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych.

I. Informacje wstępne.

1. Wiek zasobów mieszkaniowych.

Treść	do 1970 r.	1971-1980 r.	1981-1990 r.	Po 1991 r.	Razem
Liczba budynków	6	30	44	18	98
Struktura	6,1 %	30,6 %	44,9 %	18,4 %	100,0 %
Liczba mieszkań	297	1 503	1 546	546	3 892
Struktura %	14,7 %	17,1 %	20,7 %	47,5 %	100,0 %

Przedstawiona struktura wskazuje, że większość budynków mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni tj. 81,6 % zostało wybudowanych do 1990 roku.

2. Zakres przeglądu.

W czasie kontroli dokonano przeglądu losowo wybranych następujących budynków.

<u>Adres Nr budynku</u>	<u>Rok odbioru</u>	<u>Liczba mieszkań</u>
1. Ul. Mickiewicza 172 A	1991	20
2. Ul. Mickiewicza 172 B	1991	16
3. Ul. Mickiewicza 174 A	1991	20
4. Ul. Mickiewicza 174 B	1991	30
5. Ul. Mickiewicza 172 C	1991	20
6. Ul. Ogrodowa 87A	1992	30
7. Ul. Ogrodowa 87D	1992	20
8. Ul. Ogrodowa 87E	1992	20
9. Ul. Ogrodowa 109	1994	32
10. Ul. Ogrodowa 111	1995	31
11. Ul. Ogrodowa 113	1995	31
12. Ul. Mickiewicza 174	1993	36

Razem kontrolą objęto 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, co stanowiło 12,2 % zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię, posiadających 306 lokali mieszkalnych.

II. Ustalenia kontroli.

Sporządzony protokół, z uwagi na fakt nie stwierdzenia braków lub zaniedbań poszczególnych budynków, zawiera syntetyczny opis ustaleń stanu technicznego wszystkich objętych badaniem budynków i terenów osiedlowych, bez szczegółowego odrębnego opisu każdego badanego budynku.

A. Stan techniczny kontrolowanych budynków i terenów osiedlowych.

1. Elewacje budynków.

Wszystkie objęte kontrolą budynki posiadały docieplone ściany po przeprowadzonej termomodernizacji, docieplone w technologii lekkiej mokrej. Odnowione elewacje pomalowane w kolorach pastelowych nie budziły zastrzeżeń, nie posiadały pęknięć, ubytków tynków oraz zacieków wód opadowych. Na ścianach szczytowych umieszczone były w widocznym miejscu napisy zawierające adres i numer budynku.

2. Pokrycia dachowe, obróbki blacharskie.

Stan powłok dekarских dachów kontrolowanych budynków pokrytych papą termozgrzewalną nie wskazywał na ich zużycie skutkujące nieszczelnościami i przeciekami wód opadowych. Wszystkie budynki posiadały dodatkową izolację termiczną stropodachów wykonaną w technologii wdmuchiwaną granulem z wełny mineralnej (*współczynnik U-mniejszy od 0,15*). Obróbki blacharskie (*rynny, rury spustowe, pasy pod rynnowe, parapety okienne, itp.*) w dobrym stanie technicznym, nie posiadały śladów korozji. Nie stwierdzono przypadków zacieków wód opadowych na elewacje z powodu niesprawności technicznej odróbek blacharskich bądź nieszczelności systemu odwodnienia czy niedrożności kanalizacji deszczowej. Wymiana odróbek blacharskich została zrealizowana podczas wykonywania termomodernizacji budynków, parapety wykonane z blachy powlekanej. Włazy dachowe z klatek schodowych zamknięte były na kłódki energetyczne. Stan opasek odwadniających, rury spustowe wraz z punktami rewizyjnymi, studzienki kanalizacji deszczowej, znajdowały się w dobrym stanie technicznym. Na dachach wszystkich budynków objętych przeglądem zainstalowane były panele fotowoltaiczne. Przed ścianami szczytowymi budynków, na wydzielonym i ogrodzonym terenie, zainstalowano magazyny energii oraz powietrzne pompy ciepła typu powietrze-woda.

3. Stolarka zewnętrzna.

Stolarka okienna w klatkach schodowych i w przedsionkach klatek schodowych, wymieniona na plastikową, w bardzo dobrym stanie technicznym, nie wykazywała zużycia bądź ubytków w oszkleniu. Drzwi w wiatrołapach i bezpośrednio do klatek schodowych były kompletne, sprawne i w dobrym stanie technicznym. Wejście do klatek schodowych w części budynków zabezpieczone było instalacją domofonową. Wszystkie drzwi wejściowe do budynków wyposażone były w sprawne samozamykacze. Drzwi w budynkach poddanych termomodernizacji wymienione zostały na nowe o wyższym wskaźniku izolacji termicznej (*podwójne szklenie i wypełnienie z płyty poliuretanowej*).

4. Klatki schodowe.

Klatki schodowe odnowione, dobry stan techniczny i estetyczny powłok malarskich, bez widocznych ubytków eksploatacyjnych. Balustrady, bez uszkodzeń, zainstalowane pochwyt przy balustradach spełniały wymogi technicznego i bezpiecznego użytkowania.

Stopnie i spoczniki schodów wykonane są w technologii lastrico; powierzchnie były równe, gładkie i pozbawione ubytków. Oświetlenie klatek schodowych było kompletne i sprawne, podczas remontu zainstalowano oświetlenie sterowane czujnikiem ruchu i zmiernych. Wnętrza utrzymane były w należytej czystości. Na parterach klatek zamontowane były tablice ogłoszeniowe zawierające niezbędne informacje m. innymi numery telefonów do administracji, oraz numery alarmowe. Skrzynki pocztowe spełniały wymogi unijne, z dostępem od zewnątrz.

5. Piwnice.

Drzwi wejściowe do piwnic zamykane na klucz, będący w posiadaniu użytkowników lokali i pracowników Spółdzielni. Korytarze piwniczne utrzymane były w należyłym porządku, stan techniczny posadzek betonowych nie wykazywał nadmiernego zużycia i uszkodzeń. Pomieszczenia techniczne (wodomierzy, rozdzielaczy itp.) utrzymane były w należyłym porządku, pomieszczenia węzłów cieplnych użytkowanych przez Spółdzielnię były zamknięte przed dostępem osób nieuprawnionych. Instalacje infrastruktury technicznej (*leżaki i odgałęzienia pionów*) c.o. i c.c.w., przebiegające w korytarzach, posiadały wymagane izolacje termiczne, były sprawne technicznie i nie wykazywały nieszczelności. Stropy wszystkich piwnic były docieplone granulem z wełny mineralnej metodą natryskową. W piwnicach zastosowano energooszczędne oprawy LED wyposażone w czujniki ruchu, które automatycznie uruchamiają oświetlenie po wykryciu obecności użytkownika. Rozwiązanie to zapewnia wygodę, bezpieczeństwo oraz ograniczenie zużycia energii, światło działa wyłącznie wtedy gdy jest potrzebne. Zastosowane oprawy LED charakteryzują się wysoką trwałością, niskim poborem mocy oraz równomiernym rozsyłem światła, co poprawia widoczność w korytarzach i pomieszczeniach piwnicznych.

6. Tereny przyblokowe.

Podczas przeglądu na terenie całych zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię stwierdzono ład, porządek i czystość wokół wszystkich nieruchomości budynkowych. Zagospodarowanie terenów przyblokowych o dużym nasyceniu zasadzeniami drzew i krzewów, które utrzymane były w dobrej kulturze ogrodniczej. Zestawy zabawowe zainstalowane na sześciu wyznaczonych placach zabaw dla dzieci znajdowały się w dobrym stanie technicznym. Urządzenia i wyposażenie spełniały obowiązujące wymogi bezpieczeństwa oraz były poddawane regularnym, corocznym przeglądom technicznym, co zapewniało ich właściwe funkcjonowanie i bezpieczne użytkowanie. Na jednym z placów zabaw dodatkowo zainstalowano zestawy fitness przeznaczone dla osób dorosłych. Urządzenia te również pozostawały w dobrym stanie technicznym i umożliwiały bezpieczne korzystanie z ogólnodostępnej infrastruktury sportowej. Stan techniczny ciągów komunikacyjnych (chodników, dróg i parkingów) nie budził zastrzeżeń. Nawierzchnia wykonana z polbruku nie posiadała ubytków lub uszkodzeń stwarzających zagrożenie. Wewnętrzne drogi komunikacyjne i wjazdy na parkingi wyposażone były w szlabany. Wszystkie drogi komunikacji wewnętrznej posiadały projekty organizacji ruchu.

Wokół miejsc gromadzenia odpadów na osiedlach utrzymana była czystość i porządek. Na terenie objętym przeglądem wybudowane były zadaszony wiaty

śmieтниковo zamykane na klucze elektroniczne. Wszystkie wiaty posiadały oświetlenie sterowane czujnikami ruchu. Spółdzielnia kontynuowała selektywną zbiórkę odpadów.

B. Przygotowanie zasobów do sezonu zimowego.

W czasie przeprowadzanego przeglądu trwał sezon grzewczy. Stan instalacji grzewczej w budynkach dobry, po przeprowadzonej przez Spółdzielnię kontroli technicznej instalacji wewnętrznych. Wykonane prace termomodernizacyjne mają dodatkowy wpływ na poziom energochłonności budynków oraz poprawę komfortu cieplnego kontrolowanych budynków. Stropy wszystkich piwnic były docieplone granulatem z wełny mineralnej metodą natryskową. Wiatrołapy, szczelność drzwi wejściowych do klatek schodowych o wyższym wskaźniku izolacji termicznej, kompletność oszklenia, wymagana izolacja instalacji dostarczającej energię ciepłą do lokali wskazywały na poprawność przygotowania zasobów do sezonu zimowego.

C. Stan zabezpieczenia p. pożarowego.

1. Stan zabezpieczenia przeciwpożarowego, obejmujący m.in.:

- prawidłowo wykonane i sprawne uziemienia instalacji,
- umieszczone na tablicach klatek schodowych instrukcje w formie regulaminu porządku domowego, zawierające zasady postępowania w sytuacji zagrożenia pożarowego,
- wyposażenie wszystkich budynków w przeciwpożarowe wyłączniki prądu,
- instalacje fotowoltaiczne posiadające wymagane uzgodnienia ze specjalistą ds. ochrony przeciwpożarowej,
- zapewniony i nieutrudniony dostęp do zewnętrznych hydrantów,

został sprawdzony podczas przeprowadzonego przeglądu i nie budził zastrzeżeń.

D. Zarządzenia doraźne wydane przez Zarząd na wniosek lustratora.

1. W czasie przeglądu nie stwierdzono braków, zaniedbań bądź usterek wymagających wydania zarządzeń doraźnych, a w wielu elementach występowanie stanu wzorowego. Dotyczyło to między innymi malowania elewacji z widocznym i czytelnym oznakowaniem budynków, utrzymania czystości w budynkach i terenach przyblokowych, zagospodarowania i utrzymania terenów zielonych posiadających różnorodne zasadzenia drzew i krzewów oraz wybudowane zadaszone wiaty śmietnikowe zamykane na klucze elektroniczne posiadające wewnętrzne oświetlenie sterowane czujnikami ruchu.

Bielsk Podlaski, dnia 3 listopada 2025 roku.

Podpis przedstawiciela Spółdzielni

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr inż. Cezary Szańszewicz

Podpis LUSTRATORA

inż. Zdzisław Janusz Stenkiewicz
(Upr. KRS Nr 483/95)

ZARZĄD

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Cezary Szańszewicz Elżbieta Bobar Jan Kaporabuk

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

l.p.	Wyszczególnienie	Lata		
		2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	Nadwyżka/niedobór z lat ubiegłych	-237 786,91	-120 542,09	446 698,57
2.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł., w tym:	10 839 848,39	12 293 549,70	13 373 080,81
	- eksploatacja GZM	8 312 294,07	9 617 831,73	10 568 439,21
	- inne (wymienić jakie): koszty zarządu	2 527 554,32	2 675 717,97	2 804 641,60
	-			
3.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł.	9 952 403,43	12 029 216,98	12 345 149,89
	w tym:	9 938 020,83	12 010 579,66	12 326 169,49
	- opłaty od lokali mieszkalnych			
	- opłaty od lokali użytkowych			
	- inne (wymienić): garaże	14 382,60	18 637,32	18 980,40
4.	Wynik finansowy w roku do podziału (przeznaczony na GZM)	1 004 689,78	831 573,38	888 423,37
5.	Wynik finansowy (nadwyżka – niedobór przychodów względem ponoszonych kosztów) na eksploatacji „GZM”) bez rezerw na świadczenia pracownicze	-120 542,09	446 698,57	307 191,02
6.	Koszty c.o. i c.w.	14 513 859,34	17 418 998,66	17 562 131,37
7.	Przychody za c.o. i c.w.	15 288 692,75	17 832 698,30	17 899 885,00
8.	Różnica do rozliczenia na c.o	-774 833,41	-413 699,64	-337 753,63
9.	Eksploatacja lokali użytkowych			
a.	Przychody na lokalach użytkowych (poza GZM)	1 503 354,98	1 417 820,13	1 360 297,50
b.	Koszty lokali użytkowych	416 064,56	465 996,00	422 657,09
10.	Różnica do rozliczeń innych tytułów:			
	w tym:			
	-zużycie wody			
	-wywóz nieczystości			
	- inne (wymienić):			

Bielsk Podlaski
miejscowość

29.10.2025 r.
data

KIEROWNIK
DZIAŁU KSIĘGOWOŚCI

Ewa Sidoruk
Ewa Sidoruk

sporządził

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Cezary Sierżeniowicz *Etiżbieta Bóber*

Podpisy Członków
Zarządu

Zestawienie najniższych i najwyższych stawek opłat eksploatacyjnych obowiązujących w nieruchomościach eksploatowanych przez Spółdzielnię w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej w latach 2022-2024

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2022		rok 2023		rok 2024		Uwagi
			Opłata najniższa	Opłata najwyższa	Opłata najniższa	Opłata najwyższa	Opłata najniższa	Opłata najwyższa	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Ustalona opłata eksploatacyjna od lokali mieszkalnych dla:								
	-członków posiadających spółdzielcze prawo do lokalu	m ²	1,19 zł	2,51 zł	1,43 zł	3,50 zł	1,47 zł	3,54 zł	
	-członków właścicieli lokali	m ²	1,19 zł	2,51 zł	1,43 zł	3,50 zł	1,47 zł	3,54 zł	
	-nie będących członkami właścicieli lokali	m ²	1,51 zł	2,83 zł	1,94 zł	4,01 zł	1,94 zł	4,01 zł	
2.	-nabywców i spadkobierców własnościowego prawa do lokali nie będących członkami spółdzielni	m ²	1,51 zł	2,83 zł	1,94 zł	4,01 zł	1,94 zł	4,01 zł	
	Ustalona opłata eksploatacyjna od lokali użytkowych dla:								
	-członków posiadających spółdzielcze prawo do lokali	m ²	2,09 zł	2,58 zł	2,09 zł	2,58 zł	2,13 zł	2,62 zł	
	-członków właścicieli lokali	m ²	2,09 zł	2,58 zł	2,09 zł	2,58 zł	2,13 zł	2,62 zł	
-nie będących członkami właścicieli lokali	m ²	2,41 zł	2,90 zł	2,60 zł	3,09 zł	2,60 zł	3,09 zł		
	-nabywców i spadkobierców własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami spółdzielni	m ²	2,41 zł	2,90 zł	2,60 zł	3,09 zł	2,60 zł	3,09 zł	

Sporządził: 04.11.2025
Data sporządzenia i podpis

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim
Wiceprezys Zarządu - Wiceprezys Zarządu - Prezes Zarządu
Dariusz Szyszeńowicz Elżbieta Jan Kondrasuk

.....
Podpisy członków Zarządu

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Lp	Wyszczególnienie	Lata		
		2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	Roczny wymiar opłat na lokalach mieszkalnych w zł.	25 281 407,57 zł	28 569 520,63 zł	29 309 631,50 zł
2.	Stan należności z tyt. opłat na 31.XII w zł.	704 584,03 zł	411 049,99 zł	552 853,05 zł
3.	Wskaźnik poziomego zadłużenia poz. 2 : poz. 1 w %	2,78%	1,43%	1,88%
4.	Struktura należności			
	- do 3 miesięcy	122 741,42 zł	71 180,09 zł	87 896,57 zł
	- ponad 3 – miesięczne	146 095,60 zł	145 210,09 zł	167 271,25 zł
	% do poz. 1	1,06%	0,75%	0,87%
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami ogółem	251	169	189
	- powyżej 3 m- cy	29	24	25
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu ogółem	20	18	24
7.	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją lokatorów	0	0	0
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	0	0	0
9.	Naliczone odsetki (noty obciążeniowe)	938,96 zł	11 104,13 zł	25 295,63 zł
10.	Uzyskane odsetki za nieterminowe regulowanie opłat za lokale	570,19 zł	9 200,38 zł	18 791,60 zł

SPECJALISTA DS.
WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

Katarzyna Duda-Golec
Katarzyna Duda-Golec

Bielsk Podlaski

.....
miejsowość

14.11.2025r

.....
data

.....
sporządził

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Podpisy Członków Zarządu: *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych

Lp	Wyszczególnienie	Lata		
		2022 r.	2023 r.	2024 r.
1.	Roczny wymiar opłat na lokalach użytkowych w zł.	2 992 689,89 zł	2 990 344,00 zł	2 971 451,27 zł
2.	Stan należności z tyt. opłat na 31.XII w zł.	207 310,59 zł	150 429,19 zł	145 927,37 zł
3.	Wskaźnik poziomego zadłużenia poz. 2 : poz. 1 w %	6,92%	5,03%	4,91%
4.	Struktura należności			
	- do 3 miesięcy	32 290,90 zł	22 679,39 zł	37 024,56 zł
	- ponad 3-miesięczne	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	% do poz. 1	1,07%	0,75%	1,24%
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami ogółem	33	30	24
	- w tym: posiadających zadłużenia powyżej 3 m-cy	0	0	0
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu ogółem	2	0	0
7.	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją	0	0	0
8.	Naliczone odsetki (noty obciążeniowe)	3 897,29 zł	3 741,40 zł	4 008,88 zł
9.	Uzyskane odsetki za nieterminowe regulowanie opłat za lokale	2 928,51 zł	4 447,08 zł	4 022,78 zł

SPECJALISTA DS.
WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

Katarzyna Duda-Golec
Katarzyna Duda-Golec

sporządził

Bielsk Podlaski

.....
miejscowość

14.11.2025r

.....
data

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

.....
Podpisy Członków Zarządu

Bożena Sałszewicz
Bożena Sałszewicz

Elżbieta
Elżbieta

Jan Kondrat
Jan Kondrat

Koszty i przychody pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej) za lata 2022-2024

l.p.	wyszczególnienie	rok 2022		rok 2023		rok 2024	
		plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie
1.	Koszty pozostałej działalności gospodarczej w zł, w tym:	900 084,87	895 606,83	1 007 779,89	1 002 766,07	939 123,26	934 451,01
	koszty wykonstwa własnego	36 955,86	36 772,00	73 146,90	72 782,99	68 583,30	68 242,09
	koszty pożytków	71 216,59	70 862,28	42 915,86	42 702,35	42 473,20	42 261,89
	koszty działalności kulturalno- wychowawczej	4 025,30	4 005,27	3 128,84	3 113,27	2 783,39	2 769,54
	koszty lokali użytkowych i garaży	487 503,21	485 077,82	568 729,80	565 900,30	562 873,99	560 073,62
	koszty finansowe	47 617,32	47 380,42	36 401,52	36 220,42	16 991,30	16 906,77
	koszty operacyjne	33 578,75	33 411,69	104 464,64	103 944,92	57 832,52	57 544,80
	koszty zarządu	219 187,84	218 097,35	178 992,33	178 101,82	187 585,56	186 652,30
2.	Podatek dochodowy od osób prawnych CIT	229 034,00	248 202,00	184 881,00	186 924,00	204 330,00	232 785,00
3.	Przychody pozostałej działalności gospodarczej, w tym:	2 105 528,64	2 148 498,61	1 980 838,17	2 021 263,45	2 014 546,20	2 055 659,38
	opłaty z usług	42 745,77	43 618,13	63 296,00	64 587,76	69 158,11	70 569,50
	pożytki	223 736,67	228 302,72	156 913,37	160 115,68	173 022,65	176 553,72
	przychody działalności kulturalno- wychowawczej	12 452,37	12 706,50	13 798,40	14 080,00	16 679,60	17 020,00
	przychody od lokali użytkowych	1 724 256,97	1 759 445,89	1 663 497,05	1 697 445,97	1 665 132,29	1 699 114,58
	przychody finansowe	46 220,98	47 164,27	42 749,33	43 621,77	39 355,76	40 158,94
	przychody operacyjne	56 115,88	57 261,10	40 584,02	41 412,27	51 197,79	52 242,64
4.	Wyniki netto do podziału (3-1-2)	976 409,77	1 004 689,78	788 177,28	831 573,38	871 092,94	888 423,37

Sporządził: E. Sidoruk

data sporządzenia i podpis

Bielsk Podlaski, 07.11.2025 r.

KIEROWNIK
DZIAŁU KSIĘGOWOŚCI

Ewa Sidoruk

Podpisy Członków Zarządu

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Prezes Zarządu

Cezary Szerzeniec

Ełżbieta Bóber

Jan Kondratuk

WYNIKI NA WSPÓLNOTACH ZA 2022 R.

I.p.	Nazwa	Przychody	Koszty	Koszty Zarządu	WYNIK BRUTTO	PODATEK 19%	WYNIK NETTO
1	Wspólnota Kamienica Ratuszowa I	43 074,88	16 890,70	3 982,36	22 201,82	4 218,35	17 983,47
2	Wspólnota Kamienica Ratuszowa II	38 472,44	18 542,17	3 556,85	16 373,42	3 110,95	13 262,47
3	Wspólnota "Łączność" Mickiewicza 41	15 682,74	3 871,53	1 449,90	10 361,31	1 968,65	8 392,66
4	Wspólnota "Mickiewicza 190 B i 190C"	60 617,75	10 767,87	5 604,24	44 245,64	8 406,67	35 838,97
5	Wspólnota "Pod Gruszą"	32 494,68	9 452,37	3 004,20	20 038,11	3 807,24	16 230,87
	razem	190 342,49	59 524,64	17 597,55	113 220,30	21 511,86	91 708,44

Bielsk Podlaski, dn. 17.03.2023 r.

Podpisy Członków Zarządu

Sporz. E. Sidoruk

KIEROWNIK
DZIAŁU KSIĘGOWOŚCI

Ewa Sidoruk

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Grzegorz Szerszenowicz

Elżbieta Bobek

Jan Kondratuk

WYNIKI NA WSPÓLNOTACH ZA 2023 R.							
I.p.	Nazwa	Przychody	Koszty	Koszty Zarządu	WYNIK BRUTTO	PODATEK 19%	WYNIK NETTO
1	Wspólnota Kamienica Ratuszowa I	51 259,31	20 820,12	4 613,34	25 825,85	4 906,91	20 918,94
2	Wspólnota Kamienica Ratuszowa II	39 063,01	24 056,19	3 515,67	11 491,15	2 183,32	9 307,83
3	Wspólnota "Łączność" Mickiewicza 41	15 643,68	8 968,45	1 407,93	5 267,30	1 000,79	4 266,51
4	Wspólnota "Mickiewicza 190 B i 190C"	60 639,80	16 195,26	5 457,58	38 986,96	7 407,52	31 579,44
5	Wspólnota "Pod Gruszą"	29 506,76	16 201,60	2 655,61	10 649,55	2 023,41	8 626,14
	razem	196 112,56	86 241,62	17 650,13	92 220,81	17 521,95	74 698,86

Bielsk Podlaski, dn. 12.11.2025 r.
Sporz. E. Sidoruk

Podpisy Członków Zarządu

KIEROWNIK
DZIAŁU KSIĘGOWOŚCI

Ewa Sidoruk
Ewa Sidoruk

ZARZĄD

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielsku Podlaskim
Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu
Grzegorz Sieniszewicz *Ełżbieta Bólar* *Jan Konraduk*

WYNIKI NA WSPÓLNOTACH ZA 2024 R.							
l.p.	Nazwa	Przychody	Koszty	Koszty Zarządu	WYNIK BRUTTO	PODATEK 19%	WYNIK NETTO
1	Wspólnota Kamienica Ratuszowa I	45 047,29	23 305,21	4 054,26	17 687,82	3 360,69	14 327,13
2	Wspólnota Kamienica Ratuszowa II	49 022,89	28 032,90	4 412,06	16 577,93	3 149,81	13 428,12
3	Wspólnota "Łączność" Mickiewicza 41	16 519,78	13 200,02	1 486,78	1 832,98	348,27	1 484,71
4	Wspólnota "Mickiewicza 190 B i 190C"	64 508,70	24 529,32	5 805,78	34 173,60	6 492,98	27 680,62
5	Wspólnota "Pod Gruszą"	34 962,03	20 782,40	3 146,58	11 033,05	2 096,28	8 936,77
6	Wspólnota Wszyńskiego 2 i 2A	47 547,47	223,05	4 279,27	43 045,15	8 178,58	34 866,57
	razem	257 608,16	110 072,90	23 184,73	124 350,53	23 626,60	100 723,93

Bielsk Podlaski, dn. 12.11.2025 r.
Sporz. E. Sidoruk

Podpisy Członków Zarządu

KIEROWNIK
DZIAŁU KSIĘGOWOŚCI

Ewa Sidoruk

ZARZĄD

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Czesław Szaryszewicz Elżbieta Póbel Jan Kondratuk

Załącznik Nr 26 do protokołu lustracji

Wykaz przeglądów w budynkach będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim przeprowadzonych w latach 2022 - 2024, zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo Budowlane

PRZEGLĄDY WYKONANE W 2022r

Rodzaj przeglądu	Rodzaj przeglądu	Kto przeprowadził	Uprawnienie	Umowa
Okresowa kontrola stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu budowlanego	Roczny	Cezary Szerszenowicz 17-100 Bielsk Podlaski ul.Konwaliowa 18	Uprawnienia budowlane PDL/0019/OWOK/04	
Stan techniczny instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska	Roczny	Górska Anna 17-100 Bielsk Podlaski ul.Kazimierzowska 8 m.31	Uprawnienia budowlane PDL/0121/OWOS/08	
Okresowa kontrola instalacji gazowych i przewodów kominowych	Roczny	Usługi Kominiarskie Sławomir Siebiesiuk 17-100 Buelsk Podlaski ul.Miodowa 16	Mistrz kominiarski uprawnienia Nr 0382. Świadectwo kwalifikacyjne 472-IIIIE-95/18 i 472-IIID-42/18	Umowa Nr 09/08/2022r

PRZEGLĄDY WYKONANE W 2023r

Rodzaj przeglądu	Rodzaj przeglądu	Kto przeprowadził	Uprawnienie	Umowa
Okresowa kontrola stanu technicznego instalacji elektrycznej	Pięcioletni	ELECTRO BIELSK Ignacy Grzybowski 17-100 Bielsk Podlaski ul.Kilińskiego 64	Uprawnienia budowlane BŁ/28/74	Umowa Nr 04/04/2023

Okresowa kontrola stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu budowlanego	Pięcioletni	Michał Tomczak zam. 20-224 Lublin ul.Nagietkowa 6/4	Uprawnienia budowlane LUB/0359/WBKb/16	Umowa Nr 03/04/2023
Stan techniczny instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska	Pięcioletni	Górska Anna 17-100 Bielsk Podlaski ul,Kazimierzowska 8 m.31	Uprawnienia budowlane PDL/0121/OWOS/08	Umowa zlecenie z dnia 14.04.2023
Okresowa kontrola instalacji gazowych i przewodów kominowych	Roczny	Usługi Kominarskie Sławomir Siebiesiuk 17-100 Buelsk Podlaski ul.Miodowa 16	Mistrz kominarski uprawnienia Nr 0382. Świadectwo kwalifikacyjne 472-IIIIE-95/18 i 472-IIID-42/18	Umowa 12/09/2023 z dnia 01.09.2023 r i Umowa 13/09/2023 z dnioia 06.09.2023r.

PRZEGLĄDY WYKONANE W 2024r

Rodzaj przeglądu	Rodzaj przeglądu	Kto przeprowadził	Uprawnienie	Umowa
Okresowa kontrola stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu budowlanego	Roczny	Cezary Szerszenowicz 17-100 Bielsk Podlaski ul.Konwaliowa 18	Uprawnienia budowlane PDL/0019/OWOK/04	
Stan techniczny instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska	Roczny	Górska Anna 17-100 Bielsk Podlaski ul,Kazimierzowska 8 m.31	Uprawnienia budowlane PDL/0121/OWOS/08	
Okresowa kontrola instalacji gazowych i przewodów kominowych	Roczny	Spółdzielnia Pracy Kominarzy 20-301 Lublin ul.Bronowicka 7	Mistrz kominarski uprawnienia Nr WDK-444-9-10/92 Świadectwo kwalifikacyjne 472-IIIIE-160/21 i 472-IIID69/21	Umowa Nr 9/09/2024 z dnia 02.09.2024r.

Bielsk Podlaski
12.11.2025r.

sporządziła: Danuta Tworkowska



ZARZĄD

Spółdzielnia Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim
Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu
Cezary Szerszenowicz Elżbieta Bobert Michał Kondratuk



Gospodarka funduszem remontowym w zasobach mieszkaniowych ogółem

Lp.	Wyszczególnienie	Lata			
		2022 r.	2023 r.	2024 r.	
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów budynków na łączną kwotę				
2.	Fundusz remontowy będący w dyspozycji:	4 112 091,57	4 101 781,31	9 815 827,81	
	- stan funduszu remontowego na 01.I.	14 597,51	36 450,35	338 766,29	
	- odpisy na fundusz remontowy naliczone w ciężar kosztów	4 097 494,06	4 065 330,96	4 271 503,56	
	- inne zwiększenia funduszu remontowego	0,00	0,00	5 205 557,96	
3.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb remontowych budynków, w zł:	4 075 641,22	3 763 015,02	9 640 814,36	
	- na docieplenie ścian zewnętrznych	1 558 727,18	110 045,09	541 764,89	
	- remonty dachów	771 815,22	1 031 712,88	986 563,39	
	- roboty drogowe	476 593,03	640 709,29	174 238,67	
	- remont klatek schodowych	20 495,34	426 225,89	210 172,85	
	- wymiana stolarki	38 150,95	39 620,23	32 903,35	
	- instalacja wodociągowa	21 533,77	128 765,37	430 607,12	
	- instalacja c.o. i c.w.	353 392,79	229 124,74	93 054,52	
	- place zabaw	145 543,33	235 210,10	138 881,15	
	- zagospodarowanie terenu zielenią	89 711,85	60 368,57	26 674,00	
	- monitoring osiedlowy	1 098,01	0,00	0,00	
	- instalacje fotowoltaiczne	18 565,01	323 509,08	6 602 667,94	
	- śmietniki	12 800,75	47 993,11	0,00	
	- inne tytuły	567 213,99	489 730,67	403 286,48	
	4.	Stan funduszu remontowego na 31.XII.	36 450,35	338 766,29	175 013,45

KIEROWNIK
DZIAŁU KSIĘGOWOŚCI

Ewa Sidoruk

Ewa Sidoruk

sporządził

Bielsk Podlaski

miejsowość

dn. 21.10.2025 r.

data

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Cezary Staszczonowicz

Elżbieta Bober

Jan Kondratuk

Podpisy Członków Zarządu

Informacja z działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez Osiedlowy Dom Kultury Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim w 2024 roku.

Działalność społeczno-wychowawcza Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona jest na bazie Osiedlowego Domu Kultury, który czynny jest przez 5 dni w tygodniu.

W Osiedlowym Domu Kultury, tak jak w latach poprzednich, zatrudnione są 2 osoby na pełnym etacie oraz instruktor muzyk na umowę-zlecenie.

Działalność Osiedlowego Domu Kultury prowadzona jest na podstawie rocznego planu pracy ODK i odrębnych planów pracy kół zainteresowań oraz, Klubu Seniora, Pracowni Modelarskiej, Pracowni Plastycznej „Wspólna pasja”.

Stale formy pracy ODK

I. Zajęcia muzyczne (odbywały się 2 dni w tygodniu) prowadząca Justyna Porzezińska

- grupa szkolna (podstawowa) środa - 20 osób
- grupa szkolna (średnia) środa - 15 osób
- solistki (osoby dorosłe) - piątek 10 osób

II. Zajęcia plastyczne (odbywały się 3 razy w tygodniu) prowadząca Alina Pachwicz

- grupa najmłodsza - poniedziałek (10 osób)
- grupa młodsza - wtorek (11 osób)
- grupa starsza - czwartek (5 osób)

III. Koło plastyków „WSPÓLNA PASJA” prowadzący Piotr Kozłowski

- każdy piątek (10 osób)

IV. Klub modelarski „KARTONOWY TUR” prowadzący Krzysztof Gliwa

- wtorki i czwartki (12 osób)

V. Klub Seniora

w każdy piątek (55 osób)

VI. Klub Amazonek

- raz w m-cu (40 osób)

ORGANIZACJA TURNIEJI, KONCERTÓW I IMPREZ OKOLICZNOŚCIOWYCH, WYSTAW ORAZ DZIAŁALNOŚĆ KUL- TURALNO – ROZRYWKOWA

* Osiedlowy Dom Kultury na czas trwania ferii zimowych przygotował w ramach akcji „Zima w mieście” zajęcia i imprezy dla dzieci w wieku od 6 do 16 lat. W pierwszym dniu organizacyjnym: przywitanie, podział na grupy oraz odbył się „Mały Festiwal Piosenki [Zimowej]”. 23.01. gry i zabawy z grupą animacyjną ANJO oraz dekorowanie balonami pomieszczeń ODK. Kolejny dzień to spacer po mieście z sesją zdjęciową oraz „Kino feryjne” (Akademia Pana Kleksa). 26.01. „Unitalentowy dzień”. Uczestnicy prezentowali swoje „talenty” i po ocenie Jury zostały nagrodzone upominkami. 29.01. uczestnicy zajęć „szaleli” w Sali Gier i Zabaw „Wesolandia”. W pozostałych dniach prowadzono gry terenowe „Karteczki szczęścia”, rozgrywki w piłkarzyki, cymbergaja oraz gry planszowe. Każdego dnia był też taniec i śpiew. Wycieczka autokarowa do Białego-stoku w „Jumper Park” dostarczyła wiele wspaniałych wrażeń. Na zakończenie był „słodki poczęstunek”. W zajęciach i imprezach uczestniczyło 80 dzieci.

* W dniach 10-12 maja br. odbył się konkurs „Bielska Majówka Modelarska”-2024 zorganizowana przez Klub Modelarski „Kartonowy Tur” działający przy Osiedlowym Domu Kultury Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim. W konkursie udział wzięło 109 modelarzy z kraju i za granicą (Litwa, Szwecja). Na Sali gimnastycznej w SP nr 3 wystawiono 401 modeli konkursowych. Zwycięzcy otrzymali nagrody i puchary a pozostali uczestnicy pamiątkowe upominki. W imprezie uczestniczyło ok. 450 osób (wystawiający i zwiedzający).

* w Dniu Dziecka ODK zorganizował imprezę dla dzieci i rodziców z osiedli mieszkaniowych SM. Uczestnicy zostali podzieleni na grupy, jedna grupa grała z rodzicami w gry sprawnościowe (piłkarzyki, cymbergaj), a druga w wielkiej kopule oglądała filmy w „Kinie sferycznym”. Następnie grupy się wymieniały, a na zakończenie każde dziecko otrzymało słodki upominek oraz nagrodę książkową, rodzice zaś zostali poczęstowani kawą i herbatą w nagrodę za aktywne uczestnictwo wraz z dziećmi w konkursach i rozgrywkach. W imprezie uczestniczyło 85 dzieci i 30 rodziców.

* W dniach 24.06 do 05.07 br. Osiedlowy Dom Kultury SM zorganizował cykl zajęć i imprez dzieciom i młodzieży w ramach akcji „Lato w mieście-2024”. W zajęciach i imprezach uczestniczyło 83 dzieci w wieku od 6 do 17 lat. W pierwszym dniu po powitaniu i przedstawieniu planu zajęć oraz regulaminu oraz podział na 4 grupy, wykonywały „logo grupy” w formie plastycznej. Kolejny dzień to film w ramach „kina wakacyjnego” w BDK (Istoty fantastyczne) oraz lody tradycyjne u p. Jankowskich. 26.06. „bezpieczne wakacje” – prelekcja oraz pokaz funkcjonariuszy policji oraz pokazy Straży Pożarnej w parku miejskim. 27.06. wycieczka autokarowa do parku agroturystycznego

„Bora zdroj” (warsztaty, zabawy, konkursy, ognisko i kiełbaski). 28.06. „Wakacyjny dzień osiedla” - plac zabaw przy ODK, a w programie: Fotobudka, Strefa imprez: zjeżdżalnie, zamek do skakania, wielkie bańki mydlane, wykręcanie balonów. Oblegany przez dzieci był „Kącik malowania twarzy”, prowadzono konkursy z nagrodami, animacje, serwowano popcorn oraz słodki poczęstunek, a także pyszne kiełbaski z różną. 01.07. „Wakacyjne igraszki” (park miejski) animacje, konkurencje sportowe i zręcznościowe. 03.07. „Łądy, morza, oceany” – Park Rozrywki, wycieczka autokarowa do m. Dorozki, a w programie: baseny, zjeżdżalnie, park linowy, łódeczki oraz kule wodne i opowieści morskie. 04.07. kolejna wycieczka autokarowa do Białegostoku „Jumper Park” – zabawy rekreacyjne i sportowe. 05.07. „Do zobaczenia” – finał półkolonii, a w programie: „Miss Wakacji – 2024”, prezentacje grup artystycznych, wręczenie nagród i wyróżnień, wspólna fotografia.

* W dniu 24 października br. w Sali widowiskowej ODK odbył się specjalny koncert z okazji Dnia Seniora. W pierwszej części koncertu wystąpiły Tosia Łuczaj i Dominika Żukowska z grupy wokalne ODK zaś w drugiej części wystąpili artyści Opery i Filharmonii Białostockiej ze wspianym repertuarem popularnym, który to wzbudził owacje na stojąco zebranej publiczności. W trakcie koncertu przeprowadzono losowanie upominków-niespodzianek dla zebranych gości. W imprezie uczestniczyło 56 osób.

* 15 października odbyło się uroczyste spotkanie z okazji 20-lecia działalności Klubu Amazonki. Było wiele wspomnień sentymentalnych ale też piosenki biesiadne a wszystkim Paniom wręczono upominki ufundowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Białym Podlaskim. W imprezie uczestniczyło 40 pań z klubu.

* 19.10.2024. w salce konferencyjnej odbył się pokaz klejenia modeli kartonowych prowadzony przez instruktorów pracowni modelarskiej „Kartonowy Tur” przy ODK. Rodzice wraz z dziećmi z wielkim zainteresowaniem i cierpliwością starali się wykonać przygotowane modele a instruktorzy nagrodzili zestawami nowych modeli. W imprezie uczestniczyło 18 osób.

W listopadzie i grudniu br. odbył się remont gruntowny pomieszczeń ODK.

Sporządził: Andrzej Dłużewski



Za zgodność z oryginałem

dnia 16.11.2025r.

Strony-3

PREZES ZARZĄDU

Jan Wandratiuk

PLAN KOSZTÓW ODK NA 2024 ROK		PLANOWANIE	WYKONANIE	RÓŻNICA	PLANOWANIE	ZMIANA	
		2024	2024		2025		
505-51	KOSZTY OSOBOWE	161 570,00 zł	169 090,45 zł	7 520,45 zł	203 286,85 zł	34 196,40 zł	20,2%
	wynagrodzenia	119 370,00 zł	121 426,95 zł	2 056,95 zł	156 952,00 zł	35 525,05 zł	29,3%
	narzuty na wynagrodzenia	19 300,00 zł	20 557,58 zł	1 257,58 zł	21 634,85 zł	1 077,27 zł	5,2%
	odpis na Z.F.Ś.S.	4 400,00 zł	4 834,29 zł	434,29 zł	5 000,00 zł	165,71 zł	3,4%
	koszty BHP	2 500,00 zł	5 352,49 zł	2 852,49 zł	2 700,00 zł	- 2 652,49 zł	-49,6%
	umowy zlecenia (wynagr. i narzuty)	16 000,00 zł	16 919,14 zł	919,14 zł	17 000,00 zł	80,86 zł	0,5%
505-52	KOSZTY UTRZYMANIA POMIESZCZEŃ ODK	37 868,16 zł	39 152,96 zł	1 284,80 zł	40 128,49 zł	975,53 zł	2,5%
	podatek od nieruchomości	3 642,86 zł	3 826,59 zł	183,73 zł	3 875,04 zł	48,45 zł	1,3%
	wieczyste użytkowanie	6 888,18 zł	6 888,03 zł	- 0,15 zł	6 888,03 zł	- zł	0,0%
	usługi komunalne	500,00 zł	244,35 zł	- 255,65 zł	500,00 zł	255,65 zł	104,6%
	energia ciepła	15 000,00 zł	17 373,35 zł	2 373,35 zł	17 000,00 zł	- 373,35 zł	-2,1%
	energia elektryczna	1 000,00 zł	- zł	- 1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	-
	amortyzacja zasobów lok.	7 137,12 zł	7 155,42 zł	18,30 zł	7 155,42 zł	- zł	0,0%
	ubezpieczenie mienia	200,00 zł	204,71 zł	4,71 zł	210,00 zł	5,29 zł	2,6%
	inne koszty (najem mat, wymiana butli, czyszczenie i odkażanie klimatyzacji, okresowa kontrola wentylacji)	3 500,00 zł	3 460,51 zł	- 39,49 zł	3 500,00 zł	39,49 zł	1,1%
505-53	KOSZTY IMPREZ	52 000,00 zł	46 772,24 zł	- 5 227,76 zł	55 000,00 zł	8 227,76 zł	17,6%
505-53	IMPREZY KULTURALNE- BIELSKA MAJÓWKA		12 269,96 zł		15 000,00 zł	2 730,04 zł	22,2%
	SPONSORING IMPREZY		- 4 200,00 zł	- 4 200,00 zł	- 4 000,00 zł	200,00 zł	-4,8%
505-54	POZOSTAŁE KOSZTY	17 700,00 zł	77 371,44 zł	59 671,44 zł	17 000,00 zł	- 60 371,44 zł	-78,0%
	materiały bezpośrednie	12 000,00 zł	15 540,38 zł	3 540,38 zł	10 000,00 zł	- 5 540,38 zł	-35,7%
	usługi obce	1 000,00 zł	700,00 zł	- 300,00 zł	1 000,00 zł	300,00 zł	42,9%
	amortyzacja ŚT i drobnego sprzętu	2 700,00 zł	3 675,08 zł	975,08 zł	3 000,00 zł	- 675,08 zł	-18,4%
	remonty bezpośrednie pomieszczeń ODK		54 925,34 zł	54 925,34 zł	18 000,00 zł	- 36 925,34 zł	-67,2%
	inne koszty (rozmowy telefon., środki czystości, abonament TV- radio)	2 000,00 zł	2 530,64 zł	530,64 zł	3 000,00 zł	469,36 zł	18,5%
RAZEM		269 138,16 zł	328 187,09 zł	59 048,93 zł	311 415,34 zł	- 16 771,75 zł	-5,1%

Przychody z najmu pomieszczeń

17 020,00

WICEPREZES ZARZĄDU ds. EKONOMICZNYCH
GŁÓWNY KSIĘGOWY

S/koz:

Elżbieta Bober

Za zgodność z oryginałem

dnia 14.11.2023 r.

PREZES ZARZĄDU

Jan Kondratiuk

**Zarządzenie wewnętrzne
z dnia 21 grudnia 2022 roku**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim zgodnie z ustawą o rachunkowości z 2019 roku (Dz.U. 2019, poz. 351) zarządza się przeprowadzenie inwentaryzacji rocznej za 2022 rok.

Powołujemy Komisję inwentaryzacyjną w składzie:

1. Mirosław Kosecki - przewodniczący
2. Ewa Sidoruk - członek

i zespoły spisowe

Zespół spisowy nr 1 w składzie:

1. Andrzej Sylwestruk - przewodniczący
2. Kinga Borowska - członek
3. Halina Smyk - członek

Zespół spisowy nr 2 w składzie:

1. Danuta Tworkowska - przewodniczący
2. Irena Antoniuk - członek
3. Elżbieta Filipiuk - członek

Na kontrolerów spisowych powołuje się :

1. Halina Józwiuk - przewodnicząca
2. Sebastian Wieremiejuk - członek

- W celu ustalenia stanów rzeczywistych składników majątku inwentaryzację przeprowadzi się według zasad:
 - inwentaryzacja z natury składników majątku,
 - inwentaryzacja potwierdzenie sald,
 - inwentaryzacja w drodze weryfikacji.
- Terminarz spisów inwentaryzacyjnych określony jest w załączniku do zarządzenia.
- Osoby materialnie odpowiedzialne zobowiązuje się do odpowiedniego przygotowania do inwentaryzacji rejónów spisowych.
- Zawiesza się urlopy wszystkich pracowników materialnie odpowiedzialnych, członków komisji inwentaryzacyjnej i zespołów spisowych w okresie, w którym przypadają czynności inwentaryzacyjne przewidziane harmonogramem spisów.
- Po zakończeniu czynności inwentaryzacyjnych przewodniczący komisji inwentaryzacyjnej złoży sprawozdanie końcowe z przebiegu inwentaryzacji w terminie 14 dni od zakończenia inwentaryzacji.
- Wyniki inwentaryzacji zostaną zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
- Odpowiedzialny za sprawny, terminowy i prawidłowy przebieg czynności inwentaryzacyjnych jest przewodniczący komisji inwentaryzacyjnej.
- Nadzór nad prawidłowością, kompletnością i terminowością spisów inwentaryzacyjnych powierza się Głównemu Księgowemu.

Do wiadomości otrzymują:

1. Komórka samorządowa
2. Przewodniczący komisji inwentaryzacyjnej
3. Przewodniczący zespołów spisowych
4. Przewodniczący zespołu kontroli
5. Główny Księgowy
6. Osoby materialnie odpowiedzialne

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

Zatwierdzono na posiedzeniu
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim

w dniu 24.12.2022 prot. nr 31/2022



Za zgodność z oryginałem

dnia 14.11.2025

PREZES ZARZĄDU

Jan Kondratyuk

Załącznik nr. 1
Do zarządzenia wewnętrznego z dnia 21 grudnia 2022 roku
W sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej zarządza przeprowadzenie inwentaryzacji rocznej następująco:

Zespół spisowy nr. 1 w składzie:

1. Andrzej Sylwestruk - przewodniczący
2. Kinga Borowska - członek
3. Halina Smyk - członek

1. Środki pieniężne w kasie -31.12.2022r.
2. Paliwo w jednostkach sprzętowo - transportowych -31.12.2022r.

Zespół spisowy nr. 2 w składzie:

1. Danuta Tworkowska - przewodniczący
2. Irena Antoniuk - członek
3. Elzbieta Filipiuk - członek

1. Inwentaryzacji aktywów - środki trwałe w budowie,
2. Funduszy spółdzielni drogą porównania danych ewidencji księgowej z danymi wynikającymi z posiadanej dokumentacji, a także ich analizy i weryfikacji według stanu na dzień 31 grudnia 2022r.,

Inwentaryzację w drodze uzgodnienia i potwierdzenia sald środków pieniężnych na rachunkach bankowych, oraz potwierdzenie sald stanu należności i zobowiązań powierza się dla pionu finansowego.

Zarząd SM:

Zatwierdzono na posiedzeniu
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim

w dniu 21.12.2022 prot. nr 31/2022

Zn zgodność z oryginałem

dnia ... 16.11.2025r.

PREZES ZARZĄDU

Ian Kondratiuk

Protokół

kontroli kasy Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim ul. 11 Listopada 10
przeprowadzonej w dniu 11.11.2025 od godz. 7¹⁵ do godz. 8⁰⁰

w obecności:

kasjera Pani/Pana Filipa Flibyda
kontrolujący Jolanta Kucielnicza Iustrator S.R.Z.R w Białymstoku
z udziałem osoby wyznaczonej przez Zarząd Spółdzielni Elżbieta Bobek

dokonałi przeliczenia stanu gotówki w kasie, ustalając, iż znajdowały się w niej:

a) banknoty o nominale:

- 10 zł szt	38	o wartości	380,00	zł
- 20 zł szt	15	o wartości	300,00	zł
- 50 zł szt	9	o wartości	450,00	zł
- 100 zł szt	14	o wartości	1400,00	zł
- 200 zł szt	1	o wartości	200,00	zł
Razem:			2.640,00	zł

b) bilon o nominale:

- 5 zł szt	16	o wartości	80,00	zł
- 2 zł szt	3	o wartości	6,00	zł
- 1 zł szt	3	o wartości	3,00	zł
- 0,50 zł szt	28	o wartości	14,00	zł
- 0,20 zł szt	14	o wartości	2,80	zł
- 0,10 zł szt	43	o wartości	4,30	zł
- 0,05 zł szt	15	o wartości	0,75	zł
- 0,02 zł szt	7	o wartości	0,14	zł
- 0,01 zł szt	33	o wartości	0,33	zł
Razem:			111,32	zł

Ogółem stan gotówki w kasie wyniósł 2 751,32 zł (słownie: Dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt jeden zł 32/100)

Pozostałość gotówki z dnia poprzedniego wg Raportu Kasowego Nr 11/11/2025 z dnia 09.11.2025
złotych: 2 451,32 (Dwa tys. czterysta pięćdziesiąt jeden zł 32/100)
przychody zł 180,00
rozchody zł 486,00

Stan Kasy wg Raportu Kasowego Nr 11/11/2025 z dnia 09.11.2025
wynosi:

Stwierdzono niedobór/nadwyżkę brak zł (słownie:
....., które opisano w Raporcie Kasowym Nr 11/11/2025 z dnia 09.11.2025

Pogotowie kasowe ustalono/nie ustalono decyzją Zarządu Spółdzielni z dnia 25.09.2024
w wysokości 4 000,00 zł.

Ostatnie dokumenty źródłowe (asygnaty kasowe)

o numerach: - KP Nr 179 z dnia 06.11.2025

- KW Nr 64 z dnia 05.11.2025

Ostatnie numery czeków: - gotówkowego z dnia

rozrachunkowego z dnia

Uwagi o stanie zabezpieczenia pomieszczenia kasy:

gotówka zabezpieczona jest w szkiełku parawanowej - odpornościowej
szafce lub drzwi

Inne uwagi:

Protokół niniejszy został sporządzony w 3 jednobrzmiących egzemplarzach i podpisany po
uprzednim przeczytaniu. Jeden egzemplarz pozostawiono w lustrwanej Spółdzielni.

Podpis osoby materialnie
odpowiedzialnej (kasjera)

Elżbieta Bobber

Podpisy:

- osób/y wyznaczonych przez Zarząd

Elżbieta Bobber

- lustrującego **LISTRATOR**

inż. Zdzisław Januszewicz
(Opr. KRS Nr 483/95)

Stan funduszy podstawowych w okresie objętym lustracją

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1.	Fundusz udziałowy stan na 01.01.	570.596,66	566.996,56	565.096,56
	- zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	- zmniejszenie	3.600,01	1.900,00	3.600,20
	Fundusz udziałowy stan na 31.12.	566.996,65	565.096,56	561.496,36
2.	Fundusz zasobowy stan na 01.01.	714.975,52	693.159,50	1.106.142,63
	- zwiększenie	8.042,01	413.159,82	0,00
	- zmniejszenie	29.858,03	176,69	774,41
	Fundusz zasobowy stan na 31.12.	693.159,50	1.106.142,63	1.105.368,22
3.	Fundusz zasobów mieszkaniowych stan na 01.01.	2.424.002,94	2.419.850,03	2.351.396,48
	- zwiększenie	28.248,84	0,00	0,00
	- zmniejszenie	32.401,75	68.453,55	78.951,12
	Fundusz zasobów mieszkaniowych stan na 31.12.	2.419.850,03	2.351.396,48	2.272.445,36
4.	Fundusz z aktualizacji wyceny stan na 01.01.	35.422.264,20	35.447.750,91	35.034.591,09
	- zwiększenie	25.486,71	0,00	7.379,50
	- zmniejszenie	0,00	413.159,82	0,00
	Fundusz z aktualizacji-wyceny stan na 31.12.	35.447.750,91	35.034.591,09	35.041.970,59
5.	Fundusz wkładów mieszkaniowych stan na 01.01.	400.016,95	353.607,05	339.704,52
	- zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	- zmniejszenie	46.409,90	13.902,53	32.031,25
	Fundusz wkładów mieszkaniowych stan na 31.12.	353.607,05	339.704,52	307.673,27
6.	Fundusz wkładów budowlanych stan na 01.01.	10.663.228,58	9.106.756,12	7.684.539,91
	- zwiększenie	58.500,58	8.499,17	29.968,90
	- zmniejszenie	1.584.972,78	1.430.715,38	1.471.704,14
	Fundusz wkładów budowlanych stan na 31.12.	9.106.756,12	7.684.539,91	6.242.804,67
7.	Fundusz wkładów zaliczkowych stan na 01.01.	0,00	0,00	0,00
	- zwiększenie	0,00	0,00	0,00
	- zmniejszenie	0,00	0,00	0,00
	Fundusz wkładów zaliczkowych stan na 31.12.	0,00	0,00	0,00

INSTRUKCJA

Sporządził.....

Data sporządzenia i podpis

Podpisy członków Zarządu

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Bazyli Szczępanowicz Elżbieta Bobber Jan Kondratiuk

Koszty zarządu ogólnego spółdzielni i źródła ich sfinansowania za lata 2022- 2024							
l.p.	wyszczególnienie	rok 2022		rok 2023		rok 2024	
		plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie
1.	Koszty ogółem, w tym:	2 800 564,70	2 745 651,67	2 910 896,19	2 853 819,79	3 051 119,78	2 991 293,90
	płace i narzuty do płac	2 034 295,48	1 994 407,33	2 192 992,24	2 149 992,39	2 294 235,79	2 249 250,77
	inne wynagrodzenia bezosobowe	184 368,61	180 753,54	212 215,76	208 054,67	255 972,18	250 953,12
	wydatki na utrzymanie pomieszczeń	65 151,56	63 874,08	49 641,04	48 667,68	46 377,48	45 468,12
	wydatki administracyjne i gospodarcze	485 458,61	475 939,81	446 509,13	437 754,05	448 941,77	440 138,99
	wydatki na podróże służbowe	2 502,98	2 453,91	4 299,30	4 215,00	4 042,16	3 962,90
	inne wydatki (składki na PFRON)	28 787,46	28 223,00	5 238,72	5 136,00	1 550,40	1 520,00
2.	Źródła finansowania, z tego:	2 800 564,70	2 745 651,67	2 910 896,19	2 853 819,79	3 051 119,78	2 991 293,90
	działalność inwestycyjna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	lokale mieszkalne	2 538 433,24	2 488 660,04	2 695 330,42	2 642 480,80	2 825 536,77	2 770 134,09
	lokale użytkowe	176 265,64	172 809,45	162 482,89	159 296,95	157 754,48	154 661,25
	inne źródła	85 865,82	84 182,18	53 082,88	52 042,04	67 828,53	66 498,56

KIEROWNIK
DZIAŁU KSIĘGOWOŚCI

Ewa Sidoruk
Ewa Sidoruk

Sporządził: E. Sidoruk

data sporządzenia i podpis

Bielsk Podlaski, 07.11.2025 r.

Podpisy Członków Zarządu

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Dariusz Szczęsny *Ełżbieta Bober* *Jan Kondratuk*
Dariusz Szczęsny Ełżbieta Bober Jan Kondratuk

STAN ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH I GOSPODARKA TYMI
ŚRODKAMI W SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12. w zł, w tym:			
1.	-lokaty bankowe	2 489 886,87	497 285,83	504 993,55
	-akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje	0,00	0,00	0,00
	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody	22 009,25	14 329,37	7 707,72
2.	- z odsetek od lokat bankowych	22 009,25	14 329,37	7 707,72
	- z akcji, udziałów i obligacji	0,00	0,00	0,00
3.	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych)	5 504,58	4 965,42	7 037,71
	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności	8 334,95	28 492,99	52 118,89
4.	- naliczone przez Spółdzielnię	4 836,25	14 845,53	29 304,51
	-wyegzekwowane przez Spółdzielnię	3 498,70	13 647,46	22 814,38
5.	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł.	0,00	0,00	0,00
	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię	0,00	0,00	0,00
	- wymierzone Spółdzielni	0,00	0,00	0,00
	- zapłacone przez Spółdzielnię	0,00	0,00	0,00

KIEROWNIK
DZIAŁU KSIĘGOWOŚCI

Sporządził
(Imię i nazwisko, stanowisko)

Ewa Naloruk

ZARZĄD

Podpisy Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim
Wiceprezes Zarządu Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu
Cezary Gzieszenowicz Elżbieta Bóbel Jan Kondorski

Miejscowość i data sporządzenia

Bielsk Podlaski, 06.11.2025 r.

STAN I OSŁUGA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024
1	Zadłużenie spółdzielni na 01.01 z tego z tytułu:	0	0	0
	- kredytu i odsetek skapitalizowanych dot. mieszkań			
	- odsetek wykupionych przez budżet dot. mieszkań			
	- kredytu i odsetek na budowę lokali użytkowych			
2	Odsetki przejściowo wykupione i dopisane do zadłużenia w danym roku	0	0	0
	- dla lokali mieszkalnych			
	- dla lokali użytkowych			
3	Dokonane przez Spółdzielnię spłaty zadłużenia w roku	0	0	5 696 330,86
	- dla lokali mieszkalnych, w tym:	0	0	5 696 330,86
	a) wniesione w terminach wynikających z umów			657 167,42
	b) spłaty przedterminowe- grant OZE			5 039 163,44
	- dla lokali użytkowych, w tym:	0	0	0
	a) wniesione w terminach wynikających z umów b) spłaty przedterminowe			
4	Inne zmniejszenia (+) i zwiększenia (-) z tyt. przejściowego wykupienia odsetek i ich oprocentowania	0	0	0
5	Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. z tego z tytułu	0	0	5 147 870,14
	- kredytu i odsetek skapitalizowanych dot. mieszkań			5 147 870,14
	- odsetek wykupionych przez budżet dot. mieszkań			0
	- kredytu i odsetek na budowę lokali użytkowych			0
6	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetkami wykupionymi przez budżet	0	0	638
7	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu	0	0	0
8	Liczba lokali korzystających z zawieszenia spłaty kredytu	0	0	0

Sporządził

KIEROWNIK
DZIAŁU KSIĘGOWOŚCI

Podpisy Członków Zarządu

(Imię i nazwisko, stanowisko)

Ewa Sitnoruk

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu – Wiceprezes Zarządu Prezes Zarządu

Miejscowość i data sporządzenia: Bielsk Podlaski, 05.11.2025 r.

Galary Szarszenowicz

Elżbieta Bótker

Jan Kondratiuk