



**REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ**
40-203 Katowice
Al. Roździeńskiego 88a

tel.: /32/ 258-98-28, 258-98-29
fax /32/ 258-07-71

www.zwiazeksm.katowice.pl

Protokół

**z lustracji pełnej
za lata 2020 – 2022**

Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna”

**32-332 Bukowno
ul. Niepodległości 1a**

Protokół lustracji zgodnie z Art. 93 §1 ustawy „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16.09.1982r., tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 648, ma moc dokumentu urzędowego.

Rada Nadzorcza Spółdzielni, zgodnie z Art. 93 §4 ustawy „Prawo Spółdzielcze” wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z Art. 93 §2 ustawy „Prawo Spółdzielcze”, na żądanie członka spółdzielni, obowiązany jest udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

Zarząd zgodnie z Art. 93 §1b ustawy „Prawo Spółdzielcze”, obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Lipiec – październik 2023r.

Spis treści.	strona
A. INFORMACJE WSTĘPNE	4
I. Podmiot lustracji.	4
II Informacja dotycząca realizacji wniosków z lustracji w okresach poprzednich.	5
III. Informacja o procesach sądowych o istotnym znaczeniu dla Spółdzielni.	7
B. PROCES ZARZĄDZANIA W PODEJŚCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.	8
I. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.	8
II. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni.	10
III. Sprawy zatrudnienia i pracownicze	12
IV. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.	15
V. Planowanie.	22
VI. Kontrola.	25
C. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.	27
I. Walne Zgromadzenie /WZ/.	27
II. Rada Nadzorcza /RN/.	31
III. Zarząd.	38
D. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.	42
I. Informacje ogólne o nieruchomościach.	42
II. Obsługa techniczna zasobów.	46
III. Finansowanie remontów.	59
IV. Obsługa zasobów w zakresie usług komunalnych i innych realizowanych przez firmy zewnętrzne.	61
V. Prawdliwość rozliczenia kosztów i ustalania opłat w zakresie dostawy mediów (zimna woda i kanalizacja, ciepła woda użytkowa, energia cieplna).	63
VI. System finansowania i rozliczania nieruchomości.	81
VII. Zaległości w opłatach.	85
E. DZIAŁALNOŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.	88
I. Organizacja pionu ekonomiczno-finansowego.	88
II. System normatywny gospodarki finansowej i rachunkowości.	88
III. Inwentaryzacja.	90
IV. Gospodarka kasowa i obrót bezgotówkowy.	91
V. Gospodarka finansowa Spółdzielni.	92
F. SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA.	99
I. Sprawozdania finansowe.	99
II. Analiza sytuacji majątkowej i ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.	101

G.	UBEZPIECZENIE MIENIA SPÓŁDZIELNI.	104
H.	DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA – BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE.	104
I.	INWESTYCJA „ZESPÓŁ GARAŻY PRZY UL. NIEPODLEGŁOŚCI”.	104
J.	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.	109
K.	USTALENIA DODATKOWE.	109
L.	USTALENIA KOŃCOWE.	113
M.	ZAŁĄCZNIKI.	114

A. INFORMACJE WSTĘPNE.

I. Podmiot lustracji.

1. Podmiotem badania lustracyjnego jest:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Buczyna”
ul. Niepodległości 1a
32-332 Bukowno

W dalszej treści niniejszego protokołu dla lustrowanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” używa się zamiennie określenia Spółdzielnia. SM oraz SM „Buczyna”.

Numer telefonu kontaktowego:

Tel.: 32 642 15 65
Faks: 32 642 15 81

Strona internetowa i adres e-mail:

www.smbuczyna.pl
biuro@smbuczyna.pl
sekretariat@smbuczyna.pl

Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

KRS – 0000173808

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym – stan na dzień 3.07.2023r., godzina: 10:30:56.

NIP: 637-010-20-61

Decyzja Urzędu Skarbowego w Olkusz w sprawie nadania numeru identyfikacji podatkowej – potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 2.06.1993r.

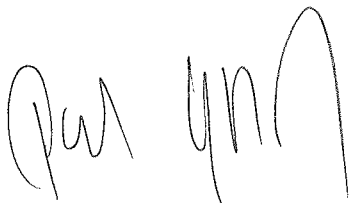
REGON: 001075891

Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON, GUS - Urząd Statystyczny w Krakowie z dnia 11.12.2008r., potwierdzone informacją uzyskaną z Bazy Internetowej Regon prowadzonej na stronie internetowej GUS:
<https://wyszukiwarkaregon.stat.gov.pl/appBIR/index.aspx>

Załącznik Nr 1 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS – 0000173808 pobrana z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na dzień 3.07.2023r. godz. 10:30:56.

Kserokopie decyzji Urzędu Skarbowego o nadaniu NIP oraz zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON stanowią załączniki do poprzedniego protokołu lustracji.

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono na podstawie zapisów:



- art. 91 – 93 oraz art. 240 §3 punkt 1 z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 648 ze zm.),
 - uchwały Nr 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020r. w sprawie Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych wraz z Załącznikiem Nr 1 do uchwały – Tryb i zasady przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych,
 - uchwały Nr 08/2020 z dnia 8.12.2020r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w sprawie stosowania regulacji w zakresie lustracji kompleksowych.
3. Badanie lustracyjne miało charakter lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za okres trzech lat tj. od 1.01.2020r. do 31.12.2022r.
 4. Lustrację przeprowadził uprawniony lustrator Michał Neszczyński, nr uprawnień KRS 6371/2018 z upoważnienia Nr 26/2023 z dnia 29.06.2023r. Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z siedzibą 40-203 Katowice, Al. Roździeńskiego 88a.

Załącznik Nr 2 – kserokopia upoważnienia RZRSM Nr 26/2023 z dnia 29.06.2023r.

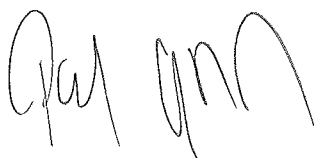
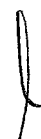
5. Lustrację przeprowadzono w dniach od 3 lipca 2023r. do 31 października 2023r.
6. Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni.
7. Prowadzący lustrację na spotkaniu w dniu 3 lipca 2023 roku poinformował o jej rozpoczęciu oraz omówił jej zakres z Prezes Zarządu p. Ryszardem Szewczykiem, Zastępcą Prezesa Zarządu p. Małgorzatą Poczesną oraz Przewodniczącym Rady Nadzorczej p. Edmundem Gmitrukiem, którzy zobowiązali się przekazać omówione szczegóły członkom Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu Rady. Lustrator poinformował jednocześnie, że jeżeli Rada Nadzorcza lub któryś z jej członków wyrazi życzenie spotkania, celem zgłoszenia ewentualnych wniosków czy uwag w zakresie lustracji, to lustrator jest w każdej chwili gotowy na takie spotkanie.
8. Badaniem lustracyjnym zostały objęte podstawy prawne, statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno-finansowe Spółdzielni, w zakresie:
 - realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w latach 2017 – 2019,
 - procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w zakresie podmiotowym i przedmiotowym jako korporacji oraz przedsiębiorstwa spółdzielczego,
 - zasad organizacji i funkcjonowania poszczególnych organów samorządowych Spółdzielni,
 - zarządzania nieruchomościami i gospodarki Spółdzielni.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy „o rachunkowości Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych, za co odpowiedzialne są wyznaczone służby Spółdzielni.

9. Informacja o prowadzonej lustracji została wpisana do książki ewidencji kontroli pod pozycją Nr 2 dotyczącą roku 2023.

II. Informacja dotycząca realizacji wniosków z lustracji w okresach poprzednich.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Buczyna” w Bukownie została poddana lustracji pełnej za okres od 1.01.2017r. do 31.12.2019r. przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

Lustracja została zakończona podpisaniem protokołu z jej ustaleń.

Lustratorowi przedłożono do wglądu list polustracyjny z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach z dnia 6.10.2020r. znak: RZRSM 3325/10/2020 skierowany do Rady Nadzorczej i Zarządu z wynikami z przeprowadzonej lustracji. Sformułowano jedenaście wniosków polustracyjnych:

1. SM powinna dokonać przeglądu regulaminów pod kątem ewentualnego uchylecia regulaminów nieaktualnych oraz aktualizować treść pozostałych regulaminów stosownie do postanowień statutowych i obowiązujących przepisów prawnych.
2. W przypadku realizowania procesów inwestycyjnych należy przed ich uruchomieniem opracować stosowny regulamin dotyczący zasad prowadzenia, finansowania i rozliczania inwestycji.
3. Uregulowania dotyczące obrad WZ zapisać w Statucie – nie przyjmować corocznie regulaminu.
4. Zgodnie z Art. 93. §1 b. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Spółdzielnia winna uaktualnić politykę bezpieczeństwa danych osobowych zgodnie z RODO.
6. Należy opracować i zatwierdzić strukturę organizacyjną dla przedsiębiorstwa spółdzielczego.
7. Protokoły RN prowadzić zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej.
8. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej nie stanowi organu Spółdzielni w rozumieniu przepisów ustawy Prawo spółdzielcze art. 35. Podstawy działania komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej powinny być uregulowane w regulaminie Rady Nadzorczej, gdyż stanowi ona jedynie strukturę pomocniczą wewnątrz organu jakim jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
Wobec powyższego komisje Rady Nadzorczej w tym Komisja Rewizyjna nie może podejmować poza Radą Nadzorczą żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem organów Spółdzielni i jej służb etatowych.
9. Rozważyć wprowadzenie oświadczeń członków komisji przetargowej o braku powiązań rodzinnych i majątkowych z podmiotami biorącymi udział w składaniu ofert.
10. Zarząd we współpracy z Radą Nadzorczą powinni wypracować rozwiązanie mające na celu doprowadzenie rozpoczętego procesu inwestycyjnego budowy garaży do końca.
11. Rada Nadzorcza winna sprawować swoje uprawnienia Statutowe w zakresie nadzoru i kontroli nad bieżącą działalnością SM.

Wyniki lustracji omawiane podczas posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 27.11.2020r.

Podczas posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 25.08.2022r. zostały przedstawione wnioski z lustracji Spółdzielni za lata 2017 – 2019.

WZ podjęło uchwałę Nr 23/2022 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych zobowiązując Zarząd Spółdzielni do ich realizacji.

Załącznik Nr 3 – kopia uchwały WZ Nr 23/2022 przyjęcie wniosków polustracyjnych.

Prezes Zarządu omówił stan realizacji wniosków:

- zaktualizowano Regulamin organizacyjny SM wraz ze strukturą organizacyjną,
- zaktualizowano Regulamin rozliczania ciepła,
- zaktualizowano Regulamin wyboru dostawców i usług,
- opracowano i uchwalano Regulamin realizacji zespołów garażowych,
- uaktualniono politykę bezpieczeństwa ochrony danych osobowych zgodnie z RODO,
- dokończono rozpoczęty proces inwestycyjny budowy garaży na działce 904/1.

Zarząd SM pismem znak PZ/2436/2022 z dnia 26.09.2022r. poinformował Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach o realizacji wniosków polustracyjnych.

Załącznik Nr 4 – kopia pisma Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.

Zarząd w ww. piśmie poinformował o:

- opracowaniu i przyjęciu nowego Regulaminu organizacyjnego SM „Buczyna” wraz ze strukturą organizacyjną,
- opracowaniu i przyjęciu nowego Regulaminu przeprowadzania przetargów wyłaniających wykonawców robót budowlanych i usług w SM „Buczyna”,
- znowelizowaniu Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody w SM „Buczyna”,
- opracowaniu i przyjęciu Regulaminu organizowania, finansowania i realizacji budowy zespołów garażowych w SM „Buczyna”,
- uaktualniono obowiązującą w SM „Buczyna” politykę bezpieczeństwa ochrony danych osobowych zgodnie z RODO,
- ukończono rozpoczęty w 2019r. proces inwestycyjny budowy 43 garaży na działce 904/1 przy ul. Niepodległości w Bukownie.

Podsumowanie:

Mając na uwadze zapis Art. 93 §1 b. ustawy Prawo spółdzielcze Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

III. Informacja o procesach sądowych o istotnym znaczeniu dla Spółdzielni.

Postępowanie przed Sądem Rejonowym w Olsztynie I Wydział Cywilny, sygn. akt I C 217/20 z powództwa członka SM o zwrot część wkładu budowlanego zaliczonego na poczet przyszłych opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy w związku ze zbyciem prawa do lokalu. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 22.03.2022r. powództwo oddalone w całości.

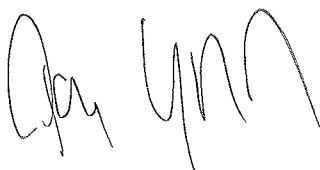
Postępowanie przed Sądem Okręgowym w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy, sygn. akt II Ca 1277/22, z powództwa członka SM apelacja od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 22.03.2022r., sygn. akt I C 217/20. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 18.01.2023r. apelacja oddalona w całości.

W dniu 4.01.2021r. była Prezes Zarządu SM wniosła do Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział I Cywilny pozew o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 1/11/2021 z 10.11.2021r. w sprawie odwołania jej z funkcji członka Zarządu – Prezesa Zarządu. Sprawa toczy się pod sygnaturą I C 239/22.

Do końca okresu objętego lustracją sprawa nie została zakończona. W dniu 13.02.2023r. Sąd Okręgowy przeprowadził pierwszą rozprawę w powyższej sprawie.

Według oświadczenia Zarządu w okresie 2020 – 2022 nie toczyły się procesy sądowe o istotnym znaczeniu dla działalności Spółdzielni poza wymienionymi powyżej.

Załącznik Nr 5 – oświadczenie Zarządu o procesach sądowych.



B. PROCES ZARZĄDZANIA W PODEJŚCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.

I. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.

Stosownie do ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23.09.2002r. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000173808**.

Lustrator dokonał wglądu do aktualnego elektronicznego rejestru sądowego prowadzonego na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości: www.ms.gov.pl.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej, w okresie objętym badaniem lustracyjnym tj. 1.01.2020r. – 31.12.2022r., podlegała obowiązującym przepisom prawa oraz zasadom określonym w:

1. Ustawie „Prawo spółdzielcze” z dnia 12 września 1982r. (Dz. U. z 2016r., poz. 21 z późn. zm.), według stanu obowiązującego w okresie badanym.
2. Ustawie „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. z 2013r., poz. 1222 z późn. zm.), według stanu obowiązującego w okresie badanym.
3. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” przyjętym przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą Nr 1/2007 w dniu 29 listopada 2007r. z późniejszymi zmianami.
4. Regulaminach wewnętrznych.

Uchwałą Nr 8/2018 WZ obradującego w dniu 28.06.2018r. uchwalono Statut, uwzględniając zmiany wynikające z Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, Dz. U. 2017, poz. 1596., w terminie zgodnym z Art. 8 ust. 1 tejże ustawy.

Statut zarejestrowano postanowieniem sygn. akt KR.XII NS-REJ.KRS/13610/18/172 Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia, Wydział XII Gospodarczy KRS, w dniu 8.11.2018r.

Załącznik Nr 6 – kserokopia Statutu obowiązującego od dnia 8.11.2018r.

Spółdzielnia posiada odpis Statutu potwierdzony przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia, Wydział XII Gospodarczy KRS.

Unormowania wewnętrzne Spółdzielni.

W zakresie unormowań wewnętrznych, został sporządzony przez Inspektora ds. samorządowych, pracowniczych, sekretariatu i administracyjno-gospodarczych wykaz wszystkich aktów wewnętrznych, które funkcjonują w Spółdzielni wraz z podaniem organu, który je wydał lub zatwierdził, dat obowiązkiwania oraz dokonanych ich aktualizacji, bądź nowelizacji.

Przedmiotowy wykaz został przedstawiony poniżej:

**Wykaz obowiązujących
„Regulaminów wewnętrznych” w SM „Buczyna”
w okresie objętym badaniem lustracyjnym za okres 2020 – 2022.**

Lp.	Nazwa dokumentu	Organ zatwierdzający, nr uchwały i data zatwierdzenia	Zmiany obowiązujących regulaminów /w okresie objętym badaniem lustracyjnym/
A	B	C	D

1	Statut	Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków z 29.11.2007r. Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 8/06/2018 z 28.06.2018r.	
2	Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM „Buczyna” w Bukownie	Walne Zgromadzenie z 24.06.2009r.	
3	Regulamin Rady Nadzorczej SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 9/2018 z 28.06.2018r.	
4	Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 3/07/2004 z 27.07.2004r.	
5	Regulamin Zarządu SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 3/03/2015 z 05.03.2015r.	
6	Regulamin organizacyjny SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/07/2012 z 30.07.2012r.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/01/2021 z 26.01.2021r.
7	Regulamin Pracy SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Zarządu Spółdzielni Nr 6/04/97 z 22.04.1997r.	
8	Instrukcja Kancelaryjna SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Zarządu Spółdzielni Nr 01/11/97 z 05.11.1997r.	
9	Regulamin określający zasady przyjmowania członków SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/05/2017 z 17.05.2017r.	
10	Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynkach będących własnością SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/02/2008 z 28.02.2008r.	
11	Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/10/2015r. z 21.10.2015r.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/05/2021 z 25.05.2021r. Aneks Nr 1/2021
12	Regulamin gospodarowania środkami Zakładowego Funduszu świadczeń Socjalnych SM „Buczyna” w Bukownie	Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 1/01/2016 z dnia 18.01.2016r.	
13	Regulamin rozliczenia zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 3/02/1998 z 18.02.1998r.	
14	Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkowników lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody w SM „Buczyna” w Bukownie	Tekst jednolity Uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/07/2017 z 26.07.2017r.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/02/2022 z 28.02.2022r. Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/12/2022 Aneks Nr 1/2022
15	Regulamin wynagradzania pracowników SM „Buczyna” w Bukownie	Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 3/08/2019 z dnia 22.08.2019r.	Uchwała Zarządu Nr 1/02/2021 z 12.02.2021r.
16	Regulamin wynagradzania członków Zarządu i Głównego Księgowego SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/07/2019 z 23.07.2019r.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/5/2020 z 27.05.2020r.
17	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/10/2015 z 21.10.2015r.	
18	Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, wartości rynkowej prawa do lokalu oraz udziałów członkowskich w eksploatowanych budynkach w SM w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 4/03/2015 z 05.03.2015r.	
19	Regulamin wyboru dostawców i wykonawców oraz przeprowadzania przetargów w SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 4/03/2005 z 15.03.2005r.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/09/2021 z 28.09.2021r.

20	Polityka bezpieczeństwa	Uchwała Zarządu Nr 1/06/2015 z 26.06.2015r.	
21	Instrukcja zarządzania systemem informatycznym	Uchwała Zarządu Nr 2/06/2015 z 26.06.2015r.	
22	Polityka rachunkowości	Uchwała Zarządu Nr 2/05/2014 z 16.05.2014r.	
23	Instrukcja kasowa	Uchwała Zarządu Nr 4/11/2011 z 30.11.2011r.	
24	Regulamin organizowania, finansowania oraz realizacji zespołów garażowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/07/2021 z 6.07.2021r. Uchwała Rady Nadzorczej Nr 4/12/2021 z 17.12.2021r. Aneks Nr 1/2021	
25	Polityka ochrony danych osobowych	30.03.2021r. Zarząd Spółdzielni	
26	Zbiór procedur realizacji praw osób fizycznych przysługujących na mocy przepisów RODO 1. Procedura oceny skutków dla ochrony danych osobowych 2. Procedura zgłoszenia naruszenia ochrony danych do organu nadzorczego i zawiadomienie osoby 3. Procedura uwzględnienia ochrony danych w fazie projektowania i domyślnej ochrony danych. 4. Procedura usuwania/ anonimizacji danych	30.03.2021r. Zarząd Spółdzielni	

Podsumowanie:

1. Lustrujący w trakcie badania działalności za okres 1.01.2020r. do 31.12.2022r. stwierdził, że działalność Spółdzielni oparta była o przepisy powszechnie obowiązujące z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej oraz o Statut Spółdzielni.
2. Zaktualizować Regulamin organizacyjny, aby odpowiadał rzeczywistemu stanowi zatrudnienia oraz pełnionym funkcjom przez pracowników SM.

II. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni.

Wewnętrzny porządek, organizację, zakres praw i obowiązków pracowników i pracodawcy związane z procesem pracy w SM określono w:

Regulaminie organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie opisującym szczegółowe zasady działania poszczególnych komórek organizacyjnych i stanowisk pracy Spółdzielni przyjętym uchwałami Rady Nadzorczej:

Nr 1/07/2012 z dnia 30.07.2012r.

Nr 1/01/2021 z dnia 26.01.2021r.

Schemat organizacyjny SM „Buczyna” obowiązujący w trakcie badania lustracyjnego przyjęła Rada Nadzorcza uchwałami:

Nr 1/11/2017 z dnia 29.11.2017r.

Nr 1/01/2021 z dnia 26.01.2021r.

Załącznik Nr 7 – kopia uchwały RN Nr 1/11/2017 zatwierdzenie schematu organizacyjnego.

Załącznik Nr 8 – kopia schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą RN Nr 1/01/2021.

Według schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą RN Nr 1/11/2017 z 29.11.2017r.

Prezesowi Zarządu /1 etat/ podlegali:

1. Główny Księgowy /1 etat/ z podległym stanowiskiem:
Specjalista ds. księgowości finansowej /1 etat/ i podległym stanowiskiem:
St. inspektor – kasjer /1 etat/
2. Członek Zarządu Główny Specjalista ds. ekonomicznych i windykacji należności /1 etat/ z podległymi stanowiskami:
Specjalista ds. naliczeń czynszowych /1 etat/,
Specjalista ds. rozliczeń /1/2 etatu/.
3. Z-ca Prezesa Główny Specjalista ds. członkowskich, GZM, zarządzania nieruchomościami własnymi i powierzanymi /1 etat/ z podległymi stanowiskami:
Specjalista ds. remontów i ADM /1 etat/ z podległą Brygadą remontowo-konserwacyjną /3 etaty/,
Specjalista ds. ADM /1/2 etatu/ z podległymi Dozorczyńiami /9 etatów/.
4. Inspektor ds. organizacyjnych i samorządowych, pracowniczych, sekretariatu i administracyjno-gospodarczych /1 etat/.

Według schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą RN Nr 1/01/2021 z 26.01.2021r.

Prezesowi Zarządu /1 etat/ podlegali:

1. Z-ca Prezesa Zarządu Główny Księgowy /1 etat/ z podległym stanowiskiem:
Inspektor ds. księgowości finansowej i płac – kasjer /1 etat/.
2. Członek Zarządu Główny Specjalista ds. ekonomicznych i windykacji należności /1 etat/ z podległym stanowiskiem:
Inspektor ds. naliczeń czynszowych i rozliczeń /1 etat/.
3. Specjalista ds. członkowskich, GZM, zarządzania nieruchomościami własnymi i powierzanymi oraz ADM /1 etat/ z podległymi stanowiskami:
Inspektor ds. GZM, remontów i konserwacji i inwestycje /1/2 etatu/ z podległą Brygadą remontowo-konserwacyjną /3 etaty/,
Dozorczyńie /8 etatów/.
4. Inspektor ds. organizacyjnych i samorządowych, pracowniczych, sekretariatu i administracyjno-gospodarczych /1 etat/.

Do końca okresu objętego lustracją nie została dostosowana struktura organizacyjna SM do zmian, jakie miały miejsce w składzie osobowym przedsiębiorstwa, jakim jest Spółdzielnia.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku zatrudnienie wynosiło 16,1 etatu.

Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych i społecznych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię /§3 ust. 1 Statutu/.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,

- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy
- 9) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tych nieruchomości.

Dla realizacji powyższych zadań określonych Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości.

Przyjęte rozwiązania organizacyjne odpowiadały bieżącym potrzebom Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w zasobach SM.

Zmiany w składzie organów Spółdzielni, statucie są na bieżąco zgłaszane i wpisywane w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców, co wynika z analizy informacji zawartych w rejestrze.

Obsługa prawna SM „Buczyna” w okresie objętym lustracją:
świadczona na podstawie:

- Umowy w przedmiocie doradztwa prawnego z 1.08.2019r. zawartej z Konradem Bochenkiem, Konrad Bochenek Kancelaria Radcy Prawnego z siedzibą w Olkusz, ul. Piaskowa 9 /do 31.12.2020r./.
- Umowy o obsługę prawną z 3.08.2020r. zawartej z Łukaszem Kłapcińskim, Kancelaria Adwokacka z siedzibą w Krakowie, ul. Halicka 9.

Podsumowanie:

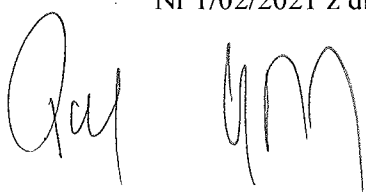
1. W trakcie badań lustracyjnych nie stwierdzono odstępstw w zakresie zgodności przedmiotu działania Spółdzielni określonego w Statucie z faktycznie prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością.
2. Struktura organizacyjna Spółdzielni powinna być dostosowywana na bieżąco do rzeczywistego zatrudnienia oraz zmian w pełnionych funkcjach przez pracowników SM „Buczyna”.

III. Sprawy zatrudnienia i pracownicze.

W okresie badanym w poszczególnych latach 2020 – 2022 zatrudnienie wynosiło:

- w roku 2020 – 16,68 etatu,
- w roku 2021 – 17,33 etatów,
- w roku 2022 – 16,33 etatu.

1. Zasady wynagradzania pracowników w badanym okresie oparte zostały o:
Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie przyjęty uchwałami Zarządu:
Nr 3/08/2019 z dnia 22.08.2019r.
Nr 1/02/2021 z dnia 12.02.2021r.



2. Warunki wynagradzania za pracę oraz przyznawania innych świadczeń związanych z pracą dla Członków Zarządu regulował Regulamin wynagradzania członków Zarządu i Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałami:

Nr 1/07/2019 z dnia 23.07.2019r.

Nr 2/5/2020 z dnia 27.05.2020r.

SM „Buczyna” tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Poniżej zamieszczono tabele struktury zatrudnienia w poszczególnych badanych latach, a następnie wielkości środków na wynagrodzenia.

**Zatrudnienie w etatach,
osobowy fundusz płac i średnia płaca brutto w SM „Buczyna”
w latach 2020 – 2022.**

2020r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2020r.	Wykonanie za 2020r.	% wykonania planu	Plan na 2020r.	Wykonanie za 2020r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	3	2,67	89,00	242 000,00	218 260,02	90,19
2.	Pracownicy umysłowi	6	5,43	90,50	328 000,00	295 389,61	90,06
3.	Pracownicy fizyczni	8	8,58	107,25	350 000,00	346 352,31	98,96
	OGÓŁEM	17	16,68	98,12	920 000,00	860 001,94	93,48
4.	Średnia płaca brutto: 4 296,57						

2021r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2021r.	Wykonanie za 2021r.	% wykonania planu	Plan na 2021r.	Wykonanie za 2021r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	3	2,67	89,00	275 000,00	259 876,40	94,50
2.	Pracownicy umysłowi	6	4,83	80,50	234 000,00	233 672,87	99,86
3.	Pracownicy fizyczni	10	9,83	98,30	428 000,00	428 061,80	100,01
	OGÓŁEM	19	17,33	91,21	937 000,00	921 611,07	98,36
4.	Średnia płaca brutto: 4 431,67						

2022r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2022r.	Wykonanie za 2022r.	% wykonania planu	Plan na 2022r.	Wykonanie za 2022r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	2	2	100,00	198 000,00	197 766,60	99,88
2.	Pracownicy umysłowi	7	6,17	88,14	327 000,00	326 910,70	99,97
3.	Pracownicy fizyczni	8	8,16	102,00	394 000,00	393 640,85	99,91
	OGÓŁEM	17	16,33	96,06	919 000,00	918 318,15	99,93
4.	Średnia płaca brutto: 4 686,25						

*Wysokość zatrudnienia w tabeli jw., podano zgodnie z danymi sprawozdań GUS w zakresie „zatrudnienia” w Spółdzielni.

W badanym okresie rzeczywiste wykonanie wysokości etatów i wynagrodzeń mieściło się w zaplanowanych wartościach.

Odrębnym badaniem objęto dokumentację osobową pracowników Spółdzielni. Jest ona prowadzona i przechowywana w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996r. (t. j. Dz. U. z dn. 8.05.2017r., poz. 894 z późniejszymi zmianami) w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika.

Akta pracownicze są przechowywane w opisanych w teczkach w szafie zamykanej na klucz, w osobnym pomieszczeniu /okna okratowane/, aby uniemożliwić osobom niepowołanym dostęp do akt.

Teczki osobowe zawierają akta przechowywane wg podziału na:

- A – dokumenty osobiste, życiorys, kwestionariusz, świadectwa kwalifikacyjne,
- B – wnioski, nominacje, przeniesienia, przeszerogowania,
- C – dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia.
- D – dokumenty związane z ponoszeniem przez pracownika odpowiedzialności porządkowej.

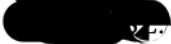
W trakcie lustracji dokonano kontroli akt osobowych obecnych i byłych pracowników:

Lilla Kula – Prezes Zarządu

Ryszard Szewczyk – Członek Zarządu, Prezes Zarządu

Małgorzata Poczesna – Główna Księgowa, Członek Zarządu

 – referent – kasjer

 – konserwator remontowy

W sprawdzonych aktach osobowych znajdują się:

- kwestionariusz osobowy,
- dokumenty potwierdzające posiadane wykształcenie,
- umowy o pracę i ich zmiany,
- zakres czynności na danym stanowisku pracy,
- aktualne zaświadczenia o stanie zdrowia pracownika,
- zaświadczenia o odbyciu okresowych szkoleń bhp oraz szkoleń dla pracodawców i osób kierujących pracownikami,
- oświadczenie pracownika o zapoznaniu się z przepisami bhp,
- informacja dla pracownika w oparciu o art. 29 §3 Kodeksu pracy,
- karta szkolenia wstępnego bhp,
- oświadczenie pracownika o zapoznaniu się z treścią przepisów o równym traktowaniu,
- szkolenia okresowe bhp dla pracowników administracyjno-biurowych, pracownika na stanowisku robotniczym,
- oświadczenie o zapoznaniu z ryzykiem zawodowym,
- świadectwa pracy,
- świadectwa o niekaralności,
- upoważnienia do przetwarzania danych osobowych,
- dokumenty związane z ustaniem stosunku pracy.

Spółdzielnia posiada opracowane Zasady oceny ryzyka zawodowego na stanowiskach pracy.

Przeprowadzone badanie akt osobowych pracowników SM „Buczyna” wykazało, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie BHP zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają stosowne zaświadczenia.

Akta osobowe wszystkich sprawdzonych pracowników zawierały aktualne zaświadczenia o stanie zdrowia wydane w oparciu o okresowe badania lekarskie.

Pracownicy Spółdzielni oraz przedstawiciele organów w okresie badanym uczestniczyli w szkoleniach specjalistycznych.

Zestawienie ilości odbytych szkoleń zawiera poniższa tabela:

**Odbyte szkolenia
z wyszczególnieniem biorących w nich udział pracowników i członków organów
statutowych w latach 2020 – 2022.**

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
1	2	3	4	5
1.	Ogółem /ilość odbytych szkoleń/	3	11	9
2.	Ogółem /liczba przeszkolonych osób/	2	10	9
	w tym:			
a/	Członków Rady Nadzorczej	0	0	0
b/	Członków Zarządu	0	0	1
c/	Pozostałych Pracowników	2	10	8

W SM „Buczyna” w latach 2020 – 2022

- licencję „Zarządcy nieruchomości”, posiadał 1 pracownik,
- licencję „Zarządcy nieruchomości”, posiadał 1 pracownik.

Ewidencja czasu pracy prowadzona jest w systemie tradycyjnej listy obecności i rocznych kart ewidencji obecności w pracy, w której odnotowuje się wszystkie wydarzenia /urlopy, zwolnienia lekarskie/.

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2020 – 2022 stwierdzono, iż wszyscy pracownicy wykorzystali swoje urlopy w terminach ustawowych.

Pracownicze Plany Kapitałowe.

Wg stanu na 31.12.2022r. żaden z pracowników SM „Buczyna” nie wyraził chęci przystąpienia do PPK.

Spółdzielnia posiada na tę okoliczność pisemne oświadczenia pracowników.

Podsumowanie:

1. Dokumentacja kadrowa jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi zasadami, jednocześnie obowiązujące przepisy z zakresu prawa pracy są przez Spółdzielnię przestrzegane.
2. Wynagrodzenia są naliczane zgodnie z obowiązującym Regulaminem wg osobistych stawek zaszeregowania określonych w umowach o pracę oraz są wypłacane terminowo.

IV. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.

Szczegóły dotyczące ilości członków w poszczególnych latach wg stanów na 31.12. przedstawiono w poniższej tabeli:

Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna”.

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	rok 2020	rok 2021	rok 2022
1	2	3	4	5	6
I.	Członkowie - ogółem	osoba	741	751	768
	w tym:				
	a) zamieszkali		664	673	690
	b) posiadający garaże		76	77	77
	c) posiadający tytuły do lokali użytkowych		1	1	1
	d) prawni		0	0	0
III.	Członkowie zamieszkujący - ogółem	osoba	664	673	690

w tym:					
	a) posiadający mieszkania o statusie lokatorskiego prawa do lokalu		25	21	20
	b) posiadający lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa		152	148	148
	c) posiadający lokale o statusie odrębnej własności lokalu		338	346	347
	d) umowy najmu				
IV.	Zmniejszenie ilości członków - ogółem	osoba	14	13	(18)
	z tytułu:				
	a) skreślenia /zgon/		4	5	4
	b) ustania członkostwa		10	8	14
V.	Zmniejszenie ilości członków zamieszkujących w nieruchomości - ogółem	osoba			
w tym, posiadających:					
	a) status lokatorski		1	0	0
	b) status własnościowy		0	0	0
	c) status po przeniesieniu własności		0	0	0
	d) oczekujących na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		0	0	0
	e) oczekujących na ustanowienie prawa odrębnej własności		0	0	0
VI.	Zamiany mieszkań - ogółem	osoba	0	0	0
w tym:					
	a) zamiany we własnej spółdzielni		0	0	0
	b) zamiany między spółdzielni		0	0	0
	c) zamiany między spółdzielnią a innymi gestorem zasobów		0	0	0

Zestawienie
ilości zarejestrowanych członków wg ksiąg rejestru członkowskiego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” /wg stanu na 31.12.2022r./

Lp.	Wyszczególnienie	Początkowa pozycja księgi	Końcowa pozycja księgi
1	2	3	4
1.	Księga Nr 001	0001	1112
2.	Księga Nr 002	1113	2151
...			
Stan członków Spółdzielni na 31.12.2022r.			768

„Rejestr członków” prowadzony był zgodnie z przepisami art. 30 ustawy „Prawo spółdzielcze” zawiera informacje dotyczące danych osobowych /imię, nazwisko/ członków Spółdzielni, adresu posiadanego lokalu /nr lokalu, nr budynku/, datę przyjęcia w poczet członków, ilość zadeklarowanych udziałów, nr członkowski.

Rejestr prowadzony jest w formie ręcznej tradycyjnej – papierowej.

Ostatniego wpisu w roku 2022 dokonano pod numerem 2151 – p. [REDACTED] wpis z dnia 29.12.2022r., odrębna własność.

Ewidencja wkładów i udziałów prowadzona poza rejestrem w Dziale Księgowości – zawiera dane: imię i nazwisko, wpłacony wkład, zwaloryzowaną wartość wkładu, adres lokalu.

Rejestr członkowski prowadzony jest prawidłowo i przechowywany w sposób właściwy w siedzibie SM, z możliwością wglądu do niego przez uprawnione do tego osoby.

Przeprowadzono metodą losową badanie dokumentacji członkowskiej, następujących członków i posiadaczy praw do lokali należących do zasobów SM „Buczyna” w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

[Handwritten signatures]

[Handwritten mark]

Powstanie członkostwa z mocy prawa, przyjęcia w poczet członków:

- [REDACTED] nabycie prawa odrębnej własności lokalu 3.09.2022r., deklaracja członkowska, z 10.11.2022r., przyjęty uchwałą Zarządu Nr 8/11/2022 z 22.11.2022r., pismo z dnia 30.12.2022r. informujące o przyjęciu w poczet członków SM,
- [REDACTED], nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego 31.10.2022r., pismo z dnia 15.11.2022r. informujące o powstaniu członkostwa z mocy prawa,
- [REDACTED] nabycie prawa odrębnej własności lokalu 3.11.2022r., deklaracja członkowska, z 3.11.2022r., przyjęta uchwałą Zarządu Nr 9/11/2022 z 22.11.2022r., pismo z dnia 30.12.2022r. informujące o przyjęciu w poczet członków SM,
- [REDACTED] nabycie prawa odrębnej własności lokalu w drodze darowizny 22.03.2022r., deklaracja członkowska bez daty, przyjęty uchwałą Zarządu Nr 4/03/2022 z 31.03.2022r., pismo z dnia 8.04.2022r. informujące o przyjęciu w poczet członków SM,
- [REDACTED] deklaracja członkowska, z 10.03.2022r., przyjęta uchwałą Zarządu Nr 2/03/2022 z 21.03.2022r., pismo z dnia 8.04.2022r. informujące o przyjęciu w poczet członków SM,
- [REDACTED], nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu w drodze działu spadku 23.03.2022r., pismo z dnia 4.04.2022r. informujące o powstaniu członkostwa z mocy prawa,
- [REDACTED] nabycie prawa odrębnej własności lokalu w drodze postanowienia sądowego 2.02.2021r., deklaracja członkowska bez daty, przyjęty uchwałą Zarządu Nr 4/03/2021 z 30.03.2021r., pismo z dnia 7.04.2021r. informujące o przyjęciu w poczet członków SM,
- [REDACTED] nabycie prawa odrębnej własności lokalu 1.03.2022r., deklaracja członkowska bez daty, przyjęta uchwałą Zarządu Nr 1/03/2022 z 21.03.2022r., pismo z dnia 8.04.2022r. informujące o przyjęciu w poczet członków SM,

Ustanie członkostwa z mocy prawa, zgony:

- [REDACTED] zbycie prawa odrębnej własności lokalu 3.09.2022r.,
- [REDACTED] zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego 31.10.2022r.,
- [REDACTED], zbycie prawa odrębnej własności lokalu 3.11.2022r.,
- [REDACTED] zbycie prawa odrębnej własności lokalu 22.03.2022r.,
- [REDACTED] zbycie prawa odrębnej własności lokalu 1.03.2022r.,
- [REDACTED], zgon,
- [REDACTED], zgon,
- [REDACTED], zgon.

Teczki prowadzone są dla lokali mieszkalnych.

W aktach znajdują się m.in.:

- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni,
- uchwała o dokonaniu przyjęcia w poczet członków,
- akt notarialne: kupna, darowizny, poświadczenia dziedziczenia,
- pisma powiadające o powstaniu członkostwa z mocy prawa, o przyjęciu w poczet członków na podstawie złożonej deklaracji,
- dokumentacja z lat poprzednich.

Materiały zgromadzone w indywidualnych „teczkach” członków, związane m.in. z:

- a/ skreśleniem z rejestru,
- b/ ustaniem członkostwa,

nie wykazały nieprawidłowości.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, zawierać imię, nazwisko i adres zamieszkania, dat i miejsce urodzenia oraz PESEL, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę i siedzibę.

Przyjęcie członka do Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

Wymogi określone w art. 17 §2 ustawy Prawo spółdzielcze były wypełniane, co potwierdzają sprawdzone wrywkowo dokumenty członkowskie.

W skontrolowanych dokumentach decyzje następowały przed upływem jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej, zgodnie z przepisami ustawy „Prawo spółdzielcze”.

Statut obowiązujący od 08.11.2018r. dostosowany do wymogów ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze w §8 określa komu przysługuje i kiedy powstaje członkostwo w Spółdzielni:

Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

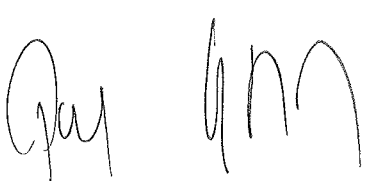
Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis Art. 16 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

Przypadki powstania członkostwa opisano w 10 Statutu

Przypadki ustania członkostwa podane są w §§15 – 17 Statutu.

Art. 18 §2 punkt 3 oraz art. 31 Ustawy Prawo spółdzielcze określa prawo otrzymywania i zaznajamiania się członka ze stosownymi dokumentami spółdzielni. W lustrowanej Spółdzielni uprawnienia te uregulowane zostały w §13 ust. 2 pkt. 11 i 12, ust. 3 - 5 Statutu.

Członek ma prawo:



- otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
- prawo przeglądania rejestru Spółdzielni, sprawozdań rocznych, bilansów i protokołów lustracji, protokołów z posiedzeń Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Rady Osiedla oraz uchwał organów Spółdzielni; członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w tym punkcie oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.

Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów /faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi/, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U.2016 poz. 922 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U.2018r. poz. 419 z późn. zmian.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

Zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz unormowaniami Statutu Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

W rejestrze wpisane są:

- dane osobowe właściciela lokalu,
- adres lokalu,
- data wpisu do KW, sygnatura akt
- ustanowiona hipoteka

Ilość założonych KW dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych:
stan na 31.12.2022r.: 118.

Ilość założonych KW dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych/garaży:
stan na 31.12.2022r.: 1

W latach 2020 – 2022 Spółdzielnia, zawarła ogółem 12 umów ustanowienia prawa do lokali, w tym w związku z:

a/ ustanowieniem odrębnej własności lokalu:

w 2020r. – 2 umowy,
w 2021r. – 4 umowy,
w 2022r. – 1 umowa.

b/ przekształcanie spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność

w 2020r. – 1 umowa,
w 2021r. – 4 umowy,
w 2022r. – 0 umów.

Na koniec 2022r. wydzielone nieruchomości SM „Buczyna” stanowiły ogółem 23 w tym 23 nieruchomości oznaczonych, w których ustanawiana była „odrębna własność lokali”.

W oparciu o udostępnioną dokumentację działalności Spółdzielni, dotyczącą m.in. połączenia lub podziału nieruchomości, określenia oraz ustanowienia przedmiotu odrębnej własności lokali /po wejściu w życie ustawy „osm”, Dz. U. Nr 4/01 poz. 27 z późn. zm., tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222/ ustalono, że:

na koniec 2022r., wyodrębnione zostały 23 nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, w których ustanawiana była „odrębna własność lokalu/li”, w tym:

- na dzień 31.12.2020r., ustanowienia odrębnej własności lokali, dokonało 338 członków,
- w okresie objętym badaniem lustracyjnym /2020 – 2022/ 12 członków.

Ogółem /na dzień 31.12.2022r./ 347 członków/osób.

Na ogółem 13 wnioskujących „o ustanowienie odrębnej własności lokalu/li”, łącznie w odniesieniu do 1 członka Spółdzielni, przeniesienie własności było niemożliwe w związku z brakiem uregulowanej sytuacji prawnej członka Spółdzielni wnioskującego o przeniesienie własności lokalu /1 wniosek/.

Zarząd Spółdzielni prace związane z realizacją postanowień art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku „o spółdzielniach mieszkaniowych” wykonał podejmując 23 uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności:

- 22 uchwały w latach grudzień 2007r. do czerwiec 2012r. (pierwsza Uchwała Nr 1/12/2007 z 11 grudnia 2007r.; ostatnia Uchwała Nr 9/06/12 z dnia 20 czerwca 2012r.)
- 1 uchwała w roku 2022 – Uchwała Nr 6/12/2022 z dnia 29.12.2022r. w sprawie przedmiotu odrębnej własności 43 lokali użytkowych /garaży/ położonych na działce 904/1 przy ul. Niepodległości.

Sprawność obsługi członków.

Spółdzielnia posiada stronę internetową:

www.smbuczyna.pl

na której podaje ważne informacje dla mieszkańców, informacje dotyczące organów SM, istotne informacje związane z zamieszkiwaniem, dane kontaktowe SM, godziny urzędowania, statut, regulaminy, protokoły z lustracji.

Korespondencja do mieszkańców dostarczana jest listem zwykłym, poleconym, poleconym za potwierdzeniem odbioru przez Poczta Polska; do euroskrzynek przez dozorców, pocztą elektroniczną.

Dozorca posiada upoważnienie Zarządu do doręczania korespondencji oraz deklarację RODO.

Informacje wywieszane są też na tablicach ogłoszeniowych na kłatkach, na stronie internetowej SM „Buczyna” i w siedzibie SM.

Czas pracy Spółdzielni.

Poniedziałek – piątek: 7:00 – 15:00

Zarząd Spółdzielni przyjmował zainteresowanych mieszkańców na bieżąco.

Członkowie Rady Nadzorczej nie prowadzą dyżurów.

W okresie lustracji zagadnienia związane z bezpieczeństwem przetwarzania danych osobowych uregulowano w:

1. Polityce bezpieczeństwa wprowadzonej uchwałą Zarządu Nr 1/06/2015 z 26.06.2015r.
2. Instrukcji zarządzania systemem informatycznym wprowadzonym uchwałą Zarządu Nr 2/06/2015 z 26.06.2015r.
3. Dokumentach wprowadzonych z dniem 30.03.2021r. uchwałą Zarządu Nr 5/03./2021 uwzględniających wymagania art.13 RODO (Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE):
 - Polityce ochrony danych osobowych
 - Zbiorze procedur realizacji praw osób fizycznych przysługujących na mocy przepisów RODO.
 - Procedurze oceny skutków dla ochrony danych osobowych.
 - Procedurze zgłoszenia naruszenia ochrony danych do organu nadzorczego i zawiadamianie osoby.
 - Procedurze uwzględniania ochrony danych w fazie projektowania i domyślnej ochrony danych.
 - Procedurze usuwania/animizacji danych.

W dniu 31.05.2022r. do Prezesa Urzędu Ochrony danych osobowych została wystosowana Skarga dotycząca wycieku danych osobowych wrażliwych złożona przez p. L. K. – podanie na WZ w dniu 5.05.2022r. przez osobę nieuprawnioną do przetwarzania danych osobowych skarżącą, danych wrażliwych tj. dotyczących stanu zdrowia, jednostki chorobowej oraz wysokości należnych świadczeń pobieranych przez skarżącą z tego tytułu.

Skarżąca skierowała również pismo za pośrednictwem poczty elektronicznej w dniu 16.05.2022r., pocztą tradycyjną 18.05.2022r. /datowane na 9.05.2022r./ do SM „Buczyna” zarzucając spółdzielni rzekomy bezprawny wyciek jej danych osobowych w zakresie jw.

SM „Buczyna” w związku z ww. zgłoszeniem przeprowadziła w dniu 17.05.2022r. kontrolę przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych zgodnie z obowiązującą w SM polityką bezpieczeństwa oraz sprawdzenie przestrzegania polityki bezpieczeństwa przez osoby uczestniczące w procesie przetwarzania danych osobowych.

SM wskazała, iż w wyniku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono naruszeń jakiegokolwiek przepisów o ochronie danych osobowych oraz stwierdzono, iż wszelkie procedury bezpieczeństwa obowiązujące w SM „Buczyna” funkcjonują w prawidłowym zakresie i nie zostały złamane przez osoby upoważnione do przetwarzania danych osobowych.

SM złożyła obszerne wyjaśnienia kierując do Prezesa UODO pismo w dniu 16.09.2022r. /znak PZ/2401/2022/.

W wyniku składanych wyjaśnień, decyzją pismo znak DS.523.4864.2022ZS.AO.207613 z dnia 4.04.2023r. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych umorzył postępowanie.

W Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzi się Rejestr skarg i wniosków. Jak wynika z oświadczenia Prezesa Zarządu wszystkie drobne uwagi i wnioski związane z zamieszkiwaniem w zasobach przyjmowane oraz rozpatrywane są w miarę możliwości „od ręki”. Tematy wymagające większego zaangażowania kierowane są do poszczególnych komórek organizacyjnych celem rozpatrzenia i przekazania Zarządowi oraz pisemnie zainteresowanemu członkowi informacji o możliwości wykonania i terminu.

W okresie objętym lustracją do Rady Nadzorczej i Zarządu korespondencję kierował członek SM [REDAKOWANE] – w dniach:

23.03.2020r. /poczta elektroniczna/,

22.07.2020r. /wpływ do SM w dniu 23.07.2020r., zarejestrowane pod l. dz. 1492/2020/.

W ww. pismach główną kwestią były zarzuty kierowane do Zarządu w związku z prowadzoną inwestycją – zespół garażowy przy ul. Niepodległości, a które dotyczyły wg piszącego:

- złamania Statutu w kwestii samowolnego, bez zgody WZ, rozdysponowania nadwyżką finansową za 2019 rok – złamanie uchwały WZ Nr 4/2019 WZ dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej poprzez sfinansowanie przyłącza przez TAURON,
- odniesienia korzyści majątkowej kosztem członków SM – uzbrojenie terenu przeznaczonego pod budowę garaży przez uzyskanie środków od 48 członków SM i przeniesienie tych kosztów na innych członków SM.

Kwestie poruszane przez piszącego były również wyjaśniane w poprzednim protokole z lustracji za lata 2017 – 2019.

Skargi rozpatrywane były na posiedzeniach Rady Nadzorczej /27.05.2020r., 26.06.2020r./ w obecności Zarządu i Radcy Prawnego, a odpowiedzi przesyłane były:

- w informacji prawnej sporządzonej przez Radcę Prawnego Konrada Bochenka z 27.05.2020r.,
- w piśmie Zarządu znak PZ/1590/2020 z 6.08.2020r.

W obu wyjaśnieniach wskazano, iż Spółdzielnia nie odniosła korzyści majątkowej kosztem członków – nabywców garaży, ponieważ nie sfinansowała kosztów przyłącza energetycznego z kwot wpłaconych przez tychże nabywców na poczet inwestycji budowy zespołu garażowego.

Koszty przyłącza zostały tymczasowo pokryte z przychodów wypracowanych przez SM w ramach prowadzonej w 2019 roku działalności gospodarczej.

Zarząd nie złamał również uchwały Nr 4/2019 WZ, ponieważ ta uchwała dotyczyła nadwyżki bilansowej roku 2018 i została rozdysponowana zgodnie z podjętą uchwałą.

Jak opisano w części niniejszego protokołu I. Inwestycja „Zespół garaży przy ul. Niepodległości”, zadanie zostało ukończone, podpisano umowy na wszystkie garaże, koszty inwestycji zostały rozliczone zgodnie z warunkami umów.

Podsumowanie:

1. Sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej nie budzi zastrzeżeń.
2. Spółdzielnia w sposób prawidłowy i transparentny przekazuje swoim członkom i mieszkańcom wszystkie informacje związane z zamieszkiwaniem w zasobach.

V. Planowanie.

Działalność gospodarcza SM „Buczyna” w latach 2020 – 2022 prowadzona była w oparciu o plany rzeczowo-finansowe Spółdzielni (opracowywane przez organ zarządzający – Zarząd Spółdzielni) a uchwalanych i zatwierdzanych zgodnie z posiadanymi uprawnieniami statutowymi przez Radę Nadzorczą następującymi uchwałami:

Na rok 2020:

z dnia 24.02.2020r. zatwierdzenie Planów remontów:

- Nr 1/02/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 1.
- Nr 2/02/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 2.
- Nr 3/02/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 4.
- Nr 4/02/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 5.
- Nr 5/02/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 6.
- Nr 6/02/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 7.
- Nr 7/02/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 8.
- Nr 8/02/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 9.
- Nr 9/02/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 5.
- Nr 10/02/2020 – nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 7.

z dnia 26.06.2020r. zatwierdzenie Planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- Nr 2/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 1 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 3/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 3 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 4/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 2 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 5/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 5 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 6/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 4 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 7/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 7 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 8/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 6 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 9/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 8 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 10/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 9 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 11/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 10 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 12/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 5 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 13/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 7 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 14/06/2020 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 9 oraz stawek opłat za lokale.

Na rok 2021:

z dnia 20.04.2021r. zatwierdzenie Planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- Nr 1/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 1 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 2/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 2 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 3/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 3 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 4/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 4 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 5/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 5 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 6/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 6 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 7/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 7 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 8/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 8 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 9/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 9 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 10/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 10 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 11/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 5 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 12/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 7 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 13/04/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 9 oraz stawek opłat za lokale,

z dnia 25.05.2021r. zatwierdzenie Planów remontów:

- Nr 3/05/2021 – nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 1.
- Nr 4/05/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 2.
- Nr 5/05/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 3.
- Nr 6/05/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 4.
- Nr 7/05/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 5.
- Nr 8/05/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 6.
- Nr 9/05/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 7.
- Nr 10/05/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 8.
- Nr 11/05/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 9.
- Nr 12/05/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 10.
- Nr 13/05/2021 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 5.
- Nr 14/05/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 7.

Na rok 2022:

z dnia 28.02.2022r. zatwierdzenie Planów remontów:

- Nr 2/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 1.
- Nr 3/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 2.
- Nr 4/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 3.
- Nr 5/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 4.
- Nr 6/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 5.
- Nr 7/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 6.
- Nr 8/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 7.
- Nr 9/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 8.
- Nr 10/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 9.
- Nr 11/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 10.
- Nr 12/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 5.
- Nr 13/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 7.
- Nr 14/02/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 9.

z dnia 28.04.2022r. zatwierdzenie Planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- Nr 1/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 1 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 2/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 2 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 3/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 3 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 4/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 4 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 5/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 5 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 6/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 6 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 7/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 7 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 8/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 8 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 9/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 9 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 10/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Niepodległości 10 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 11/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 5 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 12/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 7 oraz stawek opłat za lokale,
- Nr 13/04/2022 – na nieruchomości położonej przy ul. Szkolna 9 oraz stawek opłat za lokale,

Rada Nadzorcza uchwałała roczne plany kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz plany remontów, stosownie do swoich kompetencji określonych w art. 46 ust. 1 pkt. 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz postanowień Statutu Spółdzielni.

Uchwały zatwierdzające Plany kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dany rok zawierały również ustalenia wysokości stawek opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości w podziale na członków SM i osoby bez członkostwa w SM.

Realizacja rocznych planów gospodarczo-finansowych podlegała systematycznej ocenie i kontroli przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe dane zawierają protokoły z posiedzeń RN oraz podejmowane uchwały.

WZ SM „Buczyna” podczas swojego posiedzenia przyjął sprawozdania Zarządu zawierające informacje o realizacji rocznych planów finansowo-gospodarczych oraz zatwierdziło roczne sprawozdania finansowe.

Podsumowanie:

1. Rada Nadzorcza w okresie lustracji uchwaliła plany na lata 2020 – 2022 stosownie do obowiązujących przepisów.
2. Do podjętych uchwał w sprawie zatwierdzenia planów dołączone zostały opracowane przedmiotowe plany.
3. Realizacja rocznych planów gospodarczo-finansowych podlegała systematycznej ocenie i kontroli przez Radę Nadzorczą.

VI. Kontrola.

Kontrole zewnętrzne.

SM „Buczyna” w okresie objętym badaniem lustracyjnym podlegała kontrolom zewnętrznym, co potwierdza analiza Książki kontroli przedsiębiorcy:

6.07.2020r. – 30.09.2020r. - Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach, lustracja pełna za lata 2017 – 2019, protokół z lustracji oraz list polustracyjny.

19.04.2021r. – 7.05.2021r. – ZUS o/Chrzanów – zakres kontroli: prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego; ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu; prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenie emerytalne i rentowe; wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych do celów ubezpieczeń społecznych – bez zaleceń. bez zaleceń

Kontrola wewnętrzna.

Struktura organizacyjna SM „Buczyna” (obowiązująca w latach 2020 – 2022) Spółdzielni nie przewidywała wyodrębnionego stanowiska ds. kontroli wewnętrznej.

Kontrole dotyczące bieżącego zarządzania i kierowania Spółdzielnią w ramach „kontroli kierowniczej” przez Zarząd Spółdzielni oraz poszczególne komórki organizacyjne (w szczególności dokumentów finansowo-księgowych) prowadzone były pod względem:

- merytorycznym (zgodności treści dokumentu ze stanem rzeczywistym i przepisami prawa materialnego),
- formalnym (zgodności formy dokumentu z wymaganiami przepisów prawa),
- rachunkowym (prawidłowości dokonanych wyliczeń, rozliczeń i terminowej realizacji zadań).

W ramach „kontroli i nadzoru”, swoje funkcje sprawowała również Rada Nadzorcza. Jak wynika ze sprawdzonych przez lustratora protokołów z lat 2020 – 2022, Rada Nadzorcza akceptowała

analizowane dokumenty, uwagi do przedkładanych na posiedzeniach materiałów zawierała w protokołach, przyjmując na tę okoliczność wnioski przekazywane Zarządowi do realizacji.

Swoje zadania kontrolne RN wykonywała również poprzez działania powołanej spośród członków organu, Komisji Rewizyjnej

W sprawdzonych dokumentach istnieje jeden protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z kontroli przeprowadzonej w dniach 22.10.2021r. – 28.01.2022r. w sprawie rozliczenia kosztów dostawy ciepła do zasobów SM za sezon grzewczy 2020/2021r. na przykładzie budynku przy ul. Niepodległości 8.

Komisja nie stwierdziła nieprawidłowości w przeprowadzonych przez SM rozliczeniach dla budynku przy ul. Niepodległości 8.

Komisja Rewizyjna winna działać zgodnie z planem pracy zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją jak wspomniano powyżej, istnieje tylko jeden protokół potwierdzający posiedzenie Komisji.

C. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.

W Statucie Spółdzielni zapisano, że jej organami są:

- a) Walne Zgromadzenie,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Zarząd.

Wybory do organów Spółdzielni /RN i Zarząd/ dokonywane są w głosowaniu tajnym, odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

Aktualny skład osobowy Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, uwidoczniony został w Krajowym Rejestrze Sądowym w:

- Dziale 2 Rubryka 1 – Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu – Zarząd
- Dziale 2 Rubryka 2 – Organ nadzoru – Rada Nadzorcza

Kompetencje, tryb zwoływania posiedzeń, sposób działania i warunki podejmowania uchwał przez poszczególne organy Spółdzielni określone zostały w jej Statucie i stosownych regulaminach:

- Regulaminie obrad WZ,
- Rady Nadzorczej,
- Regulaminie Zarządu.

I. Walne Zgromadzenie /WZ/.

W Statucie zapisano, iż Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

Walne zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.

Zakres kompetencji WZ podano w §26 Statutu.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym odbyły się dwa WZ w terminach:

1. 5 maja 2022r. /Nadzwyczajne WZ/
2. 25 sierpnia 2022r.

Minister Zdrowia, Rozporządzeniem z dnia 20 marca 2020r. ogłosił na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii.

Art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020r. poz. 568 z późn. zm.) stanowi:

Jeśli termin zwoływania walnego zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, to zostaje on przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii.

Podczas posiedzenia Zarządu w dniu 27.08.2020r. /Protokół Nr 12/08/2020/ organ postanowił zwołać na dzień 24.09.2020r Walne Zgromadzenie na piśmie.

Zarząd SM pismem z dnia 2.09.2020r. poinformował członków Spółdzielni o zwołaniu WZ członków SM „Buczyn” na piśmie w celu podjęcia uchwał: przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności za 2019r., zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 1. oraz w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2019r.

Podczas posiedzenia Zarządu w dniu 15.09.2020r. /Protokół Nr 13/09/2020/ organ odwołał zwołane na 24.09.2020r. WZ na piśmie w związku z sytuacją epidemiczną oraz otrzymaną interpretacją przepisów zaprezentowaną przez Ministerstwo Rozwoju.

Podczas posiedzenia Zarządu w dniu 27.10.2021r. /Protokół Nr 2/10/2021/ organ postanowił o zwołaniu WZ na dzień 25.11.2021r. warunkując odbycie się zgromadzenia otrzymaniem rekomendacji od Państwowego Inspektora Sanitarnego w Olkuszu dotyczącej barku przeciwwskazań do organizowania zgromadzeń w reżimie sanitarnym COVID.

Pismem z dnia 23.11.2021r. /wpływ do SM w dniu 26.11.2021r./ grupa członków SM wniosła o zwołanie w „najszybszym terminie” Walnego Zgromadzenia.

Uchwałą Nr 4/11/2021 z dnia 23.11.2021r. Zarząd odwołał WZ zwołane na dzień 25.11.2021r. podając za podstawę decyzji niezwrócenie się przez Zarząd do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie porządku obrad WZ, który to wniosek wynika z §46 ust. 1 pkt. 12 Statutu, jak również regulację art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.

Nieodbycie się WZ w 2020 i 2021 było zgodne z ww. przepisem.

Obrady WZ, przebiegały zgodnie z:

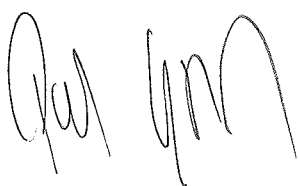
- postanowieniami obowiązującego statutu SM „Buczyna”,
- każdorazowo zatwierdzanym Regulaminem obrad WZ,
- przyjętymi porządkami obrad WZ, jakie zwołane zostały w roku 2022.

Nadzwyczajne WZ zostało zwołane na wniosek członków SM /pismo do zarządu z dnia 12.03.2022r. – wpływ do SM 17.03.2022r./.

Zarząd SM zwołał NWZ na dzień 5.05.2022r., zawiadamiając członków SM w dniu 14.04.2022r., zawiadomieniem znak PZ/1076/2022.

Pismem z dnia 19.04.2022r. /wpływ do SM 20.04.2022r./ 16 członków SM wniosło żądanie umieszczenia w porządku obrad następujących punktów dotyczących zmian w Statucie:

1. zmniejszenie liczby członków w składzie RN do 5 osób,
2. zmniejszenie wynagrodzenia za posiedzenia członków RN, w tym przewodniczącego do wysokości od 5% do 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
3. określenie wymogów dotyczących kandydatów w wyborach do RN,
4. wprowadzenie wymogu wyższego wykształcenia wszystkich członków Zarządu SM z uwzględnieniem obowiązującego i przegłosowanego już wniosku na WZ w czerwcu 2018r. w zakresie dotyczącym stanowiska Prezesa.



Pismem z dnia 20.04.2022r. /wpływ do SM 21.04.2022r./ 4 członków Rady Nadzorczej SM wniosło żądanie umieszczenia w porządku obrad następujących punktów:

- Rada Nadzorcza jako organ powołany do ochrony członków SM oraz jako organ nadzoru nad działalnością Zarządu i SM
- Przedstawienie przyczyn odwołania byłego Prezesa Zarządu wraz z zapoznaniem członków WZ z uchwałą w przedmiotowej sprawie.

oraz zamieszczenia punktów dotyczących zmian w Statucie:

1. Zmniejszenie ilości członków Zarządu SM do 2 osób tj. Prezes Zarządu oraz Z-cy Prezesa Zarządu,
2. Zakaz zatrudniania, przywracania do pracy, powoływania na funkcję prezesa Zarządu oraz Z-cę Prezesa Zarządu SM osób będących w sporze sądowym ze spółdzielnią oraz osób, które są w wieku ustawowym, pozwalającym na uzyskanie emerytury zgodnie z ogólnie obowiązującymi warunkami ZUS,
3. W przypadku zatrudniania, przywracania do pracy, powołania na stanowiska Z-cy Prezesa Zarządu oraz Prezesa Zarządu ustalenie dla tych osób wynagrodzenia dla tego stanowiska w wysokości nie wyższej niż średnia krajowa obliczana przez GUS za rok ubiegły.

Zarząd SM zwołał NWZ na dzień 5.05.2022r., zawiadamiając członków SM w dniu 21.04.2022r., zawiadomieniem znak PZ/1118/2022 umieszczając w porządku obrad żądane kwestie oraz swój wniosek o zmianę Statutu w zakresie posiadania niezbędnych dla pełnionej funkcji w Zarządzie kwalifikacji w szczególności: posiadania odpowiedniego wykształcenia, co najmniej 5 letniego stażu pracy w spółdzielni oraz legitymowania się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.

Podczas NWZ zebrani w trakcie głosowania skreślili z porządku obrad wszystkie omawiane powyżej wnioski.

NWZ nie podjęło żadnych uchwał.

Z obrad NWZ sporządzono protokół, który podpisali Przewodniczący i Sekretarz WZ.

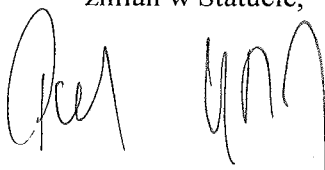
Zarząd SM zwołał WZ na dzień 25.08.2022r., zawiadamiając członków SM w dniu 3.08.2022r., zawiadomieniem znak PZ/2065/2022.

W związku ze złożonym wnioskiem grupy członków z dnia 6.08.2022r. /wpływ do SM w dniu 10.08.2022r./ Zarząd w dniu 11.08.2022r. podał do wiadomości członków SM uzupełniony porządek obrad – zawiadomienie znak PZ/2122/2022.

Załącznik Nr 9 – wniosek grupy członków SM „Buczyna”.

Porządek obrad WZ w dniu 25.08.2022r. oprócz spraw organizacyjnych zawierał:

- wybór Prezydium WZ, Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej, Wyborczej,
- przedstawienie sprawozdań z działalności Zarządu SM za 2019r., 2020r., 2021r. wraz ze sprawozdaniami finansowymi za rok obrachunkowy 2019, 2020, 2021 oraz podział zysków netto – podjęcie uchwał,
- przedstawienie sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej za 2019r. 2020r., 2021r.
- odczytanie listów protestacyjnych członków SM,
- wysłuchanie wypowiedzi odwołanej Prezes Zarządu,
- podjęcie uchwał w sprawach:
przyjęcia sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej za 2019r., 2020r., 2021r.,
udzielenia absolutorium Członkom Zarządu SM za 2019r., 2020r., 2021r.,
odwołanie obecnego Prezesa SM,
wniosków z lustracji za lata 2017 – 2019,
zmian w Statucie,



wybór delegata na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach,

- wybory do Rady Nadzorczej,
- zakończenie obrad.

W wyniku głosowania na WZ, z porządku obrad skreślono punkty dotyczące odwołanie obecnego Prezesa SM oraz zmian w Statucie.

W Statucie zapisano, iż o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia na piśmie członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia /§28 ust. 1 Statutu/.

Zawiadomienia dokonuje Zarząd Spółdzielni poprzez wywieszenie pisemnych informacji na klatkach schodowych budynków spółdzielczych, w siedzibie Spółdzielni i zamieszczeniu ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.

Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Załącznik Nr 10 – zawiadomienia wraz z porządkiem obrad WZ zwołanego na 25.08.2022r.

W Statucie zapisano, iż szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Podczas czynności sprawdzających, ustalono, iż członkowie zostali terminowo /na 21 dni przed terminem posiedzenia WZ/ i prawidłowo powiadomieni o miejscu, terminie i porządku obrad, miejscu wyłożenia do wglądu sprawozdań i projektów uchwał oraz prawie do zapoznania się z tymi dokumentami, w tym obligatoryjnie „rocznym sprawozdaniem finansowym”. Termin te spełniał wymogi Art. 68 „ustawy o rachunkowości”.

W przypadku uzupełnienia porządku obrad został również terminowo podany do wiadomości członków i uprawnionych instytucji tj. na 14 przed dniem posiedzenia WZ /§28 ust. 7 Statutu/.

Porządek obrad podany w zawiadomieniach i przyjęty przez WZ, uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo i statutowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji tego organu.

Materiały udostępnione członkom Spółdzielni Mieszkaniowej, stanowiące przedmiot obrad WZ, odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały na podjęcie uchwał, w ramach posiadanych przez ww. organy Spółdzielni uprawnień ustawowych i statutowych.

Ze zwołanego w trybie postanowień Statutu Spółdzielni WZ sporządzony został protokół, w którym zawarto wszystkie niezbędne do oceny przebiegu obrad i ważności podjętych uchwał. Protokół jest podpisany, zgodnie z postanowieniami §33 Statutu przez osoby upoważnione: Przewodniczącego i Sekretarza WZ.

Protokół zawiera datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść podjętych uchwał /podana liczba głosów za, przeciw/, skład Prezydium, Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, Komisji Wnioskowej, protokoły z prac komisji /jako załączniki/.

Protokoły z odbytych w roku 2022 WZ w sposób prawidłowy dokumentują przebieg obrad. Protokoły Zarząd przechowuje co najmniej 10 lat.

Podjęte przez WZ uchwały w okresie objętym badaniem lustracyjnym nie zostały zaskarżone do sądu.

Pełna dokumentacja z Walnych Zgromadzeń jest przechowywana w oddzielnych segregatorach oznaczonych datą WZ /protokoły, protokoły komisji, listy obecności, zawiadomienia, przyjęte uchwały, rozpatrywane wnioski, informacje i sprawozdania/ z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych Członków Spółdzielni.

O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia na piśmie członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

SM „Buczyna” powiadamiała pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad zwołanych WZ w roku 2022 odpowiednio:

Krajową Radę Spółdzielczą pismami:

PZ/1077/2022 z 13.04.2022r. i uzupełniony porządek obrad PZ/1120/2022 z 21.04.2022r.

PZ/2069/2022 z 3.08.2022r.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismami:

PZ/1078/2022 z 13.04.2022r. i uzupełniony porządek obrad PZ/1119/2022 z 21.04.2022r.

PZ/2070/2022 z 3.08.2022r.

Podsumowanie:

1. Dokumentacja WZ zorganizowanych w roku 2022 nie budzi zastrzeżeń.
2. Materiały stanowiące przedmiot obrad WZ, udostępnione członkom, odzwierciedlały stan faktyczny w sposób dostatecznie precyzyjny i jasny oraz pozwalały na podjęcie racjonalnych uchwał, w ramach statutowych i ustawowych kompetencji i uprawnień tego organu.
3. Członkowie byli informowani o miejscu i czasie, w którym mogą się zapoznać z materiałami oraz projektami uchwał, które były przedmiotem obrad.
4. Sporządzone z obrad WZ protokoły są kompletne, podpisane przez przewodniczącego WZ, sekretarza, odzwierciedlają przebieg obrad, nie budzą zastrzeżeń pod kątem merytoryczno-formalnym.
5. Protokoły komisji WZ podpisane są przez przewodniczącego, sekretarza.
6. Dokumenty poświadczające podjęcie przez WZ uchwał, tzw. „uchwały” również są podpisane przez przewodniczących i sekretarzy WZ, zawierają postawy prawne ich podjęcia oraz zawierają wyniki głosowań.
7. Dokumentacja z WZ (protokoły, protokoły komisji, zawiadomienia, listy obecności, przyjęte uchwały oraz materiały będące przedmiotem obrad) z okresu lustracji jest przechowywana w siedzibie Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi w tym względzie zasadami. Jest przechowywana w sposób umożliwiający korzystanie z przedmiotowej dokumentacji przez uprawnione organy i osoby oraz członków Spółdzielni.
8. W zakresie wyborów do Rady Nadzorczej: zgłoszenia kandydatów do RN, oświadczenia kandydata i zgody na kandydowanie odbywały się w formie ustnej podczas obrad WZ.

II. Rada Nadzorcza /RN/.

Rada Nadzorcza działa na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, Statutu i Regulaminu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 22.06.2006r. oraz w dniu 28.06.2018r. uchwałą Nr 9/2018.

W regulaminie Rady Nadzorczej zapisano, iż Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

W Statucie w §36 ust. 3 zapisano, iż Rada składa się z 9 członków do zakończenia kadencji Rady wybranej w 2016r. Począwszy od kadencji rozpoczętej w 2019r., Rada składać się będzie z 7 członków.

Zasady wyboru do RN opisano w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia.

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji innego członka Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracją działała na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze, Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni oraz Regulaminie Rady Nadzorczej SM „Buczyna” przyjętym uchwałą Nr 9/2018 w dniu 28.06.2018r.

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium.

W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.

Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium tych komisji

Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

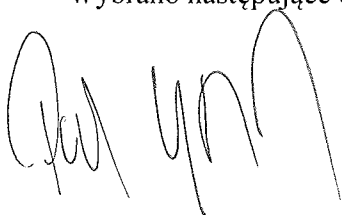
Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa szczegółowo regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Skład osobowy członków Rady Nadzorczej SM „Buczyna” w okresie objętym lustracją kształtował się następująco:

Kadencja 2019 – 2022

W dniu 27 czerwca 2019r. WZ SM „Buczyna” w głosowaniu tajnym dokonało wyboru 7 członków Rady Nadzorczej na kadencję 2019 – 2022.

Wybrano następujące osoby:



Mirosław Białek
Jacek Szczepara
Cezary Pańkowski
Urszula Trojanowicz
Jerzy Żurek
Wiesława Czerwiec
Zbigniew Wdowicz

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 4.07.2019r. /Protokół Nr 7/07/2019 dokonano w głosowaniu tajnym wyboru Prezydium RN /Przewodniczącego RN, Zastępcy Przewodniczącego RN i Sekretarza RN/ nowej kadencji oraz członków Komisji Rewizyjnej.

Skład Rady Nadzorczej ukonstytuował się następująco:

Przewodniczący RN	Mirosław Białek
Z-ca Przewodniczącego	Jacek Szczepara
Sekretarz RN, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	Cezary Pańkowski
Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej	Urszula Trojanowicz
Sekretarz Komisji Rewizyjnej	Jerzy Żurek
Członek RN	Wiesława Czerwiec
Członek RN	Zbigniew Wdowicz

W dniu 27.05.2020r. Z-ca Przewodniczącego RN Jan Szczepara złożył z dniem 1.06.2020r. rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

W dniu 23.02. i 24.02.2021r. członek RN Mirosław Białek złożył ustnie a następnie pisemnie oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej z dniem 24.02.2021r.

W dniu 4.10.2021r. Cezary Pańkowski złożył z dniem 1.10.2021r. rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

Podczas posiedzenia RN w dniach 19 i 26.10.2021r. dokonano wyboru na Przewodniczącego RN – Zbigniewa Wdowicza, na Z-cę Przewodniczącego – Wiesławę Czerwiec, na Sekretarza RN – Urszulę Trojanowicz, na Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej – Marka Białek.

W związku ze zbyciem lokalu i utratą członkostwa w SM z dniem 30.03.2022r. przestała pełnić funkcję członka RN Wiesława Czerwiec.

Rada Nadzorcza funkcjonowała w czteroosobowym składzie do dnia odbycia się WZ i wyboru członków RN nowej Kadencji, co było zgodne z §37 ust. 3 Statutu.

Kadencja 2022 – 2025

W dniu 25 sierpnia 2022r. WZ SM „Buczyna” w głosowaniu tajnym dokonało wyboru 7 członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022 – 2025.

Wybrano następujące osoby:

Ariel Bobko
Mirosław Siudyka
Sebastian Stachurski
Edmund Gmitruk
Waldemar Kula
Józef Skręt
Anna Piecha

Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji w celu jej ukonstytuowania się zwołał Przewodniczący WZ na dzień 6.09.2022r. /§40 ust. 2 Statutu stanowi, iż pierwsze w kadencji RN posiedzenie zwołuje ustępujący Przewodniczący Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się nowo wybranej Rady Nadzorczej/.

W wyniku przeprowadzonych głosowań skład Rady Nadzorczej ukonstytuował się następująco:

Przewodniczący RN	Edmund Gmitruk
Z-ca Przewodniczącego	Ariel Bobko
Sekretarz RN	Anna Piecha
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	Waldemar Kula
Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej	Józef Skręt
Sekretarz Komisji Rewizyjnej	Sebastian Stachurski
Członek RN	Mirosław Siuduka

Zmiany jakie następowały w składzie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” były zgłaszane i odnotowywane w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia, XII Wydziale Gospodarczym KRS, w Dziale 2, Rubryka 2 – Organ nadzoru.

Nowi członkowie RN zostali wpisani postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia, XII Wydziale Gospodarczym KRS, sygn. akt KR.XII NS-REJ.KRS/15783/22/848 w dniu 7.10.2022r.

Ogółem w latach 2020 – 2022 Rada Nadzorcza odbyła 35 posiedzeń, w tym:

w 2020r.: 10 posiedzeń,
w 2021r.: 13 posiedzeń
w 2022r.: 12 posiedzeń

Ilość podjętych przez RN, uchwał /w latach 2020 – 2022/ w zakresie prowadzonej przez nią działalności, wg prowadzonego w SM rejestru uchwał – 109 uchwał:

w 2020r. podjęto 31 uchwał,
w 2021r. podjęto 41 uchwał,
w 2022r. podjęto 37 uchwał.

Kompetencje i zakres działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2020 – 2022, określał §38 Statutu.

Główna tematyka działalności Rady (po analizie dokumentacji pracy Rady, protokołów z posiedzeń, treści podjętych uchwał) dotyczyła, m.in.:

1. uchwalania i zatwierdzanie planów rzeczowo-finansowych, planów remontów, ustalania stawek eksploatacyjnych,
2. analiza protokołu z lustracji.
3. analiza rozliczeń mediów, rozliczeń stawki eksploatacyjnej,
4. przyjmowanie sprawozdania finansowego,
5. uchwalania regulaminów i ich zmian,
6. analiza zaległości we wnoszeniu opłat przez mieszkańców SM,
7. przyznawania premii Członkom Zarządu, zmiany wynagrodzenia Członków Zarządu,
8. przygotowywanie sprawozdań z działalności Rady na Walne Zgromadzenie.

Lustrujący dokonał przeglądu protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej w reprezentatywnie wybranych trzech okresach: I kwartału 2020 roku, II kwartału 2021 roku i II półrocza 2022 roku.

I kwartał 2020 roku – 3 posiedzenia, 11 uchwał.

Protokół z dnia 28.01.2020r., protokół z dnia 24.02.2020r., protokół z dnia 24.03.2020r.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie zajmowała się zagadnieniami:

- omówienie planów pracy RN i Komisji Rewizyjnej na 2020r.,
- przedstawienie przez Zarząd harmonogramu podjętych działań związanych z budową garaży,
- analiza Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu i Głównej Księgowej,
- rozpatrzenie wniosku Z-cy Prezesa Zarządu.

W analizowanym okresie RN podjęła uchwały:

Nr 1/10/2020 z 28.01.2020r. – zatwierdzenie planu pracy RN i Komisji Rewizyjnej na 2020r.

Nr 1/02/2020 – 10/02/2020 z dnia 24.02.2020r. dotyczące zatwierdzenie Planu remontów na nieruchomościach położonych przy ul. Niepodległości 1, 2, 4 – 9, Szkolnej 5 i 7.

II kwartał 2021 roku – 3 posiedzenia, 27 uchwał.

Protokół z dnia 20.04.2021r. /posiedzenie w trybie online/, protokół z dnia 25.05.2021r. /posiedzenie w trybie online/, protokół z dnia 8.06.2021r.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie zajmowała się zagadnieniami:

- omówienie rozliczenia stawki eksploatacyjnej za 2020r.
- zapoznanie się z informacjami Zarządu dotyczącymi: bieżącej działalności Spółdzielni; sprawozdania z zakresu wdrażania przepisów RODO; zawartych oraz kontynuowanych umów cywilno-prawnych; przeprowadzonych działań w przedmiocie budowy garaży oraz harmonogramu terminowo rzeczowego dalszych działań;
- analiza projektu Regulaminu organizowania, finansowania oraz realizacji zespołów garażowych w SM „Buczyna”,
- omówienie sprawozdania finansowego za 2020 rok.

W analizowanym okresie RN podjęła uchwały:

Nr 1/04/2021 – 13/04/2021 z dnia 20.04.2021r. dotyczące zatwierdzenia planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rok 2021 na nieruchomościach położonych przy ul. Niepodległości 1 – 10, Szkolnej 5, 7 i 9 oraz stawek opłat za lokale,

Nr 1/05/2021 z 25.05.2021r. – przyjęcie sprawozdania finansowego z 2020 rok,

Nr 2/05/2021 z 25.05.2021r. – zatwierdzenie aneksu Nr 1/2021 do Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego SM „Buczyna”,

Nr 3/05/2021 – 14/05/2021 z dnia 25.05.2021r. dotyczące zatwierdzenia Planów remontów na nieruchomościach położonych przy ul. Niepodległości 1 – 10, Szkolnej 5, 7 i 9.

II półrocze 2022 roku – 6 posiedzeń, 3 uchwały.

Protokół z dnia 22.07.2022r., 18.08.2022r., 6.09.2022r., 27.10.2022r., 23.11.2022r., 21.12.2022r.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie zajmowała się zagadnieniami:

- analiza proponowanego porządku obrad WZ
- zapoznanie się z informacjami Zarządu dotyczącymi: bieżącej działalności SM; stanu prac związanych z budową garaży; podniesionych kosztów c.o. w sezonie 2021/2022; zmian regulaminu rozliczania kosztów c.o.; zmianie zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych c.o. oraz c.c.w. w związku z zatwierdzeniem przez URE nowej taryfy;

- ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej nowej kadencji,
- powołanie Komisji Statutowej do opracowania zmian Statutu,
- omówienie realizacji prac remontowych w 2022r.,

W analizowanym okresie RN podjęła uchwały:

Nr 1/11/2022 z 23.11.2022r. – pełnomocnictwo do dokonywania czynności prawnych innemu członkowi Zarządu

Nr 1/12/2022 z 21.12.2022r. – zatwierdzenie Aneksu Nr 1/12/2022 do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za c.o. oraz pogrzanie wody.

Nr 2/12/2022 z 21.12.2022r. – przyznanie nagrody dla Zarządu.

Członkowie RN na posiedzeniu każdorazowo ustalali termin następnego posiedzenia.

Każdorazowo następowało odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia RN.

Z przeglądu dokumentacji jw. wynika, iż posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Protokoły pisane są za pomocą edytora tekstowego i drukowane, nie są kolejno ponumerowane – §11 ust. 1 pkt. a Regulaminu RN /protokoły od lipca 2019r. nie zawierają numeracji/, zawierają datę posiedzenia i porządek obrad, uczestniczące osoby oraz relację z przebiegu posiedzenia, nazwy podjętych uchwał, odzwierciedlają przebieg i zakres omawianej tematyki, zgodnej z przyjmowanym porządkiem obrad, są podpisane przez Przewodniczącego RN i Sekretarza /lub osobę prowadzącą obrady/.

Do protokołów załączono listy obecności członków RN na posiedzeniach.

Uchwały RN zawierają podstawy prawne ich podjęcia, zawierają wyniki głosowania, są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza RN.

Przedstawione materiały przez Zarząd przed posiedzeniami Rady Nadzorczej, zapewniły jej członkom zapoznanie się z omawianymi problemami i podjęcie właściwych decyzji.

Wszystkie protokoły i podjęte uchwały przechowywane są przez Zarząd Spółdzielni i są do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni. Zarząd przechowuje protokoły RN.

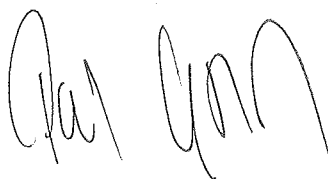
Zgodnie ze Statutem w SM „Buczyna” działa powołana z członków RN, Komisja Rewizyjna.

Należy zauważyć, iż zgodnie z zapisami Statutowymi „Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych”, a zatem formułowanie w protokołach zobowiązań członków Zarządu do dokonania jakichkolwiek czynności jest wykroczeniem poza kompetencje Komisji.

Wątpliwość budzi zapis Regulaminu KR dotyczący „dyscypliny zatrudnienia i gospodarowania funduszem płac” /§2 ust 5. pkt. E/.

W okresie lustrowanym nie stwierdza się podjęcia uchwał wykraczających poza uprawnienia kompetencyjne wynikające z ustawy „Prawo Spółdzielcze” i Statutu Spółdzielni.

W dniu 4.01.2022r. była Prezes Zarządu SM „Buczyna” wniosła do Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział I Cywilny pozew o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 1/11/2021 z 10.11.2021r. w sprawie odwołania jej z funkcji członka Zarządu – Prezesa Zarządu. Sprawa toczy się pod sygnaturą I C 239/22.




W dokumentacji przechowywane są również listy obecności na posiedzeniu RN.

Zasady wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, określone zostały w oparciu o:

1. postanowienia art. 8² pkt 1 ustawy „osm” z dn. 15 grudnia 2000r., załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu RP z 07.08.2013r. /tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 1222/,
2. b) §41 Statutu obowiązującego od 8.11.2018r./

Członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

Wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału wypłacane jest w terminie do 30 każdego miesiąca bez względu na ilość odbytych w miesiącu posiedzeń.

Wysokość wynagrodzenia członków RN w latach 2020 – 2022.

Okres	Minimalne wynagrodzenie w zł	Ryczałt 25% w zł	Ryczałt 20% w zł
rok 2020	2 600,00	650,00	520,00
rok 2021	2 800,00	700,00	560,00
rok 2022	3 010,00	752,50	602,00

Sprawdzono losowo wybrane listy wypłat za posiedzeń RN:

Nr 2020/5/RN z 29.05.2020r., Nr 2020/10/RN z 28.10.2020r.

Nr 2021/4/RN z 26.04.2021r., Nr 2021/10/RN z 26.10.2021r.

Nr 2022/2/RN z 25.02.2022r., Nr 2022/11/RN z 25.11.2022r.

Do list wynagrodzeń załączono listy obecności członków RN na posiedzeniu organu.

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej były wypłacone zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w powołanych wyżej przepisach.

Załącznik Nr 11 – kopie przykładowych list wynagrodzeń RN

Podsumowanie:

1. Opracowane przez Zarząd Spółdzielni informacje i materiały w zakresie potrzeb w działalności Rady, odpowiadały tematyce porządków obrad Rady Nadzorczej i umożliwiały jej właściwe rozeznanie oraz ocenę omawianego zakresu działalności Spółdzielni oraz dawały możliwość podjęcia odpowiednich uchwał, jeżeli sprawy będące przedmiotem obrad wymagały podjęcia przez RN decyzji w formie uchwały.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były dostatecznie szczegółowo protokołowane, a dokumenty poświadczające podjęcie uchwał (tzw. „uchwały”) zawierają na początku ich treści podstawę prawną (statutową) do ich podjęcia, są podpisane, zgodnie z postanowieniami regulaminowymi, przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady.
3. Analiza działalności Rady Nadzorczej na podstawie udostępnionych lustratorowi materiałów wykazała, że prowadzona ona była zasadniczo w sposób prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami statutowymi, w zakresie nadzoru i kontroli oraz w zakresie decyzji dotyczących uchwalania regulaminów i ich zmian, uchwalania rocznych planów gospodarczych, kontroli sprawozdań finansowych, stosownie do przyznanych temu organowi kompetencji wynikających z obowiązujących przepisów.
4. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej są archiwizowane w biurze Zarządu SM „Buczyna”

III. Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa, jego zastępcy i członka Zarządu. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązywała stosunek pracy.

Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

Kompetencje Zarządu opisano w §46 Statutu.

W KRS w dziale 2 określony został sposób reprezentacji Spółdzielni taki, że oświadczenia woli za Spółdzielnię składa przynajmniej dwóch członków Zarządu lub członek Zarządu i pełnomocnik, co jest zgodne z zapisami art. 54 §1 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz zapisem statutowym.

W okresie od 1.01.2020r. do 31.12.2022r. Zarząd Spółdzielni działał w składzie osobowym:

Prezes Zarządu	Lilla Kula powołana uchwałą Rady Nadzorczej Nr 04/03/2018 z dnia 14.03.2018r. z mocą obowiązywania od 1.06.2018r., odwołana uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/11/2021 z dnia 10.11.2021r. i z dniem 10.11.2021r.
Zastępca Prezesa Zarządu	Anna Labisko uchwałą RN Nr 05/04/97 z dnia 8.04.1997r. w sprawie „wyboru” Z-cy Prezesa Zarządu SM „Buczyna” w Bukownie, odwołana uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/08/2020 z dnia 28.08.2020r. z dniem 29.08.2020r.
Członek Zarządu	Ryszard Szewczyk uchwałą Rady Nadzorczej Nr 06/04/97 z dnia 8.04.1997r.
Członek Zarządu, Zastępca Prezesa	Małgorzata Poczesna uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/03/2021 z dnia 11.03.2021r. w sprawie wyboru Członka Zarządu – Zastępcy Prezesa Zarządu z dniem 11.03.2021r.
Prezes Zarządu	Ryszard Szewczyk uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/11/2021 z dnia 22.11.2021r. w sprawie powołania na funkcję Prezesa Zarządu z dniem 22.11.2021r.

Z członkami Zarządu SM „Buczyna” Rada Nadzorcza nawiązała stosunek pracy w oparciu o wymogi Kodeksu pracy na warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu stosowanymi uchwałami oraz w oparciu o postanowienia Regulaminu wynagradzania członków Zarządu oraz Głównego Księgowego w SM „Buczyna” przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/07/2019 z dnia 23.07.2019r.

Zakres kompetencji Zarządu określono w:

§46 ust. 1 Statutu,

§4 pkt. 2 Regulaminu Zarządu SM „Buczyna” w Bukownie, przyjętego uchwałą RN Nr 3/03/2015 z dnia 5.03.2015r.

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

Zarząd pracuje kolegiałnie na odbywanych okresowo posiedzeniach /§47 ust. 1 Statutu/.

Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności – przez Zastępcę Prezesa, co najmniej raz na miesiąc.

W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiałnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Zarząd zgodnie z Regulaminem podejmuje decyzje na posiedzeniach w formie uchwał.

W sprawach niecierpiących zwłoki, o ile natychmiastowe zwołanie posiedzenia nie jest możliwe, podjęcie decyzji może nastąpić obiegiem tj. poza posiedzeniem zarządu w drodze podpisania projektu decyzji przez poszczególnych członków zarządu.

Jak wynika z udostępnionych lustratorowi informacji Zarząd w okresie badanym od 1.01.2020r. – 31.12.2022r. odbył 50 posiedzeń, podjął 86 uchwał, w tym:

- w roku 2020 odbyły się 17 posiedzenia Zarządu, podjęto 18 uchwał,
- w roku 2021 odbyło się 18 posiedzeń Zarządu, podjęto 25 uchwał,
- w roku 2022 odbyły się 15 posiedzenia Zarządu, podjęto 43 uchwały.

Przeprowadzono badanie działalności Zarządu w trzech reprezentatywnie wybranych okresach /I kwartału 2020 roku, II kwartału 2021 roku oraz II półrocza 2022 roku/.

Główna tematyka działalności Zarządu Spółdzielni (wg dokumentacji organizacyjnej pracy Zarządu, protokołów posiedzeń) w badanym okresie:

- sprawy członkowsko-lokalowe,
- bieżąca analiza wyników działalności gospodarczej oraz przychodów i kosztów GZM,
- analiza w zakresie rozliczeń mediów na poszczególnych nieruchomościach,
- realizacja planu remontowego,
- sprawy związane z usługami i robotami wykonywanymi na rzecz SM,
- sprawy z zakresu analizy zaległości w opłatach,
- przedstawianie analiz i sprawozdań Radzie Nadzorczej,
- budowa zespołu garażowego.

W I kwartale 2020 roku Zarząd odbył 4 posiedzenia, podjął 5 uchwał.

Protokoły: Nr 1/01/2020 z 10.01.2020r., Nr 2/02/2020 z 17.02.2020r., Nr 3/02/2020 z 28.02.2020r., Nr 4/03/2020 z 11.03.2020r.

Tematyka posiedzeń:

- zatwierdzenie wymiaru pracy na rok 2020r.
- zatwierdzenie Aneksu Nr 1 do regulaminu pracy SM „Buczyna” w Bukownie
- zawarcie umowy na odbiór odpadów z nieruchomości nieobjętych gminnym systemem odbierania odpadów komunalnych,
- przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
- omówienie projektu Planu remontów na 2020r.,
- zatwierdzenie stawki za okresową kontrolę mieszkań,
- rozpatrywanie pism mieszkańców związanych z zamieszkiwaniem w zasobach SM,
- zlecenie zmiany dokumentacji projektowo-kosztorysowej budowy ciągu garaży, wystąpienie z wnioskiem o zmianę zapisu w Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Bukowno w zakresie odprowadzenia wód opadowych z działek przeznaczonych pod budowę garaży,
- sprawy pracownicze – rozwiązanie umowy pracę,
- zapoznanie się z wytycznymi z RZRSM w Katowicach dotyczącymi koronawirusa COVID-19.

W II kwartale 2021 roku Zarząd odbył x posiedzenia, podjął 3 uchwały.

Protokoły: Nr 1/04/2021 z 7.04.2021r., Nr 2/04/2021 z 28.04.2021r., Nr 1/05/2021 z 25.05.2021r., Nr 1/06/2021 z 28.06.2021r.

Tematyka posiedzeń:

- omówienie planu finansowego na 2021 rok,
- wybór członków Komisji przetargowej na roboty ogólnobudowlane na 2021r., uzupełnienie składu Komisji Funduszu Świadczeń Socjalnych,
- rozpatrywanie pism mieszkańców związanych z zamieszkiwaniem w zasobach SM
- sprawy pracownicze – przedłużenie umowy o pracę, korekta godzin pracy sprzątarek, uzyskanie dofinansowania z PUP na stworzenie stanowiska pracy, przyznanie nagród,
- zatwierdzenie opłaty zaliczkowej na gaz,
- przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
- analiza protokołu z zebranych ofert dotyczących prac remontowych oraz zlecenie prac wybranym firmom.

W II półroczu 2022 roku Zarząd odbył 7 posiedzeń, podjęto 24 uchwały.

Protokoły: Nr 1/07/2022 z 19.07.2022r., Nr 1/08/2022 z 23.08.2022r., Nr 1/09/2022 z 27.09.2022r., Nr 1/10/2022 z 25.10.2022r., Nr 1/11/2022 z 22.11.2022r., Nr 1/12/2022 z 7.12.2022r., Nr 2/12/2022 z 27.12.2022r.

Tematyka posiedzeń:

- zwołanie WZ na 25.08.2022r.,
- przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
- sprawy pracownicze – analiza pisma w sprawie nagrody jubileuszowej o odprawę byłej Prezes Zarządu; podpisanie umowy o pracę na czas określony, nagrody za II półrocze 2022r.
- zapoznanie się z pismem mieszkańców dot. pytań zadawanych na WZ w dniu 5.05.2022r.,
- podjęcie uchwał w sprawie stawek na pokrycie kosztów c.o. i c.c.w. w SM „Buczyna” oraz w zarządzanych wspólnotach mieszkaniowych,
- inwentaryzacja za 2022r.

- przyjęcie projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych – garaży,
- zlecanie robót na zasobach SM.

Protokoły z posiedzeń zgodnie z §15 Regulaminu Zarządu są protokołowane; są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia, uczestniczące osoby, porządek obrad, relację z przebiegu posiedzenia, informacje o podjętych uchwałach.

Protokoły stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane z możliwością udostępniania członkom Spółdzielni.

Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2020 – 2022, nie budzi zastrzeżeń.

W oparciu o ustalenia, o jakich mowa powyżej, stwierdza się, iż Zarząd SM „Buczyna” przyjęte zadania i obowiązki wynikające z zarządzania i kierowania działalnością Spółdzielni, realizował w sposób prawidłowy i pełny.

Podsumowanie:

1. Protokoły z posiedzeń Zarządu zawierają informacje o podjętych uchwałach i zarządzeniach. Inne niezbędne materiały będące przedmiotem obrad stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu, są archiwizowane.
2. Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2020 – 2022 jest wystarczająca do podejmowania uchwał i decyzji.
3. Zarząd swoje zadania związane z kierowaniem działalnością Spółdzielni realizował w sposób prawidłowy, a podejmowane uchwały i decyzje były zgodne z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących przepisach ustawy „Prawo spółdzielcze”, postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Zarząd SM „Buczyna” dokonał wpisu do Centralnego Rejestru Beneficjentów Rzeczywistych (CRBR) służącego do gromadzenia i przetwarzania informacji o beneficjentach rzeczywistych podmiotów wymienionych w art. 58 oraz informacji o osobach uprawnionych do dokonania zgłoszeń do CRBR, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 1 marca 2018r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Zgłoszenie w rejestrze widnieje pod datą 4.11.2021r.

D. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

I. Informacje ogólne o nieruchomościach.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Buczyna” według stanu na 31.12.2022r. zarządzała:

13 budynkami mieszkalnymi ze 516 lokalami mieszkalnymi.
w tym:

20 lokalami mieszkalnymi o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
148 lokalami mieszkalnymi o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
347 lokalami mieszkalnymi po przeniesieniu własności
1 lokalem zajmowanym bez tytułu prawnego
237 garażami

Powierzchnia użytkowa zarządzanych zasobów wynosiła ogółem: 35 408,11m² p. u.
w tym:
lokale mieszkalne 30 617,59m² p. u.
lokale o innym przeznaczeniu /użytkowe/ 272,00m² p. u.
garaże 4 518,52m² p. u.

Nieruchomości gruntowe stanowiły:
- ogółem 48 2936m²
w tym:
- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny 48 293m²

Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową /stan na dzień 31.12.2019r./ zaprezentowano w poniższej tabeli:

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” /stan na dzień 31.12.2022r./.

Wyszczególnienie	Budynki /ogółem/ szt.	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ² p.u.	Powierzchnia lokali użytkowych w m ² p.u.	Powierzchnia garaży w m ²	Powierzchnia lokali w m ² p.u. /razem/
1	2	3	4	5	6	7
Bukowno ul. Szkolna 5	1	20	1 257,15	0	0	1 257,15
Bukowno ul. Szkolna 7	1	30	1 950,40	0	0	1 950,40
Bukowno ul. Szkolna 9	1	20	1 257,15	0	0	1 257,15
Bukowno ul. Niepodległości 1	1	72	4 022,70	0	0	4 022,70
Bukowno ul. Niepodległości 2	1	88	5 482,98	0	0	5 482,98
Bukowno ul. Niepodległości 3	1	32	1 833,10	272,00	0	2 105,10
Bukowno ul. Niepodległości 4	1	46	2 574,60	0	0	2 574,60
Bukowno ul. Niepodległości 5	1	84	4 655,43	0	0	4 655,43
Bukowno ul. Niepodległości 6	1	20	1 201,00	0	0	1 201,00
Bukowno ul. Niepodległości 7	1	20	1 201,00	0	0	1 201,00
Bukowno ul. Niepodległości 8	1	28	1 727,36	0	0	1 727,36
Bukowno ul. Niepodległości 9	1	28	1 727,36	0	0	1 727,36
Bukowno ul. Niepodległości 10	1	28	1 727,36	0	0	1 727,36
Bukowno ul. Niepodległości					4 518,52	4 518,52
Ogółem		516	30 617,59	272,00	4 518,52	35 408,11

Gospodarkę nieruchomościami przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2020	rok 2021	rok 2022
1	2	3	4	5
1.	Nieruchomości gruntowe /m²/	49 954	48 368	48 293
	w tym:			
	a) do których spółdzielnia ma tytuł prawny	49 954	48 368	48 293
	b) nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym	0	0	0
2.	Powierzchnia nieruchomości gruntowych pozostających we władaniu Spółdzielni /m²/	49 954	48 368	48 293
	w tym:			
	a) stanowiących mienie spółdzielni	49 954	48 368	48 293
	b) oznaczonych, w których ustanawia się odrębną własność lokali	18 446	18 041	23 371
3.	Nieruchomościach gruntowe /m²/	49 954	48 368	48 293
	w tym:			
	a) zabudowane – budynkami mieszkalnymi	12 883	12 478	12 403
	b) zabudowane – budynkami użytkowymi (pawilony i garaże)	5 563	5 563	8 968
	c) planowane do zabudowy	8 192	8 192	4 787
	d) nie planowane do zabudowy	23 316	22 135	22 135
4.	Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni /szt./			
	w tym:			
	a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,			
	- wytwórczej,			
	- budowlanej			
	- handlowej,			
	- usługowej,			
	- społecznej			
	- oświatowo – kulturalnej,			
	- administracyjnej	1	1	1
	- innej (garaże)			
	b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej			
	w tym:			
	urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	1	1	1
	sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli			
	nieruchomości niezabudowane	17	16	15
5.	Liczba wyodrębnionych lokali mieszkalnych (szt.)	338	346	347
6.	Liczba nieruchomości, w których ustanawia się odrębną własność lokali (szt.)	22	22	23
	a) stanowiących mienie spółdzielni	22	22	23
	b) oznaczonych, w których ustanawia się własność lokali			
	- jednobudynkowe	22	22	22
	- wielobudynkowe (2-5 budynków)			
	- wielobudynkowe (powyżej 5 budynków)			1

Informacja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Dz. U. 2018 poz. 1716 ze zm.

Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wg stanu na dzień 31 grudnia 2018r. stanowiły:

- OGÓŁEM 13 działek gruntowych o powierzchni 13 278 m²

w tym:

- 10 działek w prawie dzierżawy wieczystej gruntu o powierzchni 11 578 m²

- 3 działki w prawie własności gruntu o powierzchni 1 700 m².

Wszystkie nieruchomości gruntowe w użytkowaniu wieczystym zabudowane budynkami mieszkalnymi z dnia 1 stycznia 2019r. na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U.2019 poz. 916 z późn. zm.) przekształciły się we własność.

Spółdzielnia na tę okoliczność otrzymała od Burmistrza Miasta Bukowno w okresie od 5 marca 2019r. do 28 listopada 2019r. 10 zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.

SM „Buczyna” z tytułu przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności ponosiła opłaty przekształceniowe w wysokości:

- w roku 2020: 7 860,98zł,
- w roku 2021: 7 416,60zł,
- w roku 2022: 7150,44zł.

Oryginały dokumentów związanych z prawem do terenów znajdują się w Spółdzielni.

Opis Spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2020	rok 2021	rok 2022
1	2	3	4	5	6
I.	NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELCZE	szt.	22	22	23
1.	stanowiące mienie spółdzielni				
	w tym:				
	jednobudynkowe mieszkalne		13	13	13
	wielobudynkowe mieszkalne				
	obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu		9	9	10
2.	oznaczone, w których ustanawia się własność lokali		22	22	23
II.	ZASOBY MIESZKANIOWE				
1.	Liczba budynków mieszkalnych	szt.	13	13	13
2.	Liczba mieszkań ogółem	szt.	516	516	516
	w tym:				
	a/ lokatorskie		25	21	20
	b/ własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		152	148	148
	c/ po przeniesieniu własności		338	346	347
	d/ najem		0	0	0
	e/ bez tytułu prawnego		1	1	1
3.	Powierzchnia zasobów ogółem	m ²	18 616	18 211	21 541
	w tym:				
	a) lokali mieszkalnych		12 883	12 478	12 403
	b) lokali o innym przeznaczeniu		170	170	170
	c) garaży		5 563	5 563	8 968
III.	PO PRZENIESIENIU WŁASNOŚCI	m ²	20 260	20 760	20 820
	w tym:				
	a) lokali mieszkalnych		20 140	20 640	20 700
	b) lokali o innym przeznaczeniu		102	102	102
	c) garaży		18	18	18
IV.	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1.	Zadłużenia w opłatach za lokale ogółem	zł	419 877,00	326 907,00	332 585,00
	w tym:				
	A. dotyczących lokali mieszkalnych:		416 619,00	323 428,00	322 550,00
	a) lokatorskich		69 766,00	16 185,00	18 159,00
	b) własnościowych		100 757,00	81 718,00	77 354,00
	c) po przeniesieniu własności		209 221,00	179 758,00	178 950,00
	d) najem		0	0	0

e) bez tytułu prawnego		36 875,00	45 767,00	48 087,00
w tym:	zł			
B. dotyczących lokali użytkowych		3 258,00	3 479,00	10 035,00
a) własnościowych		3 258,00	3 479,00	4 384,00
b) z tytułu najmu		0	0	0
c) po przeniesieniu własności		0	0	5 651,00
2. Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	4,25	3,87	3,85
3. Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł	-127 481,01	38 451,63	-134 129,64
4. Wynik narastająco na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł	-40 800,34	-2 348,71	-136 478,35
5. Stan funduszu remontowego na 31.12	zł	643 715,07	615 389,96	592 105,09
6. Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych:	zł/m ²	2,61	2,62	2,65
w tym:				
lokatorskie		2,40 – 2,90	2,40 – 2,90	2,40 – 2,90
spółdzielcze własnościowe		2,40 – 2,90	2,40 – 2,90	2,40 – 2,90
odrębna własność /członkowie/		2,40 – 2,90	2,40 – 2,90	2,40 – 2,90
odrębna własność /bez członkostwa/		3,50 – 3,80	3,50 – 4,30	3,50 – 4,30
7. Stawka opłat funduszu remontowego		0,80	0,80	0,80 – 1,00
8. Należności ogółem na 31.12	zł	834 946,25	825 843,66	887 857,35
9. Zobowiązania ogółem na 31.12	zł	2 733 283,58	2 692 131,91	2 692 752,11
V. ZATRUDNIENIE OGÓŁEM (średnioroczne)	etat	16,68	17,33	16,33
VI. ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA (brutto)	zł	4 296,57	4 431,67	4 686,25

Spółdzielnia posiada umowy sprawowania zarządu nieruchomością wspólną zawarte ze wspólnotami mieszkaniowymi:

WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 1 z dnia 1.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 2 z dnia 5.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 3 z dnia 6.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 4 z dnia 9.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 5 z dnia 12.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 6 z dnia 13.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Nowa 3 z dnia 15.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Nowa 7 z dnia 19.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 1 z dnia 22.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 2 z dnia 12.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 3 z dnia 13.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 6 z dnia 19.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 7 z dnia 20.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 8 z dnia 22.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 1 z dnia 20.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 2 z dnia 1.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 4 z dnia 2.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 5 z dnia 5.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 6 z dnia 6.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. 1 Maja 6 z dnia 28.03.2001r.

SM zawarła również umowę z Miastem Bukowno w dniu 2.01.2017r., w dniu 29.12.2022r. o zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lokalami użytkowymi w budynkach wielomieszkaniowych i lokalami po byłych ukryciach.

Umowy zobowiązywały Administratora /Spółdzielnię/ w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną m.in. do:

1. zapewnienia dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej i ciepłej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci,

2. zorganizowania bieżącej konserwacji i napraw budynku, umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokali, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
3. zapewnienie nadzoru inwestorskiego nad prowadzonymi remontami,
4. opracowywanie rocznego projektu planu gospodarczego oraz realizowanie zadań w uchwalonym planie,
5. przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań WM,
6. zorganizowanie i nadzór nad utrzymaniem w należytym stanie czystości i porządku,
7. usuwanie awarii,
8. windykacja należności,
9. przeprowadzania kontroli wymaganych ustawą Prawo budowlane,
10. dokonywanie miesięcznych wymiarów opłat rozliczanych wspólnie z chwilą zmiany cen,
11. prowadzenie księgowości WM.

Przychody, koszty zarządzania WM przedstawia poniższa tabela:

Rok	Przychody /zł/	Koszty /zł/	Wynik /zł/
2020	775 485,30	379 680,52	395 804,78
2021	777 785,83	381 517,49	396 268,34
2022	786 492,24	388 225,77	398 266,47

Wynagrodzenie dla spółdzielni uzyskane w związku z pełnieniem funkcji zarządcy wspólnot oraz lokali gminnych jest przeznaczane na dofinansowanie bieżącej działalności spółdzielni i w efekcie w skali roku pozwala obniżyć koszty przypadające na statystycznego członka zamieszkałego w zasobach spółdzielni.

II. Obsługa techniczna zasobów.

Podstawową działalność Spółdzielni stanowiła gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym działalność w zakresie eksploatacji, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia oraz obsługi sanitarno-porządkowej nieruchomości spółdzielczych.

Przedstawione powyżej zadania, były systematycznie realizowane w bieżącej działalności przez pion techniczny:

według schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą RN Nr 1/11/2017 z 29.11.2017r. pion ten tworzyli:

Z-ca Prezesa Główny Specjalista ds. członkowskich, GZM, zarządzania nieruchomościami własnymi i powierzonymi /1 etat/ z podległymi stanowiskami:

Specjalista ds. remontów i ADM /1 etat/ z podległą Brygadą remontowo-konserwacyjną /3 etaty/,
Specjalista ds. ADM /½ etatu/ z podległymi Dozorczyńiami /9 etatów/.

Według schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą RN Nr 1/01/2021 z 26.01.2021r. pion ten tworzyli:

Specjalista ds. członkowskich, GZM, zarządzania nieruchomościami własnymi i powierzonymi oraz ADM /1 etat/ z podległymi stanowiskami:

Inspektor ds. GZM, remontów i konserwacji i inwestycje /½ etatu/ z podległą Brygadą remontowo-konserwacyjną /3 etaty/,
Dozorczyńie /8 etatów/.

Poza ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi zarządzania zasobami mieszkaniowymi w technicznej obsłudze budynków uczestniczyły firmy zewnętrzne.

Jak wynika z przedłożonych lustratorowi informacji przez służby techniczne Spółdzielni w latach objętych lustracją, liczba firm zewnętrznych uczestniczących w technicznej obsłudze budynków mieszkalnych, lokali użytkowych oraz infrastruktury przedstawiała się następująco:

**Wykaz wykonawców zewnętrznych /obcych/
realizujących roboty budowlane, remontowe i termo-modernizacyjne w zasobach
mieszkaniowych SM /w latach 2020 – 2022/.**

Wykonawcy rok 2020r.:

Lp.	Nr umowy	Data zawarcia umowy	Nazwa firmy	Rodzaj i zakres robót	Wartość robót /brutto/
1		6.05.2020r.	Zakład Drogowo-budowlany „PAGAM” Andrzej Pabian	Remont chodników – dojść do klatek schodowych przy ul. Niepodległości 9	10 238,52
2		29.06.2020r.	Firma remontowo-budowlana „WOLBUD”	Izolacja cieplna stropodachu granulatem z wełny mineralnej nad lokalem nr 32 przy ul. Niepodległości 2.	4 112,64
3		3.06.2020r.	ICS GROUP Sp. K.	Czyszczenie i mycie elewacji z zewnątrz zabrudzeń na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Niepodległości 5 i 8 w Bukownie	4 665,60
4		30.04.2020r.	„KOŃCZYŃKA” Usługi Ogrodnicze Janusz Dąbek	Roboty brukarskie: odwodnienie na terenie garaży spółdzielczych przy ul. Niepodległości wg. wskazań Zamawiającego	9 188,01
5		10.07.2020r.	„KOŃCZYŃKA” Usługi Ogrodnicze Janusz Dąbek	Roboty dodatkowe przy odwodnieniu terenu garaży spółdzielczych przy ul. Niepodległości wg. wskazań Zamawiającego	4920,00
6		30.04.2020r. Aneks 30.04.2020r.	P.P.H.U. „EURO MAR” Tomasz Marcinkowski	Docieplenie ścian elewacyjnych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Niepodległości 2 i 4 w Bukownie (roboty dodatkowe: budynek nr 2)	44 288,14(budynek nr 4) 41 961,41(budynek nr 2) 2924,50
7		30.04.2020r.	Firma remontowo-budowlana „WOLBUD”	Remont balkonów wg. wskazań Zamawiającego	116 874,47

Wykonawcy 2021r.:

Lp.	Nr umowy	Data zawarcia umowy	Nazwa firmy	Rodzaj i zakres robót	Wartość robót /brutto/
1		29.06.2021r.	ICS GROUP Sp. K.	Czyszczenie i mycie elewacji z zewnątrz zabrudzeń na budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Szkolnej 7 w Bukownie	5 832,00
2		15.09.2021r. 20.12.2021r. aneks 1/2021 31.03.2022r. aneks 2//2022 5.05.2022r. aneks 3/2022	Wojciech Kocjan Zakład Remontowo-Budowlany	Wykonanie docieplenia fragmentu ściany elewacyjnej zachodniej, ściany nad dylatacją. Docieplenia dylatacji wraz z uszczelnieniem pokrycia wzdłuż dylatacji na dachu na elewacji budynku wielorodzinnego w Bukownie przy ul. Niepodległości 3	52 953,81 (ocieplenie ściany) 13 445,50 (ocieplenie dylatacji i ściany nad dylatacją)

3		10.12.2021r.	Wojciech Kocjan Zakład Remontowo-Budowlany	Wymiana płyt azbestowo-cementowych wg. wskazań Zamawiającego	3 388,00
4		15.07.2021r. 20.12.2021 – aneks 1/2021	Firma remontowo-budowlana „WOLBUD”	Malowanie klatek schodowych w budynkach wielorodzinnych w Bukownie przy ul. Niepodległości 1 i 2	16 7820,00
5		15.07.2021r.	Wojciech Kocjan Zakład Remontowo-Budowlany	Malowanie klatek schodowych w budynkach wielorodzinnych w Szkolnej 5,7,9	71 820
6		15.07.2021r.	Wojciech Kocjan Zakład Remontowo-Budowlany	Remont balkonów wg. wskazań zamawiającego	66 827,16

Wykonawcy 2022r.:

Lp.	Nr umowy	Data zawarcia umowy	Nazwa firmy	Rodzaj i zakres robót	Wartość robót /brutto/
1		5.05.2022r	Wojciech Kocjan Zakład Remontowo-Budowlany	Wymiana instalacji odgromowej od strony zachodniej na budynku wielorodzinnym w Bukownie przy ul. Niepodległości 3	529,20
2		21.04.2022r. 31.10.2022r. aneks 1/2022	Firma remontowo-budowlana „WOLBUD”	Wymiana płyt azbestowo-cementowych wg. wskazań Zamawiającego	87 678,72
3		23.11.2022r.	P.P.U.H.T. „DEKO” Łukasz Białas	Wymiana skrzynek gazowych wg. wskazań Zamawiającego	29 520,00
4		24.04.2022r.	Wojciech Kocjan Zakład Remontowo-Budowlany	Remont balkonów wg. wskazań zamawiającego	127 877,82

W okresie 2020 – 2022 nie było przypadków stosowania w odniesieniu do wykonawców robót „remontowych”, przewidywanych umownych kar finansowych za nieterminowe, niezgodne z zakresem umowy wykonawstwo robót.

Spółdzielnia nie stosuje finansowych zabezpieczeń gwarancyjnych na roboty remontowe.

Planowane na lata 2020 – 2022 prace remontowo-konserwacyjne zasobów SM „Buczyna” ustalone zostały w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości.

Przyjęte na lata 2020 – 2022 planowane zakresy prac modernizacyjnych i remontowych nie zostały w pełni zrealizowane /por. dalsza część protokołu – strony 60 – 61/.

Zasady zlecania usług i robót budowlano-montażowych obcym wykonawcom określone zostały w Regulaminie wyboru dostawców i wykonawców oraz przeprowadzania przetargów w SM „Buczyna” w Bukownie zatwierdzonym uchwałami Rady Nadzorczej:

Nr 4/03/2005 z dnia 15.03.2005r.,

Nr 1/09/2021 z dnia 28.09.2021r.

Regulamin obowiązujący do 27.09.2021r. przewidywał udzielanie zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w trybie przetargowym. O formie przetargu każdorazowo decydował Zarząd Spółdzielni:

- gdy wartość zmatowienia przekracza 6000 euro:
przetarg nieograniczony
przetarg ograniczony
negocjacje z ogłoszeniem
negocjacje bez ogłoszenia
zamówienie z wolnej ręki
- gdy wartość zamówienia nie przekracza 6000 euro:
zapytanie o cenę

aukcja elektroniczna

Regulamin obowiązujący od 28.09.2021r. przewiduje wybór ofert w procedurze:

Przetargu nieograniczonego – podstawowego trybu zlecenia robót

Przetargu ograniczonego oraz zapytania o cenę – stosowane do przedsięwzięć niepowtarzalnych i co do których z góry określono przedmiot umowy

Zamówienia z wonnej ręki lub negocjacji – w sytuacjach awaryjnych; wykonywania robót powtarzalnych przez tego samego wykonawcę na warunkach wcześniej ustalonych w drodze postępowania przetargowego; w przypadku kontynuacji zawartej umowy z danym kontrahentem; w każdym przypadku, gdy zakres robót nie przekracza 10 000,00zł netto.

Regulaminy opisują procedurę ustalania składu komisji przetargowej, zasady przeprowadzania przetargu, zasady sporządzania protokołu z przetargu.

Wybór ofert wykonawczych odpowiadał postanowieniom wynikającym z regulaminów powołanych powyżej, w zakresie wyboru wykonawcy i zlecenia robót remontowo-budowlanych, modernizacyjnych jakie realizowane były w ramach zatwierdzonych planów na lata 2020 – 2022 i umożliwił wytypowanie najkorzystniejszej oferty w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji.

Szczegółowemu badaniu lustracyjnemu poddano:

- zasady i tryb wyboru wykonawców robót,
- formę i zakres zawieranych umów wykonawczych,
- formy prowadzonego nadzoru nad wykonawstwem, tryb i zasady odbioru, weryfikacji i rozliczeń robót,
- formy, tryb i terminowość regulowania zobowiązań z tytułu wykonanych robót remontowych

w zakresie czterech losowo wybranych, zrealizowanych w latach 2020 – 2022, umów o wykonanie robót remontowo-budowlanych wg wyszczególnienia poniżej:

1. Remont balkonów w 2020r.

Protokół z dnia 7.04.2020r. spisany na okoliczność zebranych ofert dotyczących prac remontowych oraz przeglądów technicznych w budynkach SM „Buczyna”.

Trzyosobowa komisja zapoznała się ze zgłoszonymi ofertami na roboty budowlane.

Zarząd podczas posiedzenia w dniu 22.04.2020r. /protokół 6/04/2020/ w oparciu o protokół z zebranych ofert zatwierdził wykonawców poszczególnych robót.

W zakresie remontu balkonów na zasobach SM wybrano ofertę firmy WOLBUD, Tomasz Wolski, Olkusz, Osiek 173.

Umowa zawarta 30.04.2020r. na remont balkonów wg wskazań zamawiającego z firmą WOLBUD Tomasz Wolski, Osiek 173, Olkusz.

Ceny ryczałtowe określone w umowie:

490,00zł netto/m² remontu balkonu

155,00zł netto/mb naprawa poziomych i pionowych krawędzi płyt balkonowych

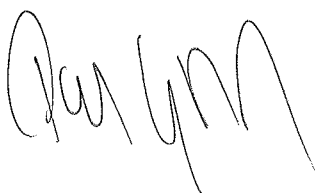
85,0zł netto/m² naprawa ścian bocznych i sufitu

43,00zł netto/mb napraw ścian bocznych

110,00zł netto/szt. wymiana słupków balustrad

400,00zł netto/m² rozbiórki płyt międzyokiennej i przyklejenie styropianu

105,00zł netto/mb demontaż i montaż parapetów



Termin wykonania prac: 4.05.2020r. – 30.11.2020r.

Płatność: do 14 dni od podpisania protokołu odbioru robót i wystawienia faktury

Gwarancja: 4 lata na wykonane roboty

Zapisy dotyczące kar umownych:

Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości:

2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki,

2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w trakcie rękojmi od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad,

20% wartości umowy netto za odstąpienie od wykonania umowy.

Protokół odbioru robót z dnia 14.07.2020r. – remont balkonów przy ul. Niepodległości 2 na kwotę 17 541,90zł netto.

Fa Nr 16/2020 z 14.07.2020r. na kwotę 18 945,25zł brutto /17 541,90zł netto/.

Zapłacono 28.07.2020r.

Protokół odbioru robót z dnia 24.08.2020r. – remont balkonów przy ul. Niepodległości 1 i 2 na kwotę 32 443,00zł netto.

Fa Nr 20/2020 z 26.08.2020r. na kwotę 35 038,44zł brutto /32 433,00zł netto/.

Zapłacono 3.09.2020r.

Protokół odbioru robót z dnia 25.11.2020r. – remont balkonów przy ul. Niepodległości 2 i 5 na kwotę 31 872,20zł netto.

Fa Nr 55/2020 z 30.12.2020r. na kwotę 34 422,52zł brutto /31 872,20zł netto/.

Zapłacono 15.01.2021r.

Protokół odbioru robót z dnia 25.11.2020r. – remont balkonów przy ul. Niepodległości 5, 6, 7, 8 i 9 na kwotę 26 359,50zł netto.

Fa Nr 54/2020 z 30.12.2020r. na kwotę 28 468,26zł brutto /26 359,50zł netto/.

Zapłacono 19.01.2021r.

Remonty balkonów Spółdzielnia zlecała wykonawcy w oparciu o wnioski mieszkańców.

2. Malowanie klatek przy ul. Niepodległości i Szkolnej w 2021r.

Skład komisji przetargowej na roboty ogólnobudowlane w 2021 roku ustalono protokołem Zarządu Nr 1/04/2021 z 7.04.2021r.

W dokumentacji zgromadzono:

Zaproszenie do składania ofert na wykonanie robot ogólnobudowlanych w roku 2021 w zasobach Spółdzielni w zakresie:

1. docieplenie ścian elewacyjnych
2. remont balkonów
3. oczyszczanie elewacji z alg
4. okresowa kontrola stanu technicznego budynków mieszkalnych
5. przeglądy gazowe
6. malowanie klatek

Zaproszenie określało wymogi co do składanych ofert, termin ich składania.

SM wysyłała zaproszenia do składania ofert do kontrahentów oraz zamieszczała ogłoszenie w Gazecie Żółty Jeź oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie SM.

Protokół z dnia 7.04.2021r. spisany na okoliczność zebranych ofert dotyczących prac remontowych oraz przeglądów technicznych w budynkach SM „Buczyna”.

Trzyosobowa komisja zapoznała się ze zgłoszonymi ofertami na roboty budowlane.

Zarząd podczas posiedzenia w dniu 28.06.2021r. /protokół 1/06/2021/ w oparciu o protokół z zebranych ofert zatwierdził wykonawców poszczególnych robót.

W zakresie malowania klatek przy ul. Niepodległości wybrano ofertę firmy WOLBUD, Tomasz Wolski, Olkusz, Osiek 173.

W zakresie malowania klatek przy ul. Szkolnej wybrano ofertę Zakładu Remontowo-Budowlanego Wojciech Kocjan, Olkusz, Kosmołów 38.

Umowa zawarta 15.07.2021r. na remont i malowanie klatek schodowych przy ul. Niepodległości 1 /8 klatek/ i 2 /10 klatek/ z firmą WOLBUD Tomasz Wolski, Osiek 173, Olkusz.

Cena określona w umowie:

7 500,00zł netto za 1 klatkę schodową w budynku czterokondygnacyjnym wraz z zejściem do piwnicy i wiatrołapem

9 500,00zł netto za 1 klatkę w budynku pięciokondygnacyjnym wraz z zejściem do piwnicy i wiatrołapem

Termin wykonania prac: 2.08.2021r. – 31.12.2021r.

Płatność: do 30 dni od podpisania protokołu odbioru robót i wystawienia faktury

Gwarancja: 4 lata na wykonane roboty

Zapisy dotyczące kar umownych:

Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości:

2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki,

2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w trakcie rękojmi od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad,

20% wartości umowy netto za odstąpienie od wykonania umowy.

Protokół odbioru robót z 23.11.2021r. – Niepodległości 1, klatka I – VIII.

Faktura Nr 85/2021 z dnia 24.11.2021r. na kwotę 73 440,00zł brutto

Zapłacono 3.12.2021r.

Pismo firmy WOLBUD z dnia 14.12.2021r. z prośbą o przesunięcie terminu zakończenia robót do 28.02.2022r. w związku z sytuacją epidemiczną.

Aneks Nr 1/2021 z dnia 20.12.2021r. przedłużający termin zakończenia robót do 28.02.2022r.

Protokół odbioru robót z 7.03.2022r. – Niepodległości 2, klatka I – X, nie odebrano robót, ponowny odbiór na 18.03.2022r. w związku z niestarannym wykonaniem malowania w ościeżach drzwiowych.

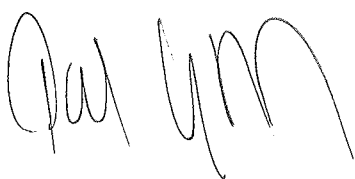
Protokół odbioru robót z 18.03.2022r. – Niepodległości 2, klatka I – X.

Faktura Nr 9/2022 z dnia 20.03.2023r. na kwotę 93 960,00zł brutto

Zapłacono 1.04.2022r.

Umowa zawarta 15.07.2021r. na remont i malowanie klatek schodowych przy ul. Szkolnej 5 /2 klatki/, Szkolnej 7 /3 klatki/, Szkolnej 9 /2 klatki/ z firmą Wojciech Kocjan Zakład Remontowo-Budowlany, Kosmołów 38, Olkusz.

Cena określona w umowie:



9 500,00zł netto za 1 klatkę w budynku pięciokondygnacyjnym wraz z zejściem do piwnicy i wiatrołapem

Termin wykonania prac: 2.08.2021r. – 31.12.2021r.

Płatność: do 30 dni od podpisania protokołu odbioru robót i wystawienia faktury

Gwarancja: 4 lata na wykonane roboty

Zapisy dotyczące kar umownych:

Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości:

2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki,

2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w trakcie rękojmi od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad,

20% wartości umowy netto za odstąpienie od wykonania umowy.

Protokół odbioru robót z 28.10.2021r. – Szkolna 5, klatka I.

Faktura VAT Nr 87/2021 z dnia 2.11.2021r. na kwotę 10 260,00zł brutto.

Zapłacono 24.11.2021r.

Protokół odbioru robót z 17.11.2021r. – Szkolna 9, klatka I i II.

Faktura VAT Nr 88/2021 z dnia 18.11.2021r. na kwotę 20 520,00zł brutto.

Zapłacono 14.12.2021r.

Protokół odbioru robót z 28.11.2021r. – Szkolna 5, klatka II.

Faktura VAT Nr 96/2021 z dnia 1.12.2021r. na kwotę 10 260,00zł brutto.

Zapłacono 17.12.2021r.

Protokół odbioru robót z 10.12.2021r. – Szkolna 7, klatka I i II.

Faktura VAT Nr 97/2021 z dnia 10.12.2021r. na kwotę 20 520,00zł brutto.

Zapłacono 21.12.2021r.

Protokół odbioru robót z 30.12.2021r. – Szkolna 7, klatka III.

Faktura VAT Nr 99/2021 z dnia 29.12.2021r. na kwotę 10 260,00zł brutto.

Zapłacono 5.01.2022r.

3. Wymiana płyt azbestowo-cementowych w 2022r.

Skład komisji przetargowej na roboty ogólnobudowlane w 2022 roku ustalono protokołem Zarządu Nr 1/03/2022 z 21.03.2022r.

W dokumentacji zgromadzono:

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym na wymianę elewacyjnych płyt azbestowo-cementowych w budynkach Spółdzielni z 8.03.2022.

Ogłoszenie określało wymogi co do składanych ofert, termin ich składania.

SM wysyłała zaproszenia do składania ofert do kontrahentów oraz zamieszczała ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie SM.

Protokół z dnia 25.03.2022r. spisany na okoliczność zebranych ofert dotyczących prac remontowych w budynkach SM „Buczyna”.

Pięciosobowa komisja zapoznała się z zebranymi ofertami na wymianę płyt azbestowo-cementowych w budynkach znajdujących się w zasobach SM w dniu 25.03.2022r.

Umowa zawarta 21.04.2022r. na remont płyt azbestowo-cementowych wg zamawiającego z Firmą Remontowo-Budowlaną WOLBUD Tomasz Wolski, Osiek 173, Olkusz.

Cena określone w umowie:

637,20zł brutto/m² wymiany płyty łącznie z montażem i demontażem rusztowań.

Termin wykonania prac: 16.05.2022r. – 30.10.2022r.

Płatność: do 30 dni od podpisania protokołu odbioru robót i wystawienia faktury

Gwarancja: 3 lata na wykonane roboty

Zapisy dotyczące kar umownych:

Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości:

2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki,

2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w trakcie rękojmi od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad,

20% wartości umowy netto za odstąpienie od wykonania umowy.

Prośba firmy WOLBUD z dnia 28.10.2022r. o przedłużenie terminu wykonania robót do 10.12.2022r.

Aneks Nr 1/2022 z dnia 31.10.2022r. przedłużający wykonanie robót do 10.12.2022r.

Protokół odbioru robót z dnia 15.12.2022r. dot. ul. Szkolnej 5 i 7, ul. Niepodległości 6, 7, 8, 9 – roboty wykonane bez wad.

Fa Nr 66/2022 z dnia 15.12.2022r. na kwotę 35 046,00zł brutto /55m² po 637,20zł netto/.

Zapłacono 11.01.2023r.

Protokół odbioru robót z dnia 15.12.2022r. dot. ul. Niepodległości 1, 2, 3, 4 – roboty wykonane bez wad.

Fa Nr 1/2023 z dnia 2.01.2023r. na kwotę 52 632,72zł brutto /82,60m² po 637,20zł netto/.

Zapłacono 1.02.2023r.

4. Remonty balkonów w 2022r.

Skład komisji przetargowej na roboty ogólnobudowlane w 2022 roku ustalono protokołem Zarządu Nr 1/03/2022 z 21.03.2022r.

W dokumentacji zgromadzono:

Zaproszenie do składania ofert na wykonanie robot ogólnobudowlanych w roku 2022 w zasobach Spółdzielni w zakresie:

1. docieplenie przestrzeni międzystropowej granulatami celulozowymi
2. wymiana 48szt. zewnętrznych skrzynek gazowych
3. okresowa kontrola stanu technicznego 29 budynków WM
4. przeglądy gazowe
5. pięcioletnie kontrole instalacji elektrycznej i odgromowej.

Zaproszenie określało wymagania co do składanych ofert, termin ich składania.

SM wysyłała zaproszenia do składania ofert do kontrahentów oraz zamieszczała ogłoszenie w Gazecie Żółty Jeź /11.03.2022r./ oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie SM.

Protokół z dnia 28.03.2022r. spisany na okoliczność zebranych ofert dotyczących prac remontowych oraz przeglądów technicznych w budynkach SM „Buczyna”.

Trzyosobowa komisja zapoznała się ze zgłoszonymi ofertami na roboty budowlane oraz przeglądy



W zakresie remontu balkonów wybrano ofertę Zakładu Remontowo-Budowlanego Wojciech Kocjan, Olkusz, Kosmołów 38.

Umowa zawarta 25.04.2022r. na remont balkonów wg wskazań zamawiającego z firmą Wojciech Kocjan Zakład Remontowo-Budowlany, Kosmołów 38, Olkusz.

Ceny określone w umowie:

670,00zł netto/m² remontu balkonu wraz z obróbkami blacharskimi
162,00zł netto/mb naprawa poziomych i pionowych krawędzi płyt balkonowych
42,00zł netto/m² naprawa ścian bocznych i sufitu
50,00zł netto/m² naprawa ścian bocznych /uzupełnienie dziur/
144,00zł netto/szt. wymiana słupków balustrad
162,00zł netto/mb demontaż i montaż parapetów
21,00zł netto/m² montaż i demontaż rusztowań
270,00zł netto/m² wymiana płyty azbestowo-cementowej

W wyniku negocjacji ustalono, że maksymalna kwota za remont balkonu nie przekroczy 7000zł brutto.

Termin wykonania prac: 9.05.2022r. – 30.10.2022r.

Płatność: do 30 dni od podpisania protokołu odbioru robót i wystawienia faktury

Gwarancja: 3 lata na wykonane roboty

Zapisy dotyczące kar umownych:

Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości:

2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki,

2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w trakcie rękojmi od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad,

20% wartości umowy netto za odstąpienie od wykonania umowy.

Prośba firmy z dnia 27.10.2022r. o przedłużenie terminu wykonania robót na budynku Niepodległości do 30.11.2022r.

Aneks Nr 1/2022 z dnia 31.10.2022r. przedłużający wykonanie robót do 30.11.2022r.

Fa Nr 41/2022 z 13.06.2022r. na kwotę 6 987,60zł brutto.

Zapłacono 23.06.2022r.

Protokół odbioru robót z 8.06.2022r.

Fa Nr 42/2022 z 13.06.2022r. na kwotę 597,78zł brutto.

Zapłacono 23.06.2022r.

Fa Nr 43/2022 z 24.06.2022r. na kwotę 13 815,14zł brutto.

Zapłacono 20.07.2022r.

Protokół odbioru robót z 24.06.2022r.

Fa Nr 50/2022 z 1.07.2022r. na kwotę 20 996,63zł brutto.

Zapłacono 26.07.2022r.

Fa Nr 51/2022 z 1.07.2022r. na kwotę 1 084,75zł brutto.

Zapłacono 26.07.2022r.

Protokół odbioru robót z 2.08.2022r.

Fa Nr 61/2022 z 2.08.2022r. na kwotę 18 796,97zł brutto.

Zapłacono 24.08.2022r.

Protokół odbioru robót z 2.09.2022r.
Fa Nr 68/2022 z 2.09.2022r. na kwotę 9 0076,32zł brutto.
Zapłacono 23.09.2022r.

Fa Nr 69/2022 z 2.09.2022r. na kwotę 2 717,06zł brutto.
Zapłacono 23.09.2022r.

Protokół odbioru robót z 2.09.2022r.
Fa Nr 70/2022 z 2.09.2022r. na kwotę 10 808,64zł brutto.
Zapłacono 23.09.2022r.

Protokół odbioru robót z 26.09.2022r.
Fa Nr 71/2022 z 26.09.2022r. na kwotę 10 045,30zł brutto.
Zapłacono 24.10.2022r.

Fa Nr 79/2022 z 6.10.2022r. na kwotę 6 999,38zł brutto.
Zapłacono 28.10.2022r.

Protokół odbioru robót z 2.11.2022r.
Fa Nr 86/2022 z 2.11.2022r. na kwotę 13996,15zł brutto.
Zapłacono 25.11.2022r.

Fa Nr 88/2022 z 23.11.2022r. na kwotę 4 024,08zł brutto.
Zapłacono 21.12.2022r.

Protokół odbioru robót z 23.11.2022r.
Fa Nr 89/2022 z 24.11.2022r. na kwotę 7 931,52zł brutto.
Zapłacono 21.12.2022r.

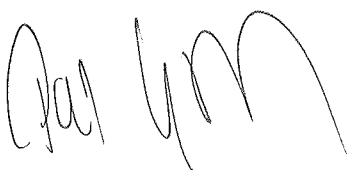
Podsumowanie dotyczące wykonywania robót remontowych:

1. Przegląd dokumentacji z powyższych realizacji pozwala stwierdzić, że dokumentacja jest kompletna, zgodna z przyjętymi procedurami i świadczy o kompetentnej pracy służb technicznych Spółdzielni.
2. W oparciu o szczegółowo sprawdzone dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w Spółdzielni procedury i wykonane działania, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniały realizację zaplanowanych zadań remontowych oraz bieżących w zakresie utrzymywania należytego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
3. Zawarte umowy chronią interesy Spółdzielni.
4. Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania wynikające z faktur wystawionych przez wykonawców po zakończeniu realizacji i komisijnym odbiorze końcowym przedmiotu umów.

Przeprowadzający lustrację w dniu 7.08.2023r, przy udziale Prezesa Zarządu p. Ryszarda Szewczyka dokonał wizji lokalnej zasobów – budynki przy ul. Niepodległości i ul. Szkolnej.

Podczas przeglądu stwierdzono, że budynki utrzymane są w należyтым stanie technicznym. W ramach posiadanych środków funduszu remontowego sukcesywnie dokonuje się ich remontów. W 2020r. w budynkach Nr 1, 2, 5, 6, 7, 9 przy ul. Niepodległości dokonano remontu balkonów. W 2021r. w budynkach Nr 2, 4 dokonano docieplenia ścian zewnętrznych budynku. W 2022r. w budynkach Nr 2, 3, 5, 6, 9, 10 dokonano dalszego remontu balkonów.

Zgodnie z regulaminem tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego dla utrzymania zasobów w czystości okresowo dokonuje się malowania klatek i tak w 2021r.



pomalowano klatki schodowe w budynkach Nr 5, 7, 9 przy ul. Szkolnej oraz w budynku Nr 1 przy ul. Niepodległości.

W 2022r. pomalowano klatki w budynku Nr 2.

Na bieżąco klatki schodowe są zamiatane i myte przez dozorczyńnię.

Okresowo dokonuje się koszenia trawy oraz żywopłotów znajdujących się wokół budynków.

W trakcie badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych przeglądów technicznych budynków w latach 2020 – 2022.

Książki obiektu budowlanego wraz z protokołami kontroli przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.

Skontrolowano książki budowlane wraz z protokołami kontroli 3 obiektów budowlanych. Sprawdzeniu podlegały okresowe kontrole wymagane ustawą prawo budowlane:

Budynek mieszkalny przy ul. Niepodległości 5

Rok budowy – 1990

Ilość mieszkań – 84

Powierzchnia użytkowa – 4 654,53m²

Budynek wyposażony w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, teleinformatyczną, azart, c.o., c.c.w., wentylacja: grawitacyjna.

Tom II

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

Protokół z 22.12.2020r. – bez uwag

Protokół Nr SM/05/10/2021 z 30.12.2021r. – kontrola szczelności i stopnia korozji wewnętrznej instalacji gazowej – instalacja szczelna

Protokół z kontroli szczelności i stopnia korozji wewnętrznej instalacji gazowej z 18.11.2022r.

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 0081/20/6 z 25.02.2020r.

Protokół Nr 0081/21/6 z 15.02.2021r.

Protokół Nr 0092/22/6 z 23.02.2022r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 1/10/2020 z 26.10.2020r. – obiekt nadaje się do eksploatacji

Protokół Nr 1/10/2021 z 26.10.2021r. – obiekt nadaje się do eksploatacji

Protokół Nr 1/10/2022 z 26.10.2022r. – obiekt nadaje się do eksploatacji

Kontrole pięcioletnie:

Badanie ochrony przed porażeniem

Protokół Nr 01/04/2022 z 20.04.2022r. – bez uwag

Badanie rezystancji izolacji obwodów instalacji elektrycznej

Protokół Nr 02/04/2022 z 20.04.2022r. – bez uwag

Badanie uziomów instalacji odgromowej

Protokół Nr 03/04/2022 z 20.04.2022r. – bez uwag

Badanie ciągłości instalacji odgromowej

Protokół Nr 04/04/2022 z 20.04.2022r. – bez uwag

Budynek mieszkalny przy ul. Niepodległości 9

Rok budowy – 1991

Ilość mieszkań – 28

Powierzchnia użytkowa – 1 727,20m²

Budynek wyposażony w instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, teleinformatyczną, azart, c.o., c.c.w., wentylacja: grawitacyjna.

Tom II

Kontrole roczne:**Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych**

Protokół z 22.12.2020r. – bez uwag

Protokół Nr SM/09/10/2021 z 30.12.2021r. – kontrola szczelności i stopnia korozji wewnętrznej instalacji gazowej – instalacja szczelna

Protokół z kontroli szczelności i stopnia korozji wewnętrznej instalacji gazowej z 18.11.2022r.

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 0072/20/6 z 25.02.2020r.

Protokół Nr 00150/20/6 z 26.03.2020r.

Protokół Nr 0084/21/6 z 15.02.2021r.

Protokół Nr 0086/22/6 z 23.02.2022r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 1/10/2020 z 26.10.2020r. – obiekt nadaje się do eksploatacji

Protokół Nr 1/10/2021 z 26.10.2021r. – obiekt nadaje się do eksploatacji

Protokół Nr 1/10/2022 z 26.10.2022r. – obiekt nadaje się do eksploatacji, zalecenie uszczelnienia uszkodzonej izolacji z papy nad ociepleniem elewacji

Kontrole pięcioletnie:

Badanie ochrony przed porażeniem

Protokół Nr 01/04/2022 z 21.04.2022r. – bez uwag

Badanie rezystancji izolacji obwodów instalacji elektrycznej

Protokół Nr 02/04/2022 z 21.04.2022r. – bez uwag

Badanie uziomów instalacji odgromowej

Protokół Nr 03/04/2022 z 21.04.2022r. – bez uwag

Badanie ciągłości instalacji odgromowej

Protokół Nr 04/04/2022 z 21.04.2022r. – bez uwag

Budynek mieszkalny przy ul. Szkolnej 7

Rok budowy – 1992

Ilość mieszkań – 30

Powierzchnia użytkowa – 1 950,40m²

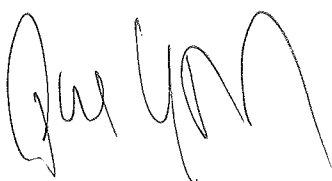
Budynek wyposażony w instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, teleinformatyczną, azart, c.o., c.c.w., wentylacja: grawitacyjna.

Tom II

Kontrole roczne:**Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych**

Protokół z 22.12.2020r. – bez uwag

Protokół Nr SM/12/10/2021 z 30.12.2021r. – kontrola szczelności i stopnia korozji wewnętrznej instalacji gazowej – instalacja szczelna



Protokół z kontroli szczelności i stopnia korozji wewnętrznej instalacji gazowej z 18.11.2022r.

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 0075/20/6 z 25.02.2020r.

Protokół Nr 00151/20/6 z 26.03.2020r.

Protokół Nr 0077/21/6 z 15.02.2021r.

Protokół Nr 0088/22/6 z 23.02.2022r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 1/10/2020 z 26.10.2020r. – obiekt nadaje się do eksploatacji

Protokół Nr 1/10/2021 z 26.10.2021r. – obiekt nadaje się do eksploatacji

Protokół Nr 1/10/2022 z 26.10.2022r. – obiekt nadaje się do eksploatacji, zalecenie: naprawa wyprowadzenia kanału wentylacyjnego.

Kontrole pięcioletnie:

Badanie ochrony przed porażeniem

Protokół Nr 01/04/2022 z 13.04.2022r. – bez uwag

Badanie rezystancji izolacji obwodów instalacji elektrycznej

Protokół Nr 02/04/2022 z 13.04.2022r. – bez uwag

Badanie uziomów instalacji odgromowej

Protokół Nr 03/04/2022 z 13.04.2022r. – bez uwag

Przeglądy i kontrole stanu technicznego budynków dokonywane były zgodnie z wymogami prawa i przeprowadzone były przez uprawnione do tego osoby.

- Stefan Konieczny, nr upr. SLK/0802/OWOK/05
- Anita Łącka, nr upr. MAP/049/PWBKb/15

Przeglądy instalacji gazowych, kominowych i wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznej wykonywali:

kontrola instalacji elektrycznej:

- Andrzej Kaleciński, nr upr. G-1/D/470/2370/2019, G-1/E/470/2371/2019,
- Kamil Kaleciński, nr upr. G-1/D/470/2381/2019.

Kontrole instalacji gazowej wykonywali:

- Mateusz Kulpa,
- Marek Skręt, nr upr. 3D/2877/345/17,
- Mateusz Kopeć, nr upr. E3/710/18244/19,
- Kamil Pasich, nr uor. E3/710/17736/22.

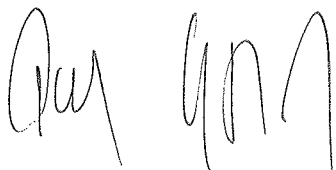
Przeglądy przewodów kominowych wykonywali:

- Mistrz Kominarski Piotr Kalarus, nr upr. 182/02,
- Jacek Kijas,
- Robert Kiełtyk.

W KOB wpisywane są zakresy remontów lub modernizacji w danym roku.

W książkach uwidoczniono osobę upoważnioną do dokonywania wpisów. Zamieszczone zostały rzuty sytuacyjne budynków.

Do „książek obiektów budowlanych” załącznikami są protokoły z poszczególnych przeglądów.



Na podstawie przeglądu lustracyjnego ww. dokumentacji technicznej ustalono, że Spółdzielnia zapewnia prawidłowe utrzymanie stanu technicznego budynków, okresowe kontrole wykonywane są zgodnie z ustawą „Prawo budowlane” i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W badanych budynkach stwierdzono kompletność protokołów z przeglądów technicznych. Protokoły z tych przeglądów stanowią podstawę do tworzenia planu remontów oraz usuwania nieprawidłowości.

W dokumentach znajdują się pisma wzywające mieszkańców, u których stwierdzono nieprawidłowości do ich usunięcia oraz protokoły ponownych badań, po stwierdzeniu nieprawidłowości podczas pierwszych przeglądów czy też kierowane do mieszkańców nieobecnych podczas pierwotnie wyznaczonych terminów kontroli.

Podsumowanie dotyczące KOB:

1. Książki Obiektów Budowlanych prowadzone są zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z 2010r. z późn. zm.) i Rozporządzeniem Ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109 poz. 719 z 2010r.)
2. Kontrole “budowlane” stanu technicznego budynków, według sprawdzonych dokumentów, przeprowadzane były przez osoby legitymujące się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, a kontrole przewodów kominowych, instalacji gazowych również przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia w tym zakresie.
3. Sprawdzone dokumenty – protokoły kontroli, wykazują wykonanie przeglądów wymaganych prawem budowlanym.

III. Finansowanie remontów.

Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w latach 2020 – 2022 określał Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w SM „Buczyna” w Bukowni przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/10/2015r. z 21.10.2015r. z Anekssem Nr 1/2021 przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/05/2021 z 25.05.2021r. dotyczącym okresu malowania pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców.

Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni.

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2020 – 2022 wymagała poniesienia nakładów finansowych w ramach zakumulowanych środków funduszu remontowego na poziomie wykazanym w tabelach:

Akumulacja i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego w latach 2020 – 2022 /w zł/.

Fundusz remontowy 2020r.:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy		Saldo poprzednie	Wynik
			Koszty	Naliczenia		
a	b	c	d	e	f	g
1	Szkolna 5	12 069,00		12 069,00	21 738,42	33 807,42
2	Szkolna 7	18 724,20		18 724,20	18 572,57	37 296,77
3	Szkolna 9	12 069,00		12 069,00	7 937,09	20 006,09
4	Niepodległości 1	38 618,40	18 020,75	38 618,40	87 760,59	108 358,24
5	Niepodległości 2	52 635,96	62589,59	52 635,96	155 830,84	145 877,21
6	Niepodległości 3	17 597,52		17 597,52	45 576,75	63 174,27
7	Niepodległości 4	24 716,40	98,40	24 716,40	71 932,54	96 550,54
8	Niepodległości 5	44 693,28	21 750,02	44 693,28	58 029,77	80 973,03

9	Niepodległości 6	11 529,60	9 582,20	11 529,60	15 468,33	17 415,73
10	Niepodległości 7	11 529,60	6 781,35	11 529,60	14 991,83	19 740,08
11	Niepodległości 8	16 582,56	3 658,32	16 582,56	-27 743,61	-14 819,37
12	Niepodległości 9	16 582,56	5 771,21	16 582,56	7 535,09	18 346,44
13	Niepodległości 10	16 582,56		16 582,56	406,06	16 988,62
Razem		293 930,64	128 251,84	293 930,64	478 036,27	643 715,07

Fundusz remontowy 2021r.:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy		Saldo poprzednie	Wynik
			Koszty	Naliczenia		
a	b	c	d	e	f	g
1	Szkolna 5	12 069,00	22 411,08	12 069,00	33 807,42	23 465,34
2	Szkolna 7	18 724,20	36 612,00	18 724,20	37 296,77	19 408,97
3	Szkolna 9	12 069,00	20 520,00	12 069,00	20 006,09	11 555,09
4	Niepodległości 1	38 618,40	79 416,72	38 618,40	108 358,24	67 559,92
5	Niepodległości 2	52 635,96	52 720,45	52 635,96	145 877,21	145 792,72
6	Niepodległości 3	17 597,52	2 430,00	17 597,52	63 174,27	78 341,79
7	Niepodległości 4	24 716,40	61 903,64	24 716,40	96 550,54	59 363,30
8	Niepodległości 5	44 693,28	30 030,86	44 693,28	80 973,03	95 635,45
9	Niepodległości 6	11 529,60		11 529,60	17 415,73	28 945,33
10	Niepodległości 7	11 529,60	7 413,12	11 529,60	19 740,08	23 856,56
11	Niepodległości 8	16 582,56	1 820,00	16 582,56	-14 819,37	-56,81
12	Niepodległości 9	16 582,56		16 582,56	18 346,44	34 929,00
13	Niepodległości 10	16 582,56	6 977,88	16 582,56	16 988,62	26 593,30
Razem		293 930,64	322 255,75	293 930,64	643 715,07	615 389,96

Fundusz remontowy 2022r.:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy		Saldo poprzednie	Wynik
			Koszty	Naliczenia		
a	b	c	d	e	f	g
1	Szkolna 5	13 577,40	8 702,33	13 577,40	23 465,34	28 340,41
2	Szkolna 7	21 064,50	8 602,20	21 064,50	19 408,97	31 871,27
3	Szkolna 9	13 577,40		13 577,40	11 555,09	25 132,49
4	Niepodległości 1	43 445,40	20 310,84	43 445,40	67 559,92	90 694,48
5	Niepodległości 2	59 215,86	152 675,59	59 215,86	145 792,72	52 332,99
6	Niepodległości 3	19 797,36	78 203,89	19 797,36	78 341,79	19 935,26
7	Niepodległości 4	27 805,80	3 690,00	27 805,80	59 363,30	83 479,10
8	Niepodległości 5	50 279,22	27 096,48	50 279,22	95 635,45	118 818,19
9	Niepodległości 6	12 970,80	14 130,76	12 970,80	28 945,33	27 786,37
10	Niepodległości 7	12 970,80	9 082,36	12 970,80	23 856,56	27 745,00
11	Niepodległości 8	18 655,44	4 587,84	18 655,44	-56,81	14 010,79
12	Niepodległości 9	18 655,44	15 701,05	18 655,44	34 929,00	37 883,39
13	Niepodległości 10	18 655,44	11 172,39	18 655,44	26 593,30	34 076,35
Razem		330 670,86	353 955,73	330 670,86	615 389,96	592 105,09

Poziom wykonania planów remontowych w poszczególnych latach objętych lustracją kształtował się następująco:

Rok	Jednostka	2020	2021	2022
Plan podstawowy zatwierdzony na kwotę	zł	345 900,00	587 200,00	548 000,00
Korekty planu	zł		3 940,00	
Razem	zł	345 900,00	591 140,00	548 000,00
Wykonanie	zł	128 251,84	322 255,75	353 955,73
Poziom wykonania planu	%	37,00	54,50	64,60

Niski poziom realizacji planu remontowego w 2020 roku wynikał z niewykonania malowania klatek schodowych oraz docieplenia ścian budynku przy ul. Niepodległości 2 i 4 w związku z pandemią COVID i związanym z tym lockdownem.

W roku 2021 część robót została wykonana, lecz ich finansowanie przeniesiono na rok następny. Podobna sytuacja zaistniała w roku 2022.

**Źródła akumulacji
środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów
zasobów mieszkaniowych SM „Buczyna” w latach 2020 – 2022 /w zł/.**

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody w zł 2020r.	Przychody w zł 2021r.	Przychody w zł 2022r.
a	b	c	d	e
1.	Odpisy w ciężar kosztów funduszu podstawowego	293 930,64	293 930,64	330 670,86
2.	Odpisy na termomodernizację			
3.	Odpisy w ciężar kosztów eksploatacji dźwigów osobowych			
dodatkowe odpisy w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej:				
a/	Wpływy z przychodów finansowych poza opłatami za lokale			
b/	Wpływy z tytułu przekształcenia praw do mieszkań z lokatorskich na własnościowe			
c/	Nadwyżka z rozliczenia kosztów GZM			
d/	Pozostałość środków z poprzedniego roku	478 036,27	658 534,44	615 446,77
e/	Inne			
RAZEM		771 966,91	952 465,08	946 117,63

Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy planowanych do wykonania robót zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.

Podsumowanie:

1. Rada Nadzorcza uchwałała plany rzeczowo-finansowe remontów na dany rok.
2. Nakłady finansowe na remonty, wykorzystane zostały w latach 2020 – 2022 w sposób zgodny z ich przeznaczeniem w planach remontowych.

IV. Obsługa zasobów w zakresie usług komunalnych i innych realizowanych przez firmy zewnętrzne.

Umowy z podmiotami gospodarczymi w zakresie dostarczania mediów i usług komunalnych. Spółdzielnia posiada zawarte umowy z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi zapewniające podstawowe standardy zamieszkiwania i użytkowania lokali w zasobach mieszkaniowych i pozostałych:

A/ w zakresie dostawy energii cieplnej z:

Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Gliwice Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej, umowa sprzedaży ciepła Nr 1514/5 zawarta w dniu 1.03.2001r. wraz z późniejszymi aneksami – dalej TAURON Ciepło Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach
TAURON Ciepło Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach zawarta w dniu 25.06.2020r., umowa kompleksowa dostawy ciepła Nr 1514/5/P/2020.

B/ w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków z:

Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olkuszu, umowa Nr 679/2014/I, 680/2014/I zawarta w dniu 14.02.2014r.

C/ w zakresie dostawy energii elektrycznej z:

Będzińskim Zakładem Elektroenergetycznym SA w Będzinie, umowa sprzedaży energii elektrycznej, Nr 7274/AJ/2001 z dnia 9.07.2001r.

PGNiG Obrót detaliczny Sp. z o.o. w Warszawie, umowa Nr RG/USEE/5948/2018 z dnia 5.07.2018r.
Umowy kompleksowe zawarte z TAURON Sprzedaż Sp. z o.o., Karków w dniu 25.04.2022r.:

Nr 590322427900032989 – Szkolna 10
Nr 590322427900285620 – Szkolna 9
Nr 590322427900185906 – Szkolna
Nr 590322427900285606 – Szkolna
Nr 590322427900156777 – Szkolna 1a
Nr 590322427900435711 – Szkolna
Nr 590322427900323292 – Szkolna
Nr 590322427900385337 – Szkolna 10
Nr 590322427900115415 – Szkolna 10
Nr 590322427900019454 – Niepodległości 9 kl. III
Nr 590322427900115408 – Niepodległości 9 kl. I
Nr 590322427900189942 – Niepodległości 8 kl. III
Nr 590322427900428843 – Niepodległości 8 kl. I
Nr 590322427900081864 – Niepodległości 7 kl. I
Nr 590322427900004856 – Niepodległości 6 kl. I
Nr 590322427900287532 – Niepodległości 5
Nr 590322427900173668 – Niepodległości 5
Nr 590322427900229501 – Niepodległości 5
Nr 590322427900204584 – Niepodległości 5
Nr 590322427900285590 – Niepodległości 5 kl. III
Nr 590322427900435728 – Niepodległości 5
Nr 590322427900368774 – Niepodległości 4
Nr 590322427900189935 – Niepodległości 4
Nr 590322427900336766 – Niepodległości 4
Nr 590322427900285613 – Niepodległości 3
Nr 590322427900428836 – Niepodległości 3
Nr 590322427900107472 – Niepodległości 2
Nr 590322427900422223 – Niepodległości 2
Nr 590322427900176676 – Niepodległości 2
Nr 590322427900285583 – Niepodległości 2
Nr 590322427900176645 – Niepodległości 2
Nr 590322427900176652 – Niepodległości 2
Nr 590322427900019461 – Niepodległości 2
Nr 590322427900368767 – Niepodległości 2
Nr 590322427900133136 – Niepodległości 1
Nr 590322427900333635 – Niepodległości 1
Nr 590322427900073555 – Niepodległości 1
Nr 590322427900300224 – Niepodległości 1

D/ w zakresie dostawy paliwa gazowego

PGNiG Obrót detaliczny Sp. z o.o. w Warszawie, umowa GZ-HK-14/002543/2016 z dnia 06.12.2016r.

E/ w zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

METRONA Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. umowa z dnia 2.07.2008r.

Warunki umów dotyczących usług komunalnych oraz dostawy mediów zapewniały ciągłość świadczonych usług i dostaw z jednoczesnym zabezpieczeniem interesów stron. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie stosowała kar i innych sankcji w związku z niewłaściwą

jakością realizowanych usług i dostaw, gdyż nie odnotowano zdarzeń, które stanowiłyby podstawę ich stosowania.

Podsumowanie:

Umowy w zakresie świadczonych usług o charakterze komunalnym (doprowadzenie wody i odbiór ścieków, dostawa energii elektrycznej oraz ciepłej, dostawa gazu) zawarte zostały w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne.

Umowy te określają m.in.:

- zakres świadczonych usług,
- warunki techniczne i organizacyjne związane z ich świadczeniem,
- obowiązki stron,
- zasady stosowanych cen i rozliczeń finansowych z tytułu świadczonych usług,
- formy rozstrzygania kwestii spornych,
- inne zagadnienia.

Warunki umów umożliwiały wykonanie i spełnienie świadczeń jakie na strony nakłada treść umów oraz zabezpieczają interesy obydwu stron.

V. Prawidłowość rozliczenia kosztów i ustalania opłat w zakresie dostawy mediów (zimna woda i kanalizacja, ciepła woda użytkowa, energia ciepła).

1. Rozliczenie dostawy wody i odprowadzania ścieków.

Zasady i warunki dostawy wody i odprowadzania ścieków, rozliczenie kosztów z tytułu jej zużycia pomiędzy dostawcą a odbiorcą – Spółdzielnią oraz odbiorcą i użytkownikami lokali, wg wskazań zbiorczych urządzeń pomiarowych w przyłączach budynku oraz wodomierzy indywidualnych w lokalach, określone i przyjęte zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 7.06.2001r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” /Dz. U. 2015, poz. 139 z późn. zm./,
- Umowy zawarte z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olkuszu, Nr 679/2014/I, 680/2014/I z dnia 14.02.2014r.
- Statut Spółdzielni /obowiązujący okresie objętym badaniem lustracyjnym, 2020 – 2022/,
- Regulamin rozliczania zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM „Buczyna” zatwierdzony uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.02.1998r., uchwała 3/02/1998.

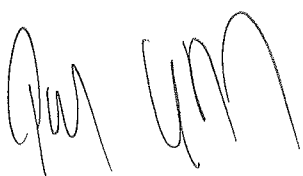
Rozliczanie wody SM „Buczyna” dokonywane jest w okresach półrocznych tj. 1.01 – 30.06. oraz 01.07 – 31.12. każdego roku.

Ustaień w przedmiocie prawidłowości rozliczeń z tytułu zużycia wody i odprowadzanych ścieków do lokali w wybranych budynkach stanowiących własność SM „Buczyna”, dokonano na przykładzie nieruchomości przy:

1. ul. Niepodległości 8 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 1.01.2021r. – 30.06.2021r.
 2. ul. Niepodległości 9 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 1.07.2022r. – 31.12.2022r.
- w zakresie:

a/ Zgodności zafakturowanych kwot, przez przedsiębiorstwo wodociągowe z ilością zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz cenami wg. obowiązujących taryf,

b/ Zgodności poniesionych przez Spółdzielnię kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z sumą opłat ustalonych dla użytkowników lokali z tytułu jw.,



c/ Zgodności rozliczeń za dostawę wody i odprowadzenie ścieków z cenami przyjętymi w rozliczeniach z wybranymi użytkownikami lokali.

Kolejność zamieszczania danych:

a/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego budynku oraz poniesione z tego tytułu koszty z uwzględnieniem cen dostawy wody i odprowadzenia ścieków /Zestawienia Nr 1 w.ś., Zestawienie Nr 2 w.ś./,

b/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz poniesione z tego tytułu koszty, wg sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach budynku, z uwzględnieniem różnic zużycia wody ustalonych pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego budynku i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych /Zestawienie Nr 1.1 w.ś., Zestawienie Nr 2.1 w.ś./

c/ rozliczenia indywidualne z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków /wybranych użytkowników lokali/, sporządzone wg obowiązujących w Spółdzielni postanowień regulaminu w ww. zakresie i stosowanej przez usługodawcę ceny wody i usług kanalizacyjnych.

Obowiązujące w okresie rozliczeniowym, ceny wody i odprowadzanych ścieków w zasobach SM „Buczyna”, ustalono zgodnie z postanowieniami:

umów zawartych z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olkuszu, Nr 679/2014/I, 680/2014/I z dnia 14.02.2014r.

Obowiązująca w okresie rozliczeniowym jw., cena wody i usług kanalizacyjnych, kształtowała się na poziomie:

Cena netto w okresie 1.01.2021r. – 22.09.2021r.

Wody	5,49zł/m ³
Ścieków	7,54zł/m ³
Wysokość podatku VAT	8%
Łączna cena wody i ścieków	13,03zł/m ³ netto/14,07zł/m ³ brutto

Cena netto w okresie 23.09.2021r. – 22.09.2022r.

Wody	6,17zł/m ³
Ścieków	8,09zł/m ³
Wysokość podatku VAT	8%
Łączna cena wody i ścieków	14,26zł/m ³ netto/15,40 zł/m ³ brutto

Cena netto w okresie 23.09.2022r. – 31.12.2022r.

Wody	6,24zł/m ³
Ścieków	8,22zł/m ³
Wysokość podatku VAT	8%
Łączna cena wody i ścieków	14,46zł/m ³ netto/15,62 zł/m ³ brutto

1. Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą”, Spółdzielnią i użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Niepodległości 8 w Bukowni za okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r.

Ad. a/

Zestawienie Nr 1 w.ś.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Niepodległości 8 w Bukowni oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena

netto: wody – 5,49zł/m³

ścieków – 7,54zł/m³

podatek VAT – 8%

łączna cena wody i ścieków, brutto – 14,07zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	I/11121000591	95	woda	5,49	521,55	41,72	563,27	43,14
		95	ścieki	7,54	716,30	57,30	773,60	9,06
2	II/11121002924	83	woda	5,49	455,67	36,45	492,12	43,14
		83	ścieki	7,54	625,82	50,07	675,89	9,06
3	III/11121004191	103	woda	5,49	565,47	45,24	610,71	43,14
		103	ścieki	7,54	776,62	62,13	838,75	9,06
4	IV/11121005537	98	woda	5,49	538,02	43,04	581,06	43,14
		98	ścieki	7,54	738,92	59,11	798,03	9,06
5	V/11121007454	97	woda	5,49	532,53	42,60	575,13	43,14
		97	ścieki	7,54	731,38	58,51	789,89	9,06
6	VI/11121009403	90	woda	5,49	494,10	39,53	533,63	43,14
		90	ścieki	7,54	678,60	54,29	732,89	9,06
Razem okres rozliczeniowy		566	x	x	7 374,98	589,99	7 964,97	313,20

Ad. b/

Zestawienie Nr 1.1. w.ś.

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Niepodległości 8 w Bukownie z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków, brutto – 14,07zł/m³

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i nr lokalu/	Zużycie wody wg stanu wodomierza zbiorczego budynku w m³	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych lokali w m³	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w m³	Ogółem zużycie wody w m³	Ogółem należność w zł brutto za zużycie wody i odprowadzenie ścieków	Wniezione zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Niepodległości 8/1		12,57			176,86	202,62	+25,76
2	Niepodległości 8/2		8,27			116,36	101,28	-15,08
3	Niepodległości 8/3		4,10			57,69	75,96	+18,27
4	Niepodległości 8/4		10,4			146,33	211,08	+64,75
5	Niepodległości 8/5		23,06			324,45	337,68	+13,23
6	Niepodległości 8/6		37,46			527,06	548,76	+21,70
7	Niepodległości 8/7		21,49			302,36	337,68	+35,32
8	Niepodległości 8/8		4,49			63,17	160,38	+97,21
9	Niepodległości 8/9		12,54			176,44	194,16	+17,72
10	Niepodległości 8/10		28,36			399,03	396,78	-2,25
11	Niepodległości 8/11		13,38			202,33	211,08	+8,75
12	Niepodległości 8/12		24,93			350,77	346,14	-4,63
13	Niepodległości 8/13		6,64			93,42	101,28	+7,86
14	Niepodległości 8/14		16,61			205,56	211,08	+5,52
15	Niepodległości 8/15		15,07			212,03	261,72	+49,69
16	Niepodległości 8/16		11,49			161,66	253,26	+91,60
17	Niepodległości 8/17		20,41			287,17	168,84	-118,33

18	Niepodległości 8/18		23,99			337,54	337,68	+0,14
19	Niepodległości 8/19		10,32			145,20	84,42	-60,78
20	Niepodległości 8/20		17,10			240,60	270,12	+29,52
21	Niepodległości 8/21		12,03			169,26	151,98	-17,28
22	Niepodległości 8/22		30,30			426,32	506,52	+80,20
23	Niepodległości 8/23		32,67			459,67	489,66	+29,99
24	Niepodległości 8/24		30,50			429,14	438,96	+9,82
25	Niepodległości 8/25		19,13			269,16	244,80	-24,36
26	Niepodległości 8/26		22,46			316,01	320,82	+4,81
27	Niepodległości 8/27		30,51			429,28	464,34	+35,06
28	Niepodległości 8/28		16,81			236,52	236,40	-0,12
Razem za okres rozliczeniowy		566	516,09	49,91	566,00	7 261,39	7 665,48	+404,09

Informacje dodatkowe:

Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych: 49,91m³

Ustalenia:

Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r./ wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Niepodległości 8 w Bukowni wynosiła:

49,91m³, poniesione koszty z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych 702,23 zł /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 14,07zł/m³ brutto /woda + kanalizacja/.

2. Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą”, Spółdzielnią i użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Niepodległości 9 w Bukowni za okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 31.12.2022r.

Ad. a/

Zestawienie Nr 2 w.ś.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Niepodległości 9 w Bukowni oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 31.12.2022r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 6,17zł/m³
ścieków – 8,09zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 15,40zł/m³

netto: wody – 6,24zł/m³
ścieków – 8,22zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 15,62zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	VII/11122011746	103	woda	6,17	635,51	50,84	686,35	46,92
		103	ścieki	8,09	833,27	66,66	899,93	9,24
2	VIII/11122013859	112	woda	6,17	691,04	55,28	746,32	46,92
		112	ścieki	8,09	906,08	72,48	978,56	9,24
3	IX/11122016124	75/27	woda	6,17/6,24	631,23	50,49	681,72	47,30
		75/27	ścieki	8,09/8,22	828,69	66,29	894,98	9,24
4	X/11122017383	107	woda	6,24	667,68	53,41	721,09	48,30
		107	ścieki	8,22	879,54	70,36	949,90	9,26
5	XI/11122018932	99	woda	6,24	617,76	49,42	667,18	48,30
		99	ścieki	8,22	813,78	65,10	878,88	9,26
6	XII/11122020558	104	woda	6,24	648,96	51,91	700,87	48,30
		104	ścieki	8,22	854,88	68,39	923,27	9,26

Razem okres rozliczeniowy	628	x	x	9 006,42	720,63	9 727,05	341,54
---------------------------	-----	---	---	----------	--------	----------	--------

Ad. b/

Zestawienie Nr 2.1. w.ś.

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Niepodległości 9 w Bukownie z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 31.12.2022r.

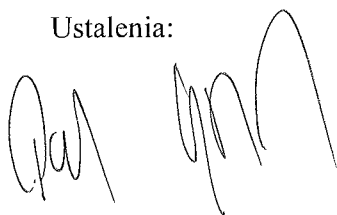
W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków,
do 22.09.2022r. brutto – 15,40zł/m³
od 23.09.2022r. brutto – 15,62zł/m³

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i nr lokalu/	Zużycie wody wg stanu wodomierza zbiorczego budynku w m ³	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych lokali w m ³	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w m ³	Ogółem zużycie wody w m ³	Ogółem należność w zł brutto za zużycie wody i odprowadzenie ścieków	Wniezione zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Niepodległości 9/1		18,19		18,19	282,12	316,41	+34,29
2	Niepodległości 9/2		22,59		22,59	350,37	344,31	-6,06
3	Niepodległości 9/3		24,65		24,65	382,33	372,24	-10,09
4	Niepodległości 9/4		18,44		18,44	286,01	186,12	-99,89
5	Niepodległości 9/5		10,7		10,07	165,96	148,89	-17,07
6	Niepodległości 9/6		33,68		33,68	522,38	465,30	-57,08
7	Niepodległości 9/7		23,41		23,41	363,09	288,48	-74,61
8	Niepodległości 9/8		20,88		20,88	323,85	232,65	-91,20
9	Niepodległości 9/9		12,4		12,4	192,32	102,36	-89,96
10	Niepodległości 9/10		33,21		33,21	515,09	502,53	-12,56
11	Niepodległości 9/11		16,58		16,58	257,16	288,48	+31,32
12	Niepodległości 9/12		11,68		11,68	181,16	176,82	-4,34
13	Niepodległości 9/13		20,18		20,18	313,00	251,25	-61,75
14	Niepodległości 9/14		31,34		31,34	486,09	400,17	-85,92
15	Niepodległości 9/15		17,01		17,01	263,83	297,78	+33,95
16	Niepodległości 9/16		46,66		46,66	723,69	800,31	+76,62
17	Niepodległości 9/17		10,3		10,3	159,75	130,29	-29,46
18	Niepodległości 9/18		17,24		17,24	267,39	279,18	+11,79
19	Niepodległości 9/19		10,17		10,17	157,74	120,99	-36,75
20	Niepodległości 9/20		18,84		18,84	292,21	269,88	-22,33
21	Niepodległości 9/21		11,4		11,4	176,81	204,72	+27,91
22	Niepodległości 9/22		23,94		23,94	371,31	335,01	-36,30
23	Niepodległości 9/23		36,15		36,15	560,69	539,76	-20,93
24	Niepodległości 9/24		15,91		15,91	246,77	465,30	+218,53
25	Niepodległości 9/25		20,01		20,01	310,36	307,11	-3,25
26	Niepodległości 9/26		17,58		17,58	272,67	288,48	+15,81
27	Niepodległości 9/27		7,01		7,01	108,73	120,99	+12,26
28	Niepodległości 9/28		24,67		24,67	382,63	381,54	-1,09
Razem za okres rozliczeniowy		628	574,82	53,18	574,82	8 915,51	8 617,35	-298,16

Informacje dodatkowe:

Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych: 53,18m³

Ustalenia:




Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 30.12.2022r. / wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. niepodległości 9 w Bukownie wynosiła:

53,18m³, poniesione koszty z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych 824,82zł /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 15,40zł/m³ brutto oraz 15,62zł/m³ /woda + kanalizacja/.

Uwaga:

Faktury za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w okresach rozliczeniowych wyszczególnionych w zestawieniach powyżej, stanowią dokumentację księgowo-finansową Spółdzielni, do wglądu wyłącznie w siedzibie SM „Buczyna”.

Ustalenia:

Zafakturowane przez przedsiębiorstwo wodociągowe należności z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, zgodne były z ustaloną w oparciu o stan wodomierza zbiorczego budynku, ilością dostarczonej wody, ilością odprowadzonych ścieków /równej ilości zużycia wody/, obowiązującą w okresie rozliczeniowym ceną za ww. usługi i warunkami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i usługodawcą w objętym badaniem zakresie.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Regulamin rozliczania zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM „Buczyna” zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 18.02.1998r., uchwałą 3/02/1998 przy ustalaniu wysokości kosztów z tytułu zużycia wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków uwzględnione zostały:

1/ Faktyczny koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków z rozprowadzeniem jej do wszystkich użytkowników lokali.

2/ Koszty z tytułu różnicy zużycia wody /wynikające z różnicy wskazania wodomierza zbiorczego, wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach/ rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami pkt. 12 powołanego powyżej „regulaminu”, który stanowi, iż:

W przypadku gdy po rozliczeniu wystąpią różnice we wskazaniach wodomierzy indywidualnych oraz przyjętego ryczałtu na osobę w powiązaniu z wodomierzem zbiorczym – różnicą ujemną należy obciążyć koszty eksploatacji mieszkań, a w przypadku różnicy dodatniej zaksięgować ją na poczet zmniejszenia kosztów eksploatacji.

3/ Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali w budynku /z uwzględnieniem różnic, o których mowa w pkt. 2 powyżej/.

4/ Przyjęte w rozliczeniach finansowych ceny, z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, zgodnie z obowiązującymi cenami stosowanymi przez przedsiębiorstwo wodociągowe w ww. zakresie.

5/ Rozliczone z użytkownikami lokali, należności z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, zgodne były z obowiązującymi w badanym okresie przepisami prawa, ustaleniami statutu oraz zasadami „regulaminowymi” Spółdzielni, w objętym badaniem zakresie.

Ad. c/

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 8/6, 8/24, Niepodległości 9/4, 9/22

i w Bukownie w okresach objętych analizą, stanowią odpowiednio Załącznik Nr 12 i Nr 13 protokołu lustracji.

Ilościowe i finansowe rozliczenie z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków w odniesieniu do objętych badaniem użytkowników lokali, jest prawidłowe.

Załącznik Nr 12 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 8/6, 8/24 w Bukownie za okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r.

Załącznik Nr 13 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 9/4, 9/22 w Bukownie za okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 31.12.2022r.

2. Ciepła woda użytkowa.

Zasady i warunki dostawy ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków, rozliczenie kosztów z tytułu jej zużycia pomiędzy dostawcą a odbiorcą – Spółdzielnią oraz odbiorcą i użytkownikami lokali, wg wskazań urządzeń pomiarowych w przyłączach budynków, wymiennikach ciepła oraz wodomierzy indywidualnych, określone zostały w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 7.06.2001r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” /Dz. U. 2015, poz. 139 z późn. zm./,
2. Ustawę z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” /Dz. U. 2012, poz. 1059 z 25.09.2012r. z późn. zm./,
3. Umowy Nr 679/2014/I, 680/2014/I z dnia 14.02.2014r. zawarte z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Olkuszu o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków,
4. Umowę sprzedaży ciepła Nr 1514/5/P2020 z dnia 25.06.2020r. zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki TAURON Ciepło Spółka z o.o. w Katowicach,
5. Statut SM „Buczyna” obowiązujący w latach 2020 – 2022,
6. Regulamin rozliczania zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM „Buczyna” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.02.1998r., uchwałą 3/02/1998,
7. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody w SM „Buczyna” w Bukownie, przyjęty uchwałą RN Nr 2/07/2017 z dnia 26.07.2017r., uchwałą Nr 1/02/2022 z dnia 28.02.2022r. z Anekssem Nr 1/2022 zatwierdzonym uchwałą RN Nr 1/12/2022 z dnia 21.12.2022r.

Ustaień w zakresie prawidłowości rozliczeń z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej i odprowadzonych ścieków, do lokali w wybranych zasobach mieszkaniowych SM „Buczyna”, dokonano na przykładzie budynków przy:

ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie w okresie rozliczeniowym

a/ 1.01.2021r. – 30.06.2021r.

b/ 1.07.2022r. – 31.12.2022r.

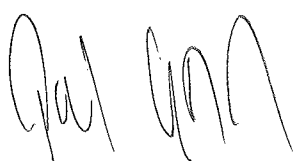
w zakresie: c.w.u.

Obowiązująca w okresie rozliczeniowym, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych dla budynku przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie

cena netto 2021r.

wody

5,49zł/m³



ścieków	7,54zł/m ³
wysokość podatku VAT	8%,
cena wody i ścieków, brutto	14,07zł/m ³
koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	46,00zł/m ³
koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	46,76zł/m ³ /od 1.03.2021r./
ogółem, cena c.w.u., brutto	60,07zł/m ³
ogółem, cena c.w.u., brutto	60,83 zł/m ³ /od 1.03.2021r./

cena netto 2022r.

wody	6,17zł/m ³
ścieków	8,09zł/m ³
wysokość podatku VAT	8%,
cena wody i ścieków, brutto	15,40zł/m ³
wody	6,24zł/m ³
ścieków	8,22zł/m ³
wysokość podatku VAT	8%,
cena wody i ścieków, brutto	15,62zł/m ³
koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	47,42 zł/m ³
koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	72,33zł/m ³ /od 1.11.2022r./
ogółem, cena c.w.u., brutto	62,82zł/m ³ / od 1.12.2022r./
ogółem, cena c.w.u., brutto	63,04zł/m ³ / od 1.10.2022r./
ogółem, cena c.w.u., brutto	87,95zł/m ³ /od 1.11.2022r./

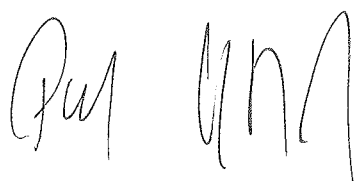
Ceny ustalono zgodnie z postanowieniami zawartych umów, obowiązujących cen oraz taryf w zakresie dostawy wody, odprowadzania ścieków i dostawy energii cieplnej dla potrzeb przygotowania c. w. u.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /netto w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 1.01.2021r. – 30.06.2021r. i 1.07.2022r. – 31.12.2022r.:

TARYFA	Jednostka	Cena	Okres obowiązywania
zamówiona moc	zł/MW/m-c	11,820,14	1.08.2019r. – 28.02.2019r.
		12 173,18,	1.03.2021r. – 14.10.2022r.
		12 126,62	od 15.10.2022r. -
przesył stały	zł/MW/m-c	11 367,23,	1.11.2019r. – 31.10.2020r.
		11 403,24,	1.11.2020r. – 28.02.2021r.
		11 464,35,	1.03.2021r. – 5.11.2021r.
		12 034,56,	6.11.2021r. – 30.11.2022r.
		13 255,57	od 1.12.2022r.
cena ciepła	zł/GJ	42,99	1.08.2019r. – 28.02.2021r.
		43,93	1.03.2021r. – 14.12.2022r.
		78,29	od 15.12.2022r.
przesył zmienny	zł/GJ	19,94	1.11.2019r. – 31.10.2020r.
		21,37	1.11.2020r. – 28.02.2021r.
		21,49	1.03.2021r. – 5.11.2021r.
		22,42	6.11.2021r. – 30.11.2022r.
		24,69	od 1.12.2022r.

Kolejność zamieszczania danych:

- a) Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., dla użytkowników lokali, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okresy rozliczeniowe /Zestawienie 1 c.w.u., Zestawienie 2 c.w.u./.




- b) Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynkach /Zestawienie 1.1 c.w.u., Zestawienie 2.1 c.w.u./
- c) Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynków /Zestawienie 1.2 c.w.u., Zestawienie 2.2 c.w.u./
- d) Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów przygotowania i zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków, wybranych użytkowników lokali.

1. Okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r.

Ad. a/

Zestawienie 1 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., dla użytkowników lokali budynków przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego s.w.c.		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość w zł netto	Podatek VAT 8%	Koszty w zł brutto	Abonament brutto	Razem koszt
1	2	3		4	5	6	7	8	9
1.	I/2021 Fa Nr 11121000589 z 1.02.2021r.	150	woda	5,49	823,50	65,88	889,38	21,57	910,95
		150	ścieki	7,54	1 131,00	90,48	1221,48	4,53	1226,01
2.	II /2021 Fa Nr 11121002922 z 1.03.2021r.	123	woda	5,49	675,27	54,02	729,29	21,57	750,86
		123	ścieki	7,54	927,42	74,19	1001,61	4,53	1006,14
3.	III/2021 Fa Nr 11121004189 z 31.03.2021r.	162	woda	5,49	889,38	71,15	960,53	21,57	982,10
		162	ścieki	7,54	1221,48	97,72	1319,20	4,53	1323,73
4.	IV/2021 Fa Nr 11121005535 z 30.04.2021r.	137	woda	5,49	752,13	60,17	812,30	21,57	833,87
		137	ścieki	7,54	1032,98	82,64	115,62	4,53	1120,15
5.	V/2021 Fa Nr 11121007452 z 1.06.2021r.	121	woda	5,49	664,29	53,14	717,43	21,57	739,00
		121	ścieki	7,54	912,34	72,99	985,33	4,53	989,86
6.	VI/2021 Fa Nr 11121009401 z 1.07.2021r.	119	woda	5,49	653,31	52,26	705,57	21,57	727,14
		119	ścieki	7,54	897,26	71,78	969,04	4,53	973,57
Razem za okres rozliczeniowy		812	x	x	10580,36	846,42	11426,78	156,60	11583,38

Informacje uzupełniające:

Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie /ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 822,01m³

Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wносиła: 10,01m³ x 14,07zł/ m³ = 140,84zł

Środki finansowe /przychody, niedobory/ z tytułu różnicy zużycia wody na potrzeby c.w.u., ustalone pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego s.w.c., wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą zużycia w lokalach wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami pkt. 12 obowiązującego w okresie rozliczeniowym Regulaminu rozliczania za zużycie wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM „Buczyna” w Bukownie, przyjętego uchwałą RN Nr 3/02/1998 z dnia 18.02.1998r.

Ustalenia:

Zafakturowane przez przedsiębiorstwo wodociągowe należności z tytułu zużycia wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzonych ścieków, zgodne są z ustaloną w oparciu o stan wodomierza zbiorczego s.w.c., ilością dostarczonej wody, ilością odprowadzonych ścieków /równej ilości zużycia wody/, obowiązującą w okresie rozliczeniowym ceną za ww. usługi oraz warunkami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i usługodawcą w badanym zakresie.

Ad. b/

Zestawienie Nr 1.1 c.w.u.

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynkach przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie za okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r.

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	I 2021r. Fa Nr SC002320/01/2021 z 4.01.2021. Fa Nr SC000334/02/2021 z 3.02.2021r.	2 056,66	7 290,90	9 347,56
2.	II 2021r. Fa Nr SC000316/02/2021 z 2.02.2021r. Fa Nr SC004037/03/2021 z 8.03.2021r.	2 056,66	7 497,54	9 554,20
3.	III 2021r. Fa Nr SC002325/03/2021 z 1.03.2021r. Fa Nr SC003792/04/2021 z 7.04.2021r.	2 093,33	8 328,30	10 421,63
4.	IV 2021r. Fa Nr SC002943/04/2021 z 1.04.2021r. Fa Nr SC003766/05/2021 z 7.05.2021r.	2 093,33	8 955,93	11 049,26
5.	V 2021r. Fa Nr SC002506/05/2021 z 4.05.2021r. Fa Nr SC003763/06/2021 z 9.06.2021r.	2 093,33	7 073,02	9 166,35
6.	VI 2021r. Fa Nr SC003355/06/2021 z 1.06.2021r. Fa Nr SC003829/07/2021 z 7.07.2021r.	2 093,33	6 968,41	9 061,74
Razem za okres rozliczeniowy		12 486,64	46 114,10	58 600,74

Ad. c/

Zestawienie 1.2 c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynków przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie za okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r.

1	Zużycie c.w.u. wg stanu wodomierzy indywidualnych /822,01m ³ x 14,07zł/m ³ /	11 565,68
2	Różnice zużycia pomiędzy wodomierzem s.w.c. i sumą wodomierzy indywidualnych w zł	-140,84
3	Razem koszty z tytułu zużycia wody na potrzeby c.w.u. i odprowadzenia ścieków w zł brutto /kol. 1+ 2/	11 424,84
4	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto /koszty zmienne/	46 114,10
5	Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto /woda i kanalizacja/ wraz z kosztami podgrzania /kol. 3 + 4/	57 538,94
6	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tytułu zużycia c.w.u. w zł	56 359,79
7	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu zużycia c.w.u. w zł /kol. 6 – 5/	-1 179,15

2. Okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 31.12.2022r.

Ad. a/

Zestawienie Nr 2 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., dla użytkowników lokali budynków przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 31.12.2022r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego s.w.c.		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość w zł netto	Podatek VAT 8%	Koszty w zł brutto	Abonament brutto	Razem koszt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1.	VII/2022	84	woda	6,17	518,28	41,46	559,74	23,46	583,20
	Fa Nr 11122011744 z 29.07.2022r.	84	ścieki	8,09	679,56	54,36	733,92	4,62	738,54
2.	VIII/2022	98	woda	6,17	604,66	48,37	653,03	23,46	676,49
	Fa Nr 11122013860 z 31.08.2022r.	98	ścieki	8,09	792,82	63,42	856,25	4,62	860,87
3.	IX/2022	96	woda	6,17/6,24	594,14	47,53	641,68	23,65	665,33
	Fa Nr 11122016122 z 3.10.2022r.	96	ścieki	8,09/8,22	780,02	62,40	842,42	4,62	847,04
4.	X/2022	101	woda	6,24	630,24	50,42	680,66	24,15	704,81
	Fa Nr 11122017381 z 31.10.2022r.	101	ścieki	8,22	830,22	66,41	896,63	4,63	901,26
5.	XI/2022	122	woda	6,24	761,28	60,90	822,18	24,15	846,34
	Fa Nr 11122018930 z 1.12.2022r.	122	ścieki	8,22	1002,84	80,23	1083,07	4,63	1087,70
6.	XII/2022	132	woda	6,24	823,68	65,89	889,57	24,15	913,72
	Fa Nr 11122020556 z 2.01.2022r.	132	ścieki	8,22	1085,04	86,80	1171,84	4,63	1176,47
Razem za okres rozliczeniowy		633	x	x	9 102,78	728,22	9831,00	170,78	10 001,78

Informacje uzupełniające:

Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukowni ustalane wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u., wynosiło 672,47m³.

Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wnosila: 39,47m³ x 15,51zł/m³ /średni cena wody/ = 612,29zł.

Ad. b/

Zestawienie Nr 2.1 c.w.u.

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynkach przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukowni za okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 31.12.2022r.

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	VII 2022r. Fa Nr SC001553/07/2022 z 1.07.2022r. Fa Nr SC0003611/08/2022 z 3.08.2022r.	1 830,10	5 738,33	7 568,43
2.	VIII 2022r. Fa Nr SC003507/02/2022 z 1.08.2022r. Fa Nr SC 003718/09/2022 z 5.09.2022r.	1 830,10	5 434, 00	7 264,10
3.	IX 2022r. Fa Nr SC 001334/09/2022 z 1.09.2022r. Fa Nr SC004183/10/2022 z 12.10.2022r.	1 830,10	6 660,21	8 490,31
4.	X 2022r. Fa SC Nr 003430/10/2022 z 4.10.2022r. Fa Nr SC003922/11/2022 z 7.11.2022r.	1 828,17	8 501,87	10 330,04
5.	XI 2022r. Fa Nr SC001011/11/2022 z 2.11.2022r. Fa Nr SC 003668/12/2022 z 6.12.2022r.	1 826,60	9 749,77	11 576,37

6.	XII 2022r. Fa Nr SC 002777/12/2022 z 1.12.2022r. Fa Nr SC004489/01/2023 z 12.01.2023r.	1 918,90	11 779,55	13 698,45
Razem za okres rozliczeniowy		11 063,97	47 863,73	58 927,70

Ad. c/

Zestawienie Nr 2.2 c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynków przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie za okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 31.12.2022r.

1	Zużycie c.w.u. wg stanu wodomierzy indywidualnych /672,47m ³ x 15,51zł/m ³ /	10 430,01
2	Różnice zużycia pomiędzy wodomierzem s.w.c. i sumą wodomierzy indywidualnych w zł	-612,29
3	Razem koszty z tytułu zużycia wody na potrzeby c.w.u. i odprowadzenia ścieków w zł brutto /kol. 1+ 2/	9 817,72
4	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto /koszty zmienne/	47 863,73
5	Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto /woda i kanalizacja/ wraz z kosztami podgrzania /kol. 3 + 4/	57 681,45
6	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tytułu zużycia c.w.u. w zł	53 637,37
7	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu zużycia c.w.u. w zł /kol. 6 – 5/	-4 044,08

Podsumowanie:

1. Zafakturowane koszty zakupu ciepła na cele przygotowania c.w.u. dla budynków przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie za analizowane okresy rozliczeniowe zgodne są z ustaleniami Umowy sprzedaży ciepła Nr 1514/5/P2020 z dnia 25.06.2020r. zawartej z Przedsiębiorstwem Energetyki TAURON Ciepło Spółka z o.o. w Katowicach, uwzględniają obowiązujące dla ww. okresów taryfy.
2. Zafakturowane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Olkuszu koszty wody i odprowadzenia ścieków zgodne są z obowiązującymi w ww. okresach cennikami.
3. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynkach przy ul. Szkolna 5, 7, 9 nie pokrywała kosztów z tytułu dostawy energii cieplnej i wody na cele przygotowania c.w.u.
4. Indywidualne rozliczenia z tytułu zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków zgodne były ze stanem liczników oraz obowiązującymi taryfami dla badanego okresu.
5. Rozliczenie indywidualne kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby c.w.u. dla lokali budynków zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody w SM „Buczyna” w Bukownie, przyjęty uchwałą RN Nr 2/07/2017 z dnia 26.07.2017r., uchwałą Nr 1/02/2022 z dnia 28.02.2022r. z Anekssem Nr 1/2022 zatwierdzonym uchwałą RN Nr 1/12/2022 z dnia 21.12.2022r.

Ad. d/

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów przygotowania i zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie w okresie 1.01.2021r. – 30.06.2021r. oraz 1.07.2022r. – 31.12.2022r. stanowią odpowiednio Załączniki Nr 14 i Nr 15 protokołu lustracji.

Załącznik Nr 14 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie za okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r.

Załącznik Nr 15 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie za okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 31.12.2022r.

3. Dostawa energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

Zasady i warunki dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali, rozliczeń z tytułu jej zużycia, pomiędzy dostawcą a odbiorcą Spółdzielnią oraz odbiorcą a użytkownikami lokali w budynkach stanowiących własność SM „Buczyna” w okresie rozliczeniowym 2020/2021 i 2021/2022r., określone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” /Dz. U. 2012, poz. 1059 z 25.09.2012r. z późn. zm./,
- Umowę sprzedaży energii cieplnej Nr 1514/5/P/2020 z dnia 25.06.2020r. zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki TAURON Ciepło Spółka z o.o. w Katowicach,
- Umowę Szczegółową z dnia 2.07.2008r., 12.07.2019r. zawartą z Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. w zakresie świadczenia usług związanych z obsługą systemu pomiarowo-rozliczeniowego zużycia energii cieplnej w budynkach stanowiących własność SM „Buczyna”,
- Statut Spółdzielni obowiązujący w latach 2020 – 2022,
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody w SM „Buczyna” w Bukownie, przyjęty uchwałą RN Nr 2/07/2017 z dnia 26.07.2017r., uchwałą Nr 1/02/2022 z dnia 28.02.2022r. z Aneksem Nr 1/2022 zatwierdzonym uchwałą RN Nr 1/12/2022 z dnia 21.12.2022r.

Celem ustalenia prawidłowości rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej na cele ogrzewania lokali mieszkalnych w budynkach SM „Buczyna” przeprowadzono czynności sprawdzające rozliczeń jw., na przykładzie lokali w nieruchomości przy:

a/ ul. Niepodległości 7 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 1.07.2020r. – 30.06.2021r.

b/ ul. Niepodległości 10 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 1.07.2021r. – 30.06.2022r.

w zakresie:

a/ Zgodności zafakturowanych przez dostawcę energii cieplnej należności z tytułu zamówionej mocy i dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali z postanowieniami umowy i obowiązującej taryfy ciepła,

b/ Zgodności poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zakupu energii cieplnej z sumą opłat obciążających użytkowników lokali, objętego badaniem budynku,

c/ Zgodności rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokali z ustaleniami regulaminu Spółdzielni w ww. zakresie na przykładzie wybranych użytkowników lokali.

Kolejność zamieszczenia danych:

a/ zestawienie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów stałych i zmiennych /netto i brutto/ oraz ich zgodność z warunkami i taryfami stosowanymi przez dostawcę energii cieplnej w oparciu o obowiązujące warunki umowy w tym zakresie /zestawienia Nr 1 c.o., Nr 2 c.o./,

b/ zestawienie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat przypadających na poszczególne lokale w budynku z uwzględnieniem wniesionych zaliczek na ich pokrycie z saldem końcowym ww. rozliczeń /zestawienia Nr 1.1 c.o., Nr 2.1/,

c/ rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej i obciążeń finansowych zapewniających ich pokrycie w odniesieniu do wybranych użytkowników lokali w budynku.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 1.01.2020r. – 31.12.2022r.:

TARYFA	Jednostka	Cena	Okres obowiązywania
zamówiona moc	zł/MW/m-c	11,820,14 12 173,18, 12 126,62	1.08.2019r. – 28.02.2019r. 1.03.2021r. – 14.10.2022r. od 15.10.2022r. -
przesył stały	zł/MW/m-c	11 367,23, 11 403,24, 11 464,35, 12 034,56, 13 255,57	1.11.2019r. – 31.10.2020r. 1.11.2020r. – 28.02.2021r. 1.03.2021r. – 5.11.2021r. 6.11.2021r. – 30.11.2022r. od 1.12.2022r.
cena ciepła	zł/GJ	42,99 43,93 78,29	1.08.2019r. – 28.02.2021r. 1.03.2021r. – 14.12.2022r. od 15.12.2022r.
przesył zmienny	zł/GJ	19,94 21,37 21,49 22,42 24,69	1.11.2019r. – 31.10.2020r. 1.11.2020r. – 28.02.2021r. 1.03.2021r. – 5.11.2021r. 6.11.2021r. – 30.11.2022r. od 1.12.2022r.

Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy w zakresie dostawy ciepła Nr 1515/5/P/2020 z dnia 25.06.2020r., zawartej z jej dostawcą – Przedsiębiorstwem Energetyki TAURON Ciepło Sp. z o.o. w Katowicach.

1. Rozliczenie kosztów, dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali w budynku przy ul. Niepodległości 7 w Bukownie, za okres rozliczeniowy 1.07.2020r. – 30.06. 2021r.

Ad. a/

Zestawienie Nr 1. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Niepodległości 7 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 1.07.2020r. – 30.06.2021r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – Przedsiębiorstwem Energetyki TAURON Ciepło Sp. z o.o. w Katowicach.

Lp.	miesiąc/rok nr faktury/data	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmienne w zł /netto/	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty zmienne w zł /brutto/	Ogółem koszty zakupu energii cieplnej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	VII 2020r. Fa SC002732 z 1.07.2020r.	1623,12	373,31	1 996,43				1 996,43
2	VIII 2020r. Fa SC001010/08/2020 z 3.08.2020r.	1623,12	373,31	1 996,43				1 996,43
3	IX 2020r. Fa SC003342/09/2020 Fa SC003684/10/2020 z 7.10.2020r.	1623,12	373,31	1 996,43	132,15	30,39	162,54	2 158,97
4	X 2020r. Fa SC001871/10/2020 z 1.10.2021r. Fa SC003525/11/2020 z 5.11.2020r.	1 623,12	373,31	1 996,43	1 437,38	330,60	1767,97	3 764,40
5	XI 2020r. Fa SC001817/11/2020 z 2.11./2020r. Fa SC003733/120/2020 z 4.12.2020r.	1 625,64	373,90	1 999,54	2 323,40	534,39	2 857,79	4 857,33
6	XII 2020r. Fa SC002635/12/2020 Fa SC003633/01/2021 z 7.01.2021r.	1 479,02	340,18	1 819,20	3 417,52	786,03	4 203,55	6 022,75

7	I 2021r. Fa SC002320/01/2021 z 4.01.2021r. Fa SC000333/02/2021 z 3.02.2021r.	1 625,64	373,90	1 999,54	3 411,08	784,55	4 195,62	6 195,16
8	II 2021r. Fa SC000316/02/2021 z 2.02.2021r. Fa SC003875/03/2021 z 5.03.2021r.	1 625,64	373,90	1 999,54	3 296,62	758,22	4 054,83	6 054,37
9	III 2021r. Fa SC002325/03/2021 z 1.03.2021r. Fa SC003492/04/2021 z 2.04.2021r.	1 654,62	380,57	2 035,19	2 623,34	603,37	3 226,71	5 261,90
10	IV 2021r. Fa SC002943/04/2021 z 1.04.2021r. Fa SC003765/05/2021 z 7.05.2021r.	1 654,62	380,57	2 035,19	2 028,02	466,44	2 494,46	4 529,65
11	V 2021r. Fa SC002506/05/2021 z 4.05.2021r. Fa SC 003540/06/2021	1 654,62	380,57	2 035,19	608,41	139,93	748,34	2 783,53
12	VI 2021r. Fa SC003355/06/2021 z 1.06.2021r. Fa SC 003549/07/2021 z 5.07.2021	1 654,62	380,57	2 035,19				2 035,19
Razem za okres rozliczeniowy		19 466,90	4 477,40	23 944,30	19 277,92	4 433,92	23 711,84	47 656,11

Podsumowanie:

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Niepodległości 7 w Bukownie, zgodne są z ilością dostarczonej energii cieplnej ustalonej w oparciu o urządzenia pomiarowe budynku oraz obowiązującą w okresie rozliczeniowym jw., taryfą ciepła.

Ad. b/

Zestawienie Nr 1.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Niepodległości 7 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 1.07.2020r. – 30.06.2021r.

Lp.	Adres	Powierzchnia lokali w m ²	Koszty stałe c.o. w zł brutto	Koszty zmienne c.o. w zł brutto	Razem koszty c.o. w zł brutto	Koszty serwisu, rozliczenia i koszt podzielników w zł	Ogółem koszty c.o. w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł /9 - 8/
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Niepodległości 7/1	60,03	1 196,81	2 274,81	3 471,62	51,43	3 523,05	2 831,04	-692,01
2	Niepodległości 7/2	71,60	1 427,49	454,40	1 881,89	51,43	1 933,32	3 376,66	1 443,34
3	Niepodległości 7/3	60,03	1 196,81	1 615,30	2 812,11	51,43	2 863,54	2 831,04	-32,50
4	Niepodległości 7/4	71,60	1 427,49	1 534,32	2 961,82	85,82	3 047,63	3 359,48	311,85
5	Niepodległości 7/5	60,03	1 196,81	621,93	1 816,74	38,56	1 857,31	2 831,04	973,73
6	Niepodległości 7/6	71,60	1 427,49	654,31	2 081,80	38,57	2 120,37	3 376,66	1 256,29
7	Niepodległości 7/7	60,03	1 196,81	2392,28	3 589,09	51,43	3 640,52	2 831,04	-809,48
8	Niepodległości 7/8	71,60	1 427,49	355,47	1 782,96	38,57	1 821,53	3 376,66	1 555,13
9	Niepodległości 7/9	60,03	1 196,81	1 184,57	2 381,39	51,43	2 432,81	2 816,64	383,83
10	Niepodległości 7/10	71,60	1 427,49	524,47	1 951,96	51,43	2 003,39	3 376,66	1 373,27
11	Niepodległości 7/11	48,40	964,95	702,61	1 667,56	38,57	1 706,13	2 282,54	576,41
12	Niepodległości 7/12	60,17	1 199,61	1 166,71	2 366,52	51,43	2 417,75	2 837,64	419,89
13	Niepodległości 7/13	48,40	964,95	1 240,52	2 205,47	38,57	2 244,04	2 282,54	38,50

14	Niepodległości 7/14	60,17	1 199,61	1 187,32	2 386,93	51,43	2 438,36	2 823,20	384,84
15	Niepodległości 7/15	48,40	964,95	284,24	1 249,19	38,57	1 287,76	2 282,54	994,78
16	Niepodległości 7/16	60,17	1 199,61	3 998,44	5 198,05	51,43	5 249,48	2 837,64	-2 411,84
17	Niepodległości 7/17	48,40	964,95	339,89	1 304,84	38,57	1 343,41	2 282,54	939,13
18	Niepodległości 7/18	60,17	1 199,61	1 076,03	2 275,64	55,69	2 331,33	2 837,64	506,31
19	Niepodległości 7/19	48,40	964,95	896,34	1 861,29	38,57	1 899,86	2 282,54	382,68
20	Niepodległości 7/20	60,17	1 199,61	1 207,93	2 407,54	51,43	2 458,97	2 837,64	378,67
Razem za okres rozliczeniowy		1 201	23 944,30	23 711,89	47 656,19	964,37	48 620,56	56 593,38	+7 972,82

2. Rozliczenie kosztów, dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali w budynku przy ul. Niepodległości 10 w Bukowni, za okres rozliczeniowy 1.07.2021r. – 30.06.2022r.

Ad. a/

Zestawienie Nr 2 c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Niepodległości 10 w Bukowni w okresie rozliczeniowym 1.07.2021r. – 30.06.2022r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – TAURON CIEPŁO Sp. z o.o. w Katowicach.

Lp.	miesiąc/rok nr faktury/data	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmienne w zł /netto/	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty zmienne w zł /brutto/	Ogółem koszty zakupu energii cieplnej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	VII 2021r. Fa SC003428/07/2021 z 1.07.2021r.	2 529,21	581,71	3 110,92				3 110,92
2	VIII 2021r. Fa SC002441/08/2021 z 2.08.2020r.	2 529,21	581,71	3 110,92				3 110,92
3	IX 2021r. Fa SC001538/09/2021 z 1.09.2021r. Fa SC003517/10/2021 z 4.10.2021r.	2 529,21	581,71	3 110,92	342,80	78,84	421,64	3 532,56
4	X 2021r. Fa SC000997/10/2021 z 1.10.2021r. Fa SC003375/11/2021 z 4.11.2021r.	2 529,21	581,71	3 110,92	2 289,04	526,47	2 815,51	5 926,43
5	XI 2021r. Fa SC001642/11/2021 z 2.11.2021r. Fa SC003541/12/2021 z 3.12.2020r.	2 580,06	593,41	3 173,47	3 422,88	787,26	4 210,14	7 383,61
6	XII 2021r. Fa SC002635/12/2020 Fa SC003633/01/2021 z 7.01.2021r.	2 590,23	595,75	3 185,98	5 721,36	1 274,50	6 995,86	10 181,84
	I 2022r. Fa SC001585/01/2022 z 3.01.2022r. Fa SC000333/02/2021 z 3.02.2022r.	2 590,23	207,22	2 797,45	5 436,06	429,33	5 865,39	8 662,84
8	II 2022r. Fa SC 000525/02/2022 z 2.02.2022r. Fa SC003633/03/2022 z 5.03.2022r.	2 590,23	129,51	2 719,74	4 149,53	207,48	4 357,01	7 076,75
9	III 2022r.	2 590,23	129,51	2 719,74	3 914,65	195,74	4 110,39	6 830,13

	Fa SC 002325/03/2021 z 1.03.2021r. Fa SC003492/04/2021 z 2.04.2021r.							
10	IV 2022r. Fa SC002180/04/2022 z 1.04.2022r. Fa SC003634/05/2022 z 5.05.2022r.	2 590,23	129,51	2 719,74	2 719,69	135,99	2 855,68	5 575,42
11	V 2022 Fa SC 000068/05/2022 z 2.05.2021r. Fa SC 003671/06/2022 z 6.06.2022r.	2 590,23	129,51	2 719,74	195,06	9,74	204,80	2 924,54
12	VI 2022r. Fa SC000247/06/2022 z 1.06.2022r.	2 590,23	129,51	2 719,74				2 924,54
Razem za okres rozliczeniowy		30 828,51	4 370,75	35 199,28	28 191,07	3 645,35	31 836,42	67 035,70

Podsumowanie:

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Niepodległości 10 w Bukownie, zgodne są z ilością dostarczonej energii cieplnej ustalonej w oparciu o urządzenia pomiarowe budynku oraz obowiązującą w okresie rozliczeniowym jw., taryfą ciepła.

Ad. b/

Zestawienie Nr 2.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Niepodległości 10 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 1.07.2021r. – 30.06.2022r.

Lp.	Adres	Powierzchnia lokali w m ²	Koszty stałe c.o. w zł brutto	Koszty zmienne c.o. w zł brutto	Razem koszty c.o. w zł brutto	Koszty serwisu, rozliczenia i koszt podzielników w zł	Ogółem koszty c.o. w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł /9 - 8/
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Niepodległości 10/1	60,03	1 630,76	1 045,76	2 676,52	53,94	2 730,46	3 023,04	292,58
2	Niepodległości 10/2	71,60	1 945,07	1 254,91	3 199,98	53,94	3 253,92	3 605,79	351,87
3	Niepodległości 10/3	60,03	1 630,76	32,18	1 662,94	53,94	1 716,88	3 023,04	1 306,16
4	Niepodległości 10/4	71,60	1 945,07	1 254,91	3 199,98	53,94	3 253,92	3 605,79	351,87
5	Niepodległości 10/5	60,03	1 630,07	691,81	2 322,57	53,94	2 376,51	3 023,04	646,53
6	Niepodległości 10/6	71,60	1 945,07	1 254,91	3 199,98	53,94	3 253,92	3 605,79	351,87
7	Niepodległości 10/7	60,03	1 630,76	1 045,76	2 676,52	53,94	2 730,46	3 023,04	292,58
8	Niepodległości 10/8	71,60	1 945,07	0	1 945,07	40,46	1 985,53	3 605,79	1 620,26
9	Niepodległości 10/9	60,03	1 630,07	1 045,76	2 676,52	53,94	2 730,46	3 023,04	292,58
10	Niepodległości 10/10	71,60	1 945,07	836,61	2 781,68	67,43	2 849,11	3 605,79	756,68
11	Niepodległości 10/11	48,40	1 314,82	852,69	2 167,51	40,46	2 207,97	2 437,41	229,44
12	Niepodległości 10/12	60,17	1 634,56	466,57	2 101,13	53,94	2 155,07	3 030,14	875,07
13	Niepodległości 10/13	48,40	1 314,82	193,06	1 507,88	40,46	1 548,34	2 437,41	889,07
14	Niepodległości 10/14	60,17	1 634,56	707,90	2 342,46	53,94	2 396,40	3 030,14	633,74
15	Niepodległości 10/15	48,40	1 314,82	48,27	1 363,09	40,46	1 403,55	2 437,41	1 033,86
16	Niepodległości 10/16	60,17	1 634,56	1 045,76	2 680,32	53,94	2 734,26	3 030,14	295,88
17	Niepodległości 10/17	48,40	1 314,82	273,51	1 588,34	40,46	1 628,79	2 437,41	808,62
18	Niepodległości 10/18	60,17	1 634,56	1 045,76	2 680,32	53,94	2 734,26	3 030,14	295,88

19	Niepodległości 10/19	48,40	1 314,82	563,10	1 877,90	40,46	1918,36	2 437,41	519,03
20	Niepodległości 10/20	60,17	1 634,56	1 045,76	2 680,32	53,94	2 734,26	3 030,14	295,88
21	Niepodległości 10/21	59,99	1 629,67	804,43	2 434,10	53,94	2 488,04	3 021,12	533,08
22	Niepodległości 10/22	71,60	1 945,07	160,89	2 105,96	53,94	2 159,90	3 605,79	1 445,89
23	Niepodległości 10/23	59,99	1 629,67	128,71	1 758,38	53,94	1 812,32	3 021,12	1 208,80
24	Niepodległości 10/24	71,60	1 945,07	836,61	2 781,68	53,94	2 835,62	3 605,79	770,17
25	Niepodległości 10/25	59,99	1 629,67	691,81	2 321,48	40,46	2 361,94	3 021,12	659,18
26	Niepodległości 10/26	71,60	1 945,07	1 254,91	3 199,98	53,94	3 253,92	3 605,79	351,87
27	Niepodległości 10/27	59,99	1 629,67	691,81	2 321,48	53,94	2 375,42	3 021,12	645,70
28	Niepodległości 10/28	71,60	1 945,07	836,61	2 781,68	53,94	2 835,62	3 605,79	770,17
	Razem za okres rozliczeniowy	1 727,36	46 925,01	20 110,77	67 035,78	1 429,45	68 465,23	86 989,54	18 524,31

Podsumowanie:

1. Sumy opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążające użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 7 i Niepodległości 10 w Bukownie w analizowanych okresach równa była sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienia Nr 1 c.o. i Nr 2 c.o./
2. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy Niepodległości 7 i Niepodległości 10 w analizowanych okresach zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody w SM „Buczyna” w Bukownie, przyjętego uchwałą RN Nr 2/07/2017 z dnia 26.07.2017r., uchwałą Nr 1/02/2022 z dnia 28.02.2022r. z Aneksem Nr 1/2022 zatwierdzonym uchwałą RN Nr 1/12/2022 z dnia 21.12.2022r. oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” /Dz. U. 54/97 poz. 348 z późn. zm./.
3. SM „Buczyna” przyjmując Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody w SM „Buczyna” w Bukownie, uchwałą Nr 1/02/2022 z dnia 28.02.2022r.
 Uzyskane dane zakresu maksymalnego i minimalnego kosztu zakupu ciepła, jak również określenia współczynników LAF pozwoliły na zmodyfikowanie zapisów regulaminu i przyjęcie ich Aneksem Nr 1/2022 zatwierdzony/ uchwałą RN Nr 1/12/2022 z dnia 21.12.2022r. – zastosowanie do rozliczeń począwszy od okresu rozliczeniowego 2023/2024.
 Zmianą tą dostosowano Regulamin do wymogów określonych Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach w zakresie rozliczeń

Lustrujący zwraca uwagę natomiast, iż przekazane do protokołu przykłady rozliczenia ciepła dla celów c.c.w. i c.o. nie spełniają wymogów informacyjnych określonych ww. rozporządzeniem.

Ad. c/.

Indywidualne rozliczenia z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali wybranych użytkowników mieszkań w budynku przy Niepodległości 7 i Niepodległości 10 w Bukownie, w okresach 1.07.2020r. – 30.06.2021r. oraz 1.07.2021r. – 30.06.2022r. stanowią odpowiednio Załączniki Nr 16 i Nr 17 protokołu lustracji.

Ilościowe i finansowe rozliczenie z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w odniesieniu do objętych badaniem użytkowników jw., jest prawidłowe.

Załącznik Nr 16 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania wybranych lokali mieszkalnych budynku przy ul. Niepodległości 7 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 1.07.2020r. – 30.06.2021r.

Załącznik Nr 17 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania wybranych lokali mieszkalnych budynku przy ul. Niepodległości 10 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 1.07.2021r. – 30.06.2022r.

VI. System finansowania i rozliczania nieruchomości.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „Buczyna” uregulowano w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w SM, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/10/2015 z 21.10.2015r.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zestawienie planowanych i poniesionych kosztów oraz przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w latach 2020 – 2022 w SM „Buczyna” /w zł/.

2020r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2020	Koszty za rok 2020	% wyk. planu	Przychody za rok 2020	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I÷VII	OGÓŁEM	5 142 000,00	5 192 454,99	100,98	4 905 813,74	-28 6641,25
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	2 600 000,00	2 598 061,51	99,93	2 470 580,50	-127 481,01
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych	2 100 000,00	2 117 484,01	100,83	2 021 799,60	-95 684,41
2.	Eksploatacja dźwigów					
3.	Wywóz nieczystości	360 000,00	357 504,00	99,31	355 376,00	-2 128,00
4.	Podatek od nieruchomości +opłata za wieczyste użytkowanie gruntu					
5.	Obsługa domofonów					
6.	Zlecone mycie klatek schodowych					
7.	Zakup gazu sieciowego /zbiorcze gazomierze/	100 000,00	123 073,50	123,07	93 404,90	-29 668,60
II.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1÷2)	42 000,00	41 854,68	99,65	79 135,48	37 280,80
1.	Eksploatacja lokali użytkowych i garaży	42 000,00	41 854,68	99,65	79 135,48	37 280,80
2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego					
III.	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych	2000 000,00	2 031 550,26	101,58	1 911 794,11	-119 756,15
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków	500 000,00	520 988,54	104,20	479 954,40	-41 034,14
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					

VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości					
Wynik finansowy SM za 2020r.						
VIII.	Pozostała sprzedaż	1 500,00	1 530,05	102,00	42449,36	40 919,31
IX.	Odsetki z lokat					
X.	Lokale użytkowe	42 000,00	41 854,68	99,65	79135,48	37 280,80
XI.	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM					
XII.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
XIII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe	1 800,00	1 753,06	97,39	10651,43	8 898,37
A	Wynik za 2020r. – BRUTTO (poz. VIII ÷ XIII)	45 000,00	45 137,79	100,31	132236,27	87 098,48
B	Zapłacony podatek dochodowy	7 000,00	7 038,00	100,54		70 38,00
C	Wynik SM za 2020r. – NETTO (poz. A – poz. B)	53 000,00	52 175,79	98,44	132236,27	80 060,48

2021r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2021	Koszty za rok 2021	% wyk. planu	Przychody za rok 2021	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I÷VII	OGÓŁEM	5 200 000,00	5 229 618,39	100,57	5103 258,80	-126 359,59
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	2 500 000,00	2 504 735,00	100,19	2543 186,63	38 451,63
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych	2 000 000,00	1 971 199,00	98,56	2023 830,25	52 631,25
2.	Eksploatacja dźwigów					
3.	Wywóz nieczystości	400 000,00	410 730,00	102,68	408 240,00	-2 490,00
4.	Podatek od nieruchomości +opłata za wieczyste użytkowanie gruntu					
5.	Obsługa domofonów					
6.	Zlecone mycie klatek schodowych					
7.	Zakup gazu sieciowego /zbiorcze gazomierze/	115 000,00	122 806,00	106,79	111 116,38	-11 689,62
II.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1÷2)	36 000,00	36 368,02	101,02	84 220,60	47 852,58
1.	Eksploatacja lokali użytkowych i garaży	36 000,00	36 368,02	101,02	84 220,60	47 852,58
2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego					
III.	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych	2 000 000,00	2 164 047,67	108,20	2042 721,40	-121 326,27
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków	490 000,00	524 467,70	107,03	479 245,73	-45 221,97
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości					
Wynik finansowy SM za 2021r.						
VIII.	Pozostała sprzedaż	1 800,00	1 737,02	96,50	41 275,84	39 538,82
IX.	Odsetki z lokat					
X.	Lokale użytkowe	36 000,00	36 368,02	101,02	84 220,60	47 852,58
XI.	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM					

XII.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
XIII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe	1 000,00	861,72	86,17	24 915,48	24 053,76
A	Wynik za 2021r. – BRUTTO (poz. VIII ÷ XIII)	39 000,00	38 966,76	99,91	150 411,92	111 445,16
B	Zapłacony podatek dochodowy	7 900,00	7 865,00	99,56		7 865,00
C	Wynik SM za 2021r. – NETTO (poz. A – poz. B)	47 000,00	46 831,76	99,64	150 411,92	103 580,16

2022r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2022	Koszty za rok 2022	% wyk. planu	Przychody za rok 2022	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I÷VII	OGÓŁEM	5150 000,00	5 218 388,36	101,33	5 129 392,60	-88 995,70
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	2600 000,00	2 662 582,41	102,41	2 591 673,07	-70 909,34
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych	2100 000,00	2 173 046,92	103,48	2 074 132,67	-98 914,25
2.	Eksploatacja dźwigów					
3.	Wywóz nieczystości	400 000,00	402 000,00	100,50	399 390,00	-2 610,00
4.	Podatek od nieruchomości +opłata za wieczyste użytkowanie gruntu					
5.	Obsługa domofonów					
6.	Zlecone mycie klatek schodowych					
7.	Zakup gazu sieciowego /zbiorcze gazomierze/	120 000,00	87 535,49	72,95	118 150,40	30 614,91
II.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1÷2)	35 000,00	32 234,80	92,10	87 472,18	55 237,38
1.	Eksploatacja lokali użytkowych i garaży	35 000,00	32 234,80	92,10	87 472,18	55 237,38
2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego					
III.	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych	2000 000,00	1 981 450,11	99,07	2 010 166,28	28 716,17
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków	500 000,00	540 191,92	108,04	493 389,39	-46 802,53
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości					
Wynik finansowy SM za 2022r.						
VIII.	Pozostała sprzedaż	2 000,00	1 929,12	96,46	39 995,11	38 065,99
IX.	Odsetki z lokat					
X.	Lokale użytkowe	35 000,00	32 234,80	92,10	87 472,18	55 237,38
XI.	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM					
XII.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
XIII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe	66 000,00	65 755,22	99,63	98 615,38	32 860,16
A	Wynik za 2022r. – BRUTTO (poz. VIII ÷ XIII)	100 000,00	99 919,14	99,92	226 082,67	126 163,53
B	Zapłacony podatek dochodowy	9 000,00	9 107,00	101,9		9 107,00
C	Wynik SM za 2022r. – NETTO (poz. A – poz. B)	91000,00	109 026,14	119,81	226 082,67	117 056,53

Wynik eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustalany jest per saldo w bilansie jako:
 niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości po stronie aktywów jako rozliczenia międzyokresowe,
 nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości po stronie pasywów, jako rozliczenia międzyokresowe:

Rok	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości /zł/	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości /zł/	Wynik /zł/
2020	290 271,50	3 630,25	286 641,25
2021	128 589,34	2 229,75	126 359,59
2022	101 222,82	12 227,12	88 995,70

i prezentowany w rachunku zysków i strat jako Zmiana stanu produktów.

Należy zauważyć, iż wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości jako nadwyżka kosztów nad przychodami wykazuje tendencję malejącą.

Wysokość stawek w poszczególnych latach okresu badanego przedstawiona jest w poniższej tabeli.

**Stawki opłat
za użytkowanie lokali obowiązujące w SM „Buczyna” w latach 2020 – 2022.**

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2020r.	Stawki opłat w 2021r.	Stawki opłat w 2022r.	% dynam. wzrostu (6:4)
1	2	3	4	5	6	7
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2) członek bez członkostwa	zł/m ²	3,20 – 3,70 4,30 – 4,60	3,20 – 3,70 4,30 – 5,10	3,20 – 3,90 4,30 – 5,30	100,00 – 105,41 100,00 – 115,22
w tym:						
1.	Eksploatacja podstawowa członek bez członkostwa	zł/m ²	2,40 – 2,90 3,50 – 3,80	2,40 – 2,90 3,50 – 4,30	2,40 – 2,90 3,50 – 4,30	100,00 – 100,00 100,00 – 113,16
2.	Odpis na fundusz remontowy	zł/m ²	0,80	0,80	0,80 – 1,00	125,00
3.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	3,91	4,08	4,36	111,51
4.	Woda i kanalizacja	zł/m ³	13,45	14,40	15,46	114,94
5.	Podgrzanie – ciepła woda	zł/m ² zł/m ³	49,68	56,81	62,02	124,4
6.	Wywóz nieczystości	osoby	25,67	30,00	30,00	116,87
7.	Dźwigi osobowe Odpis na fundusz remont.	osoby zł/osobę	-	-	-	-
8.	Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz budynków	zł/osobę	-	-	-	-
9.	Zbiorcze liczniki gazowe	zł/osobę	7,87	9,57	10,35	131,51
10.	Konserwacje własne i obce (utrzymanie nieruchomości wspólnej)	zł/m ²	-	-	-	-
11.	Pakiet podst. TV kablowej	zł/m-nie	-	-	-	-
II.	Razem – lokale użytkowe ¹⁾	zł/m ²	10,19	10,19	10,19	100,00

Wysokości stawek opłat eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego uchwalane były uchwałami Rady Nadzorczej zgodnie z jej kompetencjami zapisanymi w §38 ust. 1 i §38 ust. 1 pkt 14 Statutu /por. część B. Proces zarządzania w podejściu podmiotowym i przedmiotowym. V. Planowanie./.

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 1) ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”, prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 wspomnianej ustawy /§133 ust. 3 Statutu/.

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla poszczególnych nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego /§133 ust. 3 Statutu/.

Wynik finansowy (bilansowy) na działalności gospodarczej i pozostałej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych uzyskany przez Spółdzielnię na koniec okresów rozliczeniowych 2019 – 2021, po uiszczeniu należnego Budżetowi Państwa podatku CIT, w poszczególnych latach wynosił:

za 2019 rok	107 198,07zł	Uchwała Nr 7/2022 Walnego Zgromadzenia z dnia 25 sierpnia 2022r. – nadwyżkę bilansową przeznacza się na pokrycie wydatków obciążających członków SM związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
za 2020 rok	80 060,48zł	Uchwała Nr 8/2022 Walnego Zgromadzenia z dnia 25 sierpnia 2022r. – nadwyżkę bilansową przeznacza się na pokrycie wydatków obciążających członków SM związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości
za 2021 rok	86 585,40zł	Uchwała Nr 9/2022 Walnego Zgromadzenia z dnia 25 sierpnia 2022r. – nadwyżkę bilansową przeznacza się na pokrycie wydatków obciążających członków SM związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

Załącznik Nr 18 – kopia uchwały WZ Nr 7/2022 podział nadwyżki bilansowej za 2019 rok.

Załącznik Nr 19 – kopia uchwały WZ Nr 8/2022 podział nadwyżki bilansowej za 2020 rok.

Załącznik Nr 20 – kopia uchwały WZ Nr 9/2022 podział nadwyżki bilansowej za 2021 rok.

Podsumowanie:

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla poszczególnych nieruchomości rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. W poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym SM „Buczyna” wykazywała dodatni wynik finansowy, co jest zjawiskiem pozytywnym.
4. Z powyższych zestawień wynika, że Spółdzielnia w okresie badanym prowadzi racjonalną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz „bezpieczną” politykę finansową, zapewniającą jej rozwój poprzez poprawę warunków zamieszkiwania oraz równowagę ekonomiczną.

VII. Zaległości w opłatach.

W zakresie stanu zaległości ogółem tj. dotyczących lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych na dzień bilansowy w poszczególnych latach okresu lustracji informacja zawarta jest w poniższej tabeli:

**Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali
w SM „Buczyna” w latach 2020 – 2022 /w zł/.**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020r.	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	% kol. 4:3	% kol. 5:3	% kol. 5:4
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Roczne przychody wg sprawozdania finansowego (w zł)	4 126 017,89	4 326 870,37	4 348 238,94	104,87	105,39	100,49
2.	Stan zaległości w opłatach (w zł)	175 279,00	167 429,00	167 450,00	95,25	95,53	100,01

3.	Pozycja nr 2/pozycja nr 1 w %	4,25	3,87	3,85	x	x	x
----	----------------------------------	------	------	------	---	---	---

Strukturę czasową zadłużenia we wnoszeniu opłat za używanie lokali w poszczególnych latach okresu 2020 – 2022 przedstawia poniższe zestawienie:

Zaległości w opłatach za używanie lokali w okresie 2020 – 2022.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.	% /5:3/
1	2	3	4	5	6
1.	Zaległości bieżące	175 279,00	167 429,00	167 450,00	95,53
w tym:					
a/	Lokali mieszkalnych:	171 781,00	163 784,00	155 264,00	90,38
	Zaległości do 1 miesiąca	24 875,00	25 725,00	25 066,00	100,77
	Zaległości powyżej 1 do 2 miesięcy	23 308,00	20 985,00	20 017,00	85,88
	Zaległości powyżej 2 do 3 miesięcy	34 291,00	12 840,00	18 001,00	52,49
	Zaległości powyżej 3 do 4 miesięcy	13 831,00	7 675,00	9 480,00	68,54
	Zaległości powyżej 4 miesięcy	75 476,00	96 559,00	82 700,00	109,57
b/	Lokali użytkowych:	3 498,00	3 645,00	10 186,00	291,19
	Zaległości do 1 miesiąca	246,00	167,00	156,00	63,41
	Zaległości powyżej 1 do 2 miesięcy	204,00	198,00	117,00	57,35
	Zaległości powyżej 2 do 3 miesięcy	197,00	118,00	212,00	107,61
	Zaległości powyżej 3 do 4 miesięcy	93,00	0,00	113,00	121,51
	Zaległości powyżej 4 miesięcy	2 758,00	3 162,00	9 588,00	347,64
2.	Liczba użytkowników zalegających z opłatami wobec SM powyżej dwóch miesięcy	64	59	54	84,38

Udział zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w zaległościach za lokale ogółem wynosił:

w roku 2020: 98,00%

w roku 2021: 97,82%

w roku 2022: 92,72%,

co wiązało się ze spadkiem zaległości ogółem i wzrostem w zaległościach za opłaty za lokale użytkowe.

Struktura zaległości we wnoszeniu opłat za lokale mieszkalne w latach 2020 – 2022 /%/.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
1	Zaległości do 1 miesiąca	14,48	15,70	16,15
2	Zaległości powyżej 1 do 2 miesięcy	13,57	12,81	12,89
3	Zaległości powyżej 2 do 3 miesięcy	19,96	7,84	11,59
4	Zaległości powyżej 3 do 4 miesięcy	8,05	4,69	6,11
5	Zaległości powyżej 4 miesięcy	43,94	58,96	53,26

Jak wynika z powyższych danych, poziom zaległości /kwota składająca się z kwot powstałych w latach ubiegłych oraz w latach badanych oscyluje na poziomie poniżej jednomiesięcznych przychodów Spółdzielni i wykazuje tendencję spadkową, co jest zjawiskiem pozytywnym.

Zwrócić uwagę należy, iż zaległości powyżej 4 miesięcy w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych stanowią w roku 2022 ponad połowę ogółu zaległości w tychże opatach /wzrost do roku 2020 o prawie o 10 punktów procentowych/, co wymaga wzmocnienia działań windykacyjnych w tym zakresie.

Sprawy sądowe i egzekucyjne, windykacja należności.

W celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez Zarząd Spółdzielni oraz jej służby etatowe niżej wymienione działania:

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych	10	10	6
Liczba należności rozłożonych na raty	11	10	1
Liczba spraw sądowych o zapłatę	10	10	6
Wartość spraw sądowych	33 096,00	41 990,00	46 262,00
Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej	7	4	8
Wartość spraw o należności skierowanych do egzekucji komorniczej	29 559,00	24 050,00	46 072,00
Liczba uzyskanych wyroków egzekucyjnych	0	0	0
Liczba wykonanych egzekucji	0	0	0

Zarząd w rozmowach z osobami zadłużonymi wskazywał na możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego, obniżającego koszty ponoszonych opłat należnych Spółdzielni.

Wartość otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych przedstawiała się następująco:

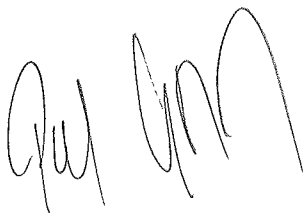
Rok	Wartość w zł	Liczba gospodarstw domowych, które skorzystały z tej formy pomocy
2020	14 721,00	5
2021	12 897,00	4
2022	14 035,00	4

W przypadku braku tego dofinansowania zadłużenie z tytułu opat za lokale mieszkalne potencjalnie mogłoby ulec zwiększeniu o ww. kwoty.

Kontrolą stanu zadłużeń czynszowych zajmowała się również Rada Nadzorcza podczas swoich posiedzeń.

Podsumowanie:

1. Działania Zarządu w zakresie windykacji i egzekucji zaległości wobec Spółdzielni są prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i mają na celu ochronę interesów Spółdzielni.
2. Należy zintensyfikować działania windykacyjne mające na celu ograniczenie poziomu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne powyżej 4 miesięcy.




E. DZIAŁALNOŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

I. Organizacja pionu ekonomiczno-finansowego.

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w pionie finansowo-księgowym podległym bezpośrednio Prezesowi Zarządu przewiduje wg schematu organizacyjnego, następujące stanowiska pracy:

według schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą RN Nr 1/11/2017 z 29.11.2017r.

Główny Księgowy /1 etat/ z podległym stanowiskiem:

Specjalista ds. księgowości finansowej /1 etat/ i podległym stanowiskiem:

St. inspektor – kasjer /1 etat/

według schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą RN Nr 1/01/2021 z 26.01.2021r.

Z-ca Prezesa Zarządu Główny Księgowy /1 etat/ z podległym stanowiskiem:

Inspektor ds. księgowości finansowej i płac – kasjer /1 etat/

Przyjęta i zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna SM dostosowana była do bieżących potrzeb Spółdzielni, z uwzględnieniem jej wielkości.

Pełny zakres obowiązków i kompetencji pionu ekonomiczno-finansowego zawiera Regulamin organizacyjny.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, określone zostały w regulaminach wyszczególnionych w wykazie obowiązujących w latach 2020 – 2022 „Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni” przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej.

II. System normatywny gospodarki finansowej i rachunkowości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Buczyna” posiadała Politykę rachunkowości wprowadzoną uchwałą Zarządu Spółdzielni Nr 2/05/2014 z dnia 16.05.2014r.

W ramach tych zasad przyjęto do stosowania Zakładowy Plan Kont zawierający wykaz kont księgi głównej i kont ksiąg pomocniczych.

Sprawdzono losowo wybrane dowody księgowe z roku 2022 dotyczące:

przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług; przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych; kosztów działalności operacyjnej, pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych /patrz Załącznik Nr 27 – Protokół z kontroli sprawozdania finansowego za 2022r./.

Operacje gospodarcze podlegające ewidencji księgowej dokumentowane były prawidłowo sporządzanymi dowodami księgowymi, sprawdzonymi pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym przez właściwe komórki organizacyjne Spółdzielni oraz na dowód sprawdzenia podpisane przez osoby upoważnione.

Dowody zawierają wskazanie okresu, którego dotyczą oraz podpis osoby kwalifikującej do ujęcia w księgach, oznaczone są symbolami i numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonanymi na jego podstawie, umożliwiają sporządzanie prawidłowych sprawozdań finansowych i innych sprawozdań w tym deklaracji podatkowych.

Za wykonywane obowiązki w zakresie prowadzenia rachunkowości odpowiedzialność ponosi Zarząd, zobowiązując głównego księgowego (w porozumieniu i za jego zgodą) do przestrzegania przyjętych zasad oraz bieżącej aktualizacji ustaleń uwzględniających obowiązujące przepisy i terminy wprowadzania tych zmian.

W SM „Buczyna” księgowość w latach 2020 – 2022 prowadzona była w systemie informatycznym, wykorzystywano następujące systemy komputerowe posiadające stosowne licencje:

- | | |
|--|---|
| 1. Finanse i księgowość | „Mieszczanin” licencja 04868-700E2-0001 |
| 2. System Łatwej Obsługi Nieruchomości | „Mieszczanin” licencja 0400E-7CD68-0001 |
| 3. Banki System Płatności masowych | „Mieszczanin” licencja 04690-603D1-0001 |
| 4. Kadry i Płace | „Mieszczanin” licencja 054CE-82867-0001 |
| 5. Kasa | „Mieszczanin” licencja 04577-6A392-0001 |

Powyższe programy były aktualizowane w przypadku zmian w ustawodawstwie w zakresie rachunkowości.

Rachunek zysków i strat sporządza się w wariantcie porównawczym.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o sm Spółdzielnia w oparciu o prowadzoną ewidencję kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz przychodów⁶, z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o sm, jak również pożytków z nieruchomości wspólnej, które na podstawie art. 5 ust. 1 ww. ustawy, pomniejszają koszty utrzymania i eksploatacji danej nieruchomości, ustala dla każdej nieruchomości wynik tj. nadwyżkę lub niedobór. Różnice te ustalone na dzień bilansowy wykazywane są w sprawozdaniu finansowym jako rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów i nie stanowią wyniku finansowego SM. Zgodnie art. 6 ust. 1 ustawy o sm różnice te zwiększają odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym. Różnice te wykazywane na dzień bilansowy jako rozliczenia międzyokresowe rozliczane są jednorazowo na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM za dany rok.

Szersze omówienie przyjętych zasad rachunkowości nastąpiło w poprzednich protokołach lustracji.

System ochrony danych i ich zbiorów ustalono zgodnie z wymogami Rozdziału 8 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.

Szczegółowy opis systemu służącego ochronie danych w Spółdzielni zawarty jest w:

- Polityce prowadzenia rachunkowości – Rozdział 5
- Polityce bezpieczeństwa wprowadzonej uchwałą Zarządu Nr 1/06/2015 z 26.06.2015r.
- Instrukcji zarządzania systemem informatycznym wprowadzonym uchwałą Zarządu Nr 2/06/2015 z 26.06.2015r.

W celu zapewnienia ochrony danych i ich zbiorów stosowane są zabezpieczenia zapewniające ochronę przed dostępem osób nieupoważnionych poprzez fizyczne zabezpieczenie, środki sprzętowe, procedury organizacyjne oraz rozwiązania informatyczne.

Dla prawidłowej i nieprzerwanej pracy systemu informatycznego ustalono następujące procedury zabezpieczeń:

- zakres uprawnień korzystania z systemu
- procedury tworzenia kopii zapasowych zbiorów danych oraz programów i narzędzi programowcy służących do ich przetwarzania.
- dostęp do systemów informatycznych posiadają osoby posiadające stosowne upoważnienia administratora systemu.
- dostęp do systemów chroniony jest hasłem.

- codziennie wykonywane są kopie bazy danych do pliku na serwerze.
- kopie przechowywane są w sejfie w budynku SM, do którego mają dostęp tylko osoby posiadające stosowne upoważnienia.
- dane księgowe nie później niż na koniec roku obrotowego, archiwizowane są na płytach CD lub DVD, które umożliwiają każdorazowo odczyt oraz wydruk.

III. Inwentaryzacja.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonywała inwentaryzacji rocznej składników aktywów i pasywów. Inwentaryzacje przeprowadzano w tych latach w oparciu o treść art. 4 ust. 1 i 3, art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r.

Składy: Komisji Inwentaryzacyjnej, rodzaj składników majątkowych podlegających spisowi, sposób przeprowadzenia inwentaryzacji w okresie objętym badaniem lustracyjnym ujęto w zarządzeniach Prezesa Zarządu SM:

Zarządzenie Nr 1/2020 z dnia 23.10.2020r. Zarządu SM w sprawie inwentaryzacji rocznej SM „Buczyna” w roku 2020.

Powołanie Komisji Inwentaryzacyjnej

Plan inwentaryzacji

Sposób przeprowadzenia: z natury

Powołanie zespołu spisowego.

Uchwała Nr 2/10/2020 z dnia 23.10.2020r. Zarządu w sprawie zatwierdzenia Zarządzenia Nr 1/2020. Arkusze spisu z natury podpisane przez członków komisji i osoby materialnie odpowiedzialne.

Zarządzenie Nr 1/2021 z dnia 20.10.2021r. Zarządu SM w sprawie inwentaryzacji rocznej SM „Buczyna” w roku 2021.

Powołanie Komisji Inwentaryzacyjnej

Plan inwentaryzacji

Sposób przeprowadzenia: z natury

Powołanie zespołu spisowego.

Uchwała Nr 3/10/2021 z dnia 20.10.2018r. Zarządu w sprawie zatwierdzenia Zarządzenia Nr 1/2021. Arkusze spisu z natury podpisane przez członków komisji i osoby materialnie odpowiedzialne.

Zarządzenie Nr 1/2022 z dnia 25.10.2022r. Zarządu SM w sprawie inwentaryzacji rocznej SM „Buczyna” w roku 2022.

Powołanie Komisji Inwentaryzacyjnej

Plan inwentaryzacji

Sposób przeprowadzenia: z natury

Powołanie zespołu spisowego.

Uchwała Nr 3/10/2022 z dnia 25.10.2022r. Zarządu w sprawie zatwierdzenia Zarządzenia Nr 1/2022. Arkusze spisu z natury podpisane przez członków komisji i osoby materialnie odpowiedzialne.

Plan zawierał nazwę składnika, rodzaj inwentaryzacji, termin.

Inwentaryzacji poddawano:

środki pieniężne – z natury, środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych – pisemne potwierdzanie sald; należności i zobowiązania – pisemne potwierdzenie sald; materiały – z natury; środki trwałe – z natury; wartości niematerialne i prawne – weryfikacja; przychody przyszłych

okresów – weryfikacja; fundusze specjalne – weryfikacja; grunty – weryfikacja; rezerwy – weryfikacja; należności i zobowiązania wobec pracowników – weryfikacja; należności i zobowiązania z tytułów publicznoprawnych – weryfikacja; należności sporne – weryfikacja.

Podsumowanie:

Na podstawie sprawdzonych dokumentów, stwierdzono, że Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych stosownie do zapisów art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie zasadami ogólnymi.

IV. Gospodarka kasowa i obrót bezgotówkowy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi kasę obrotu gotówkowego.

Organizację, zasady i zakres prowadzonej gospodarki kasowej w SM „Buczyna” określały postanowienia Instrukcji kasowej wprowadzonej uchwałą Zarządu Nr 4/11/2011 z dnia 30.11.2011 r.

Osoba odpowiedzialna za stan środków w kasie, złożyła oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone walory.

Walory kasowe podlegały okresowej kontroli stanu ich zgodności.

Protokół inwentaryzacji kasy z dnia 31.12.2020r.

Saldo: 760,27zł
Ostatni nr raportu kasowego: brak
Ostatni nr dowodu KP: 1707/12/2020
Ostatni nr dowodu KW: 170/12/2020
Niedoboru/nadwyżki nie stwierdzono
Podpis osoby materialnie odpowiedzialnej
Protokół zawiera podpisy członków zespołu spisowego.

Protokół inwentaryzacji kasy z dnia 31.12.2021r.

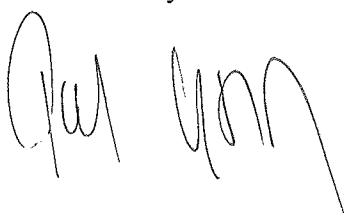
Saldo: 4 665,83zł
Ostatni nr raportu kasowego: brak
Ostatni nr dowodu KP: 1745/12/2021
Ostatni nr dowodu KP: 202/12/2021
Niedoboru/nadwyżki nie stwierdzono
Podpis osoby materialnie odpowiedzialnej
Protokół zawiera podpisy członków zespołu spisowego.

Protokół inwentaryzacji kasy z dnia 31.12.2022r.

Saldo: 397,90zł
Ostatni nr raportu kasowego: brak
Ostatni nr dowodu KP: 1886/12/2022
Ostatni nr dowodu KP: 181/12/2022
Niedoboru/nadwyżki nie stwierdzono
Podpis osoby materialnie odpowiedzialnej
Protokół zawiera podpisy członków zespołu spisowego.

Stan środków pieniężnych nie przekraczał ustalonego pogotowia kasowego.

Operacje pieniężne w zakresie obrotu bezgotówkowego Spółdzielni były prowadzone na rachunkach bankowych w ING Bank Śląski SA.



V. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, w interesie Członków Spółdzielni.

W §125 Statutu zapisano, iż fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- 3) fundusz remontowy

Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych...(Dz.U.2017r. poz. 1596) to jest na dzień 9 września 2017r.

Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym /§127 ust. 1 Statutu/.

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej
- 2) zwiększenie funduszu remontowego
- 3) zwiększenie funduszu zasobowego

Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) funduszu udziałowego
- 2) funduszu remontowego
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

Lustrator ustalił, iż Zarząd gospodaruje funduszami Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą w tym zakresie.

Stan funduszy własnych tworzonych w Spółdzielni w badanym okresie przedstawia poniższa tabela:

**Fundusze własne SM „Buczyna” /w zł/
wg bilansu zamknięcia na okresów obrachunkowych 2020 – 2022 /w zł/.**

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2020r.	Bilans zamknięcia 31.12.2021r.	Bilans zamknięcia 31.12.2022r.	% dynamika zmian /e:c/
a	b	c	d	e	f
A.	Fundusze własne ogółem	18 914 767,11	19 768 309,26	21 302 712,01	112,62
I.	Razem fundusz podstawowy	13 904 202,77	14 741 783,62	16 268 473,54	117,00
	w tym:				
1.	Fundusz udziałowy	58 847,10	58 847,10	58 847,10	100,00
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	4 093 195,62	4 080 894,15	4 080 894,15	99,70
3.	Fundusz wkładów budowlanych	2 963 213,84	3 189 863,84	3 189 863,84	107,65
4.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych				
II.	Fundusz zasobowy				
III.	Zysk (strata) netto	80 060,48	103 580,16	117 056,53	146,21
IV.	Fundusz aktualizacji środków trwałych i waloryzacji wkładów mieszkaniowych	20 881,70	13 322,62	7 559,08	36,20

Fundusze celowe (specjalne) /w zł/.

		Bilans zamknięcia 31.12.2020r.	Bilans zamknięcia 31.12.2021r.	Bilans zamknięcia 31.12.2022r.
I.	Fundusz remontowy	643 715,07	615 389,96	592 105,09
II.	Fundusz świadczeń socjalnych	-49,52	13,02	-183,78
III.	Inne fundusze specjalne	643 665,55	615 402,98	591 921,31

Udokumentowanie zmian i ewidencja funduszy jest prawidłowa.

Struktura środków pieniężnych za lata 2020 – 2022 według danych ze sprawozdawczości finansowej przedstawiała się następująco:

Stan i struktura środków pieniężnych SM /w zł/.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
1	2	3	4	5
1.	Środki pieniężne w kasie	760,27	4 665,83	397,90
2.	Środki pieniężne na rachunku bankowym	357 202,33	916 017,63	548 446,98
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/			
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	357 962,60	920 683,46	548 844,88

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiały się następująco:

**Struktura zobowiązań krótkoterminowych SM /w zł/
na koniec okresów obrachunkowych w latach 2020 – 2022.**

Wyszczególnienie	wg stanu na dzień 31.12.2020r.	wg stanu na dzień 31.12.2021r.	wg stanu na dzień 31.12.2022r.
a	b	c	d
Kredyty i pożyczki			
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	442 197,40	370 978,86	536 817,11
Zaliczki otrzymane na dostawy			
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	58 723,52	57 457,82	59 188,71
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń			
Pozostałe zobowiązania	18 845,56	91 104,96	53 872,18
Fundusze specjalne	643 665,55	615 402,98	591 921,31
Razem	2 733 283,58	2 692 131,91	2 692 752,11

W okresie 2020 – 2022 w SM „Buczyna” nie występowały zobowiązania długoterminowe.

Stan majątku Spółdzielni w badanym okresie obrazują zestawienia zamieszczone poniżej.

Majątek trwały i obrotowy SM /w zł/ /aktywa/ w latach 2020 – 2022.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.	zmiany stanów w zł (e - c)	% dynamika zmian (e:c)
a	b	c	d	e	f	g
1.	Aktywa trwałe	3 698 866,92	3 680 889,84	5 212 322,61	1 513 455,69	140
a/	Wartości niematerialne i prawne	40 038,28	40 038,28	40 038,28	0	
b/	Rzeczowe aktywa trwałe	3 658 828,64	3 640 851,56	5 172 284,33	1 513 455,69	141
c/	Należności długoterminowe					
2.	Aktywa obrotowe	11 206 295,66	11 900 862,71	11 740 416,81	534 121,15	104
a/	Zapasy	8 932,66	9 227,22	9 709,42	776,76	108
b/	Należności krótkoterminowe	834 946,25	825 843,66	887 857,35	52 911,10	106
c/	Inwestycje krótkoterminowe	357 962,60	920 683,46	548 844,88	190 882,28	153
3.	SUMA AKTYWÓW	14 946 566,90	15 622 556,87	16 992 693,74	2 046 126,84	114

Znaczny wzrost aktywów trwałych związany był z realizacją inwestycji – budowa 43 garaży przy ul. Niepodległości.

Kapitały (pasywa) SM /w zł/ za lata 2020 – 2022.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.	zmiany stanów w zł. (e - c)	% dynamika zmian (e:c)
a	b	c	d	e	f	g
1.	Fundusz własny	12 169 352,30	12 866 662,13	14 244 832,56	2 075 480,26	117
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 777 214,60	2 755 894,74	2 747 861,18	-29 353,42	99
a/	Zobowiązania krótkoterminowe	2 733 283,58	2 692 131,91	2 672 752,11	-60 531,47	98
b/	Rozliczenia międzyokresowe	43 931,02	63 762,83	75 109,07	31 178,05	170
	SUMA PASYWÓW	14 946 566,90	15 622 556,87	16 992 693,74	2 046 126,84	114

Powyższe zestawienia sporządzone zostały na podstawie danych wynikających z rocznej sprawozdawczości finansowej.

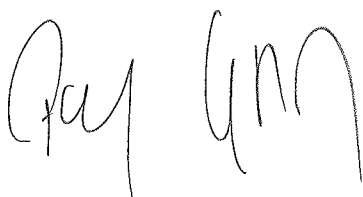
Wyniki finansowe osiągnięte w poszczególnych latach obrotowych badanego okresu przedstawia poniższe zestawienie:

Rachunek zysków i strat SM /w zł/ w latach 2020 – 2022.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.	% dynamika zmian /e:c/
a	b	c	d	e	f
1.	Przychody netto ze sprzedaży	4 983 913,85	5 190 650,20	5 222 696,03	104
2.	Koszty działalności operacyjnej	5 192 354,99	5 229 618,39	5 218 388,36	100
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	78 200,11	87 391,40	93 303,37	119
4.	Pozostałe przychody operacyjne	2 800,00	7 175,06	72 359,50	
5.	Pozostałe koszty operacyjne			65 413,32	100
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	81 000,11	94 566,46	100 249,55	123
7.	Przychody finansowe	7 851,43	17 740,42	26 255,88	334
8.	Koszty finansowe*	1 753,06	861,72	341,90	19
9.	Zysk (strata) brutto	87 098,48	111 445,16	126 163,53	144
10.	Podatek dochodowy	7 038,00	7 865,00	9 107,00	129
11.	Nadwyżka kosztów netto z bieżącego roku	286 641,25	126 359,59	88 995,70	31
12.	Zysk (strata) netto	80 060,48	103 580,16	117 056,53	146

*Wykazane w kosztach finansowych odsetki dotyczą wyłącznie zobowiązań wobec kontrahentów SM.

Spółdzielnia rozliczała się z budżetem z następujących tytułów podatkowych i nie podatkowych:




- składki na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne,
- podatek VAT,
- podatek dochodowy od osób fizycznych,
- podatek dochodowy od osób prawnych,
- podatek od nieruchomości,
- opata przekształceniowa.

Dokonano sprawdzenia terminów uiszczenia niektórych losowo wybranych zobowiązań publiczno-prawnych wg poniższych zestawień:

Podatek VAT:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2020	Styczeń	1 003,00	21-02-2020R.
	Luty	1 803,00	23-03-2020R.
	Marzec	924,00	23-04-2020R.
	Kwiecień	861,00	02-07-2020R.
	Maj	1 652,00	24-06-2020R.
	Czerwiec	1 355,00	22-07-2020R.
	Lipiec		
	Sierpień	933,00	23-09-2020R.
	Wrzesień	938,00	23-10-2020R.
	Październik	2 215,00	25-11-2020R.
	Listopad	1 158,00	21-12-2020R.
	Grudzień	715,00	24-02-2021R.
2021	Styczeń	1 002,00	24-02-2021R.
	Luty	1 124,00	23-03-2021R.
	Marzec	908,00	22-04-2021R.
	Kwiecień	1 928,00	25-05-2021R.
	Maj	945,00	28-06-2021R.
	Czerwiec	1 023,00	22-07-2021R.
	Lipiec	1 901,00	25-08-2021R.
	Sierpień	861,00	15-09-2021R.
	Wrzesień	388,00	25-10-2021R.
	Październik	2 494,00	24-11-2021R.
	Listopad	950,00	21-12-2021R.
	Grudzień	969,00	25-01-2022R.
2022	Styczeń	1 128,00	24-02-2022R.
	Luty	1 904,00	22-03-2022R.
	Marzec	1 001,00	22-04-2022R.
	Kwiecień	998,00	25-05-2022R.
	Maj	1 913,00	23-06-2022R.
	Czerwiec	1 013,00	22-07-2022R.
	Lipiec	1 938,00	23-08-2022R.
	Sierpień	1 017,00	23-09-2022R.
	Wrzesień	2 806,00	24-10-2022R.
	Październik	1 430,00	25-11-2022R.
	Listopad	1 229,00	22-12-2022R.
	Grudzień	1 208,00	26-01-2023R.

Podatek dochodowy od osób fizycznych:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2020	Styczeń	6 166,00	20-02-2020R.
	Luty	4 615,00	20-03-2020R.
	Marzec	4 824,00	15-04-2020R.
	Kwiecień	7 222,00	20-05-2020R.
	Maj	4 721,00	18-06-2020R.
	Czerwiec	7 169,00	16-07-2020R.

	Lipiec	14 281,00	18-08-2020R.
	Sierpień	9 516,00	18-09-2020R.
	Wrzesień	1 1421,00	13-10-2020R.
	Październik	4 014,00	12-11-2020R.
	Listopad	4 026,00	10-12-2020R.
	Grudzień	10 454,00	13-01-2021R.
2021	Styczeń	5 859,00	15-02-2021R.
	Luty	4 886,00	18-03-2021R.
	Marzec	4 132,00	14-04-2021R.
	Kwiecień	4 133,00	17-05-2021R.
	Maj	4 005,00	14-06-2021R.
	Czerwiec	6 256,00	16-07-2021R.
	Lipiec	4 872,00	17-08-2021R.
	Sierpień	4 622,00	14-09-2021R.
	Wrzesień	4 589,00	14-10-2021R.
	Październik	4 468,00	15-11-2021R.
	Listopad	4 332,00	17-12-2021R.
	Grudzień	6 931,00	19-01-2022R.
2022	Styczeń	2 904,00	21-02-2022R.
	Luty	4 197,00	18-03-2022R.
	Marzec	2 990,00	11-04-2022R.
	Kwiecień	2 531,00	19-05-2022R.
	Maj	3 083,00	14-06-2022R.
	Czerwiec	7 302,00	19-07-2022R.
	Lipiec	4 043,00	18-08-2022R.
	Sierpień	4 839,00	19-09-2022R.
	Wrzesień	2 525,00	24-10-2022R.
	Październik	2 619,00	18-11-2022R.
	Listopad	2 502,00	14-12-2022R.
	Grudzień	6 530,00	19-01-2023R.

Podatek od osób prawnych:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2020	Styczeń	475,00	20-02-2020R.
	Luty	1 236,00	20-03-2020R.
	Marzec	421,00	21-04-2020R.
	Kwiecień	824,00	20-05-2020R.
	Maj	1 233,00	22-06-2020R.
	Czerwiec	615,00	16-07-2020R.
	Lipiec	1 335,00	02-10-2020R.
	Sierpień	446,00	02-10-2020R.
	Wrzesień	455,00	28-10-2020R.
	Październik	1 062,00	18-11-2020R.
	Listopad	541,00	17-12-2020R.
	Grudzień	568,00	19-01-2021R.
2021	Styczeń	486,00	24-02-2021R.
	Luty	959,00	18-03-2021R.
	Marzec	447,00	20-04-2021R.
	Kwiecień	1 328,00	21-05-2021R.
	Maj	447,00	14-06-2021R.
	Czerwiec	455,00	19-07-2021R.
	Lipiec	1 336,00	17-08-2021R.
	Sierpień	448,00	20-09-2021R.
	Wrzesień	206,00	25-10-2021R.
	Październik	1 496,00	16-11-2021R.
	Listopad	486,00	16-12-2021R.
	Grudzień	469,00	19-01-2022R.
2022	Styczeń	531,00	18-02-2022R.
	Luty	1 272,00	18-03-2022R.

	Marzec	383,00	20-04-2022R.
	Kwiecień	402,00	17-05-2022R.
	Maj	1 374,00	20-06-2022R.
	Czerwiec	664,00	19-07-2022R.
	Lipiec	1 376,00	19-08-2022R.
	Sierpień	410,00	19-09-2022R.
	Wrzesień	1 384,00	19-10-2022R.
	Październik	731,00	16-11-2022R.
	Listopad	510,00	15-12-2022R.
	Grudzień	510,00	19-01-2023R.

Składki ZUS:

Rok	Okres, za który składka była należna	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2020	Styczeń	23 792,78	13-02-2020R.
	Luty	26 378,41	13-03-2020R.
	Marzec	26 587,07	9-04-2020R.
	Kwiecień	24 809,78	14-05-2020R.
	Maj	29 214,92	12-06-2020R.
	Czerwiec	42 928,78	13-07-2020R.
	Lipiec	33 500,57	14-08-2020R.
	Sierpień	29 164,90	14-09-2020R.
	Wrzesień	32 480,00	13-10-2020R.
	Październik	29 516,14	12-11-2020R.
	Listopad	23 093,26	10-12-2020R.
	Grudzień	37 419,60	13-01-2021R.
2021	Styczeń	28 806,69	15-02-2021R.
	Luty	32 339,88	15-03-2021R.
	Marzec	29 029,85	14-04-2021R.
	Kwiecień	28 530,40	17-05-2021R.
	Maj	28 272,00	14-06-2021R.
	Czerwiec	39 499,55	14-07-2021R.
	Lipiec	33 455,79	12-08-2021R.
	Sierpień	31 551,76	14-09-2021R.
	Wrzesień	32 082,03	14-10-2021R.
	Październik	31 554,99	15-11-2021R.
	Listopad	29 948,54	14-12-2021R.
	Grudzień	43 997,79	12-01-2022R.
2022	Styczeń	28 718,99	14-02-2022R.
	Luty	28 713,82	14-03-2022R.
	Marzec	29 532,17	11-04-2022R.
	Kwiecień	28 201,13	12-05-2022R.
	Maj	28 902,06	14-06-2022R.
	Czerwiec	47 861,65	13-07-2022R.
	Lipiec	33 371,70	10-08-2022R.
	Sierpień	32 410,98	14-09-2022R.
	Wrzesień	30 757,98	17-10-2022R.
	Październik	33 330,00	8-11-2022R.
	Listopad	30 716,23	12-12-2022R.
	Grudzień	47 205,18	13-01-2023R.

Składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej były regulowane następująco:

Okres, za który składka była należna	Kwota	Termin dokonania przelewu
rok 2020	550,00	16-03-2020r.
rok 2021	550,00	7-01-2021r.
rok 2022	550,00	4-02-2022r.

Składki do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach były regulowane następująco:

Rok	Okres, za który składka była należna	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2020	I kwartał 2020	702,00	21-03-2020r.
	II kwartał 2020	702,00	23-04-2020r.
	III kwartał 2020	702,00	16-07-2020r.
	IV kwartał 2020	702,00	15-10-2020r.
2021	I kwartał 2021	702,00	26-02-2021r.
	II kwartał 2021	702,00	28-04-2021r.
	III kwartał 2021	702,00	8-07-2021r.
	IV kwartał 2021	702,00	9-11-2021r.
2022	I kwartał 2022	737,80	14-03-2022r.
	II kwartał 2022	737,80	4-05-2022r.
	III kwartał 2022	737,80	26-07-2022r.
	IV kwartał 2022	737,80	25-11-2022r.

Spółdzielnia terminowo odprowadzała do budżetu miasta i gminy podatki od nieruchomości oraz opłaty prze kształceniowe.

Pozostałe zobowiązania w całym lustrowanym okresie były regulowane terminowo.

Podsumowanie:

1. Spółdzielnia corocznie uzyskiwała dodatni wynik finansowy, co świadczy o racjonalnym prowadzeniu gospodarki finansowej.
2. Spółdzielnia terminowo realizowała swoje zobowiązania publiczno-prawne.
3. Spółdzielnia prowadziła racjonalną gospodarkę finansową, uzyskiwała dochód z prowadzonej działalności gospodarczej, głównie z zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi oraz lokowała wolne środki obrotowe uzyskując dodatkowe dochody z tytułu odsetek od lokat.

Wszystkie zestawienia tabelaryczne dotyczące informacji finansowo-księgowych Spółdzielni przygotowane zostały przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna”.

F. SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA.

I. Sprawozdania finansowe Spółdzielni.

Zarząd w latach 2020 – 2022 realizował swoje statutowe obowiązki sporządzając sprawozdania finansowe.

Jak już wcześniej wspomniano nie odbyły się WZ w 2020 i 2021 roku, w związku z czym organ ten nie zatwierdził sprawozdań finansowych odpowiednio za lata 2019 i 2020.

Podczas WZ odbytego w dniu 28 sierpnia 2022 zatwierdzono sprawozdania finansowe za 2019, 2020 i 2021 rok oraz podjęto uchwały o podziale zysku za poszczególne lata.

Spółdzielnia z uwagi na wartość majątku, wielkość zatrudnienia oraz wartość uzyskiwanych przychodów, nie jest zobligowana do poddawania rocznych sprawozdań finansowych badaniu przez uprawnione podmioty wpisane na listę KIBR.

Lustrującemu okazano wizualizację e-sprawozdań za lata 2019 – 2021.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok /sporządzone 30.03.2020r., podpisane elektronicznie przez wszystkich członków Zarządu/ obejmowało:

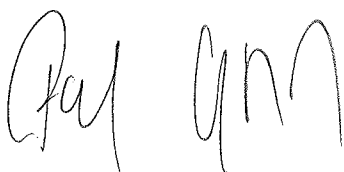
- informację dodatkową składającą się z Wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz z Dodatkowej informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego,
- bilans na dzień 31.12.2019r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 14 777 760,40zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2019r. do 31.12.2019r. wykazujący zysk netto w wysokości 107 198,07zł.

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok /sporządzone 22.04.2021r., podpisane elektronicznie przez wszystkich członków Zarządu/ obejmowało:

- informację dodatkową składającą się z Wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz z Dodatkowej informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego,
- bilans na dzień 31.12.2020r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 14 946 566,90zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2020r. do 31.12.2020r. wykazujący zysk netto w wysokości 80 060,48zł.

Sprawozdanie finansowe za 2021 rok /sporządzone 29.04.2022r., podpisane elektronicznie przez wszystkich członków Zarządu/ obejmowało:

- informację dodatkową składającą się z Wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz z Dodatkowej informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego,
- bilans na dzień 31.12.2021r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 15 622 556,87zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r. wykazujący zysk netto w wysokości 103 580,16zł.



Do sprawozdań finansowych za lata 2019 – 2021 zostały załączone, sprawozdania z działalności Spółdzielni podpisane przez członków Zarządu, zgodnie z art. 45 i art. 49 ustawy o rachunkowości.

W dniu 25.08.2022r. odbyło się WZ, które zatwierdziło sprawozdania finansowe za rok 2019, 2020 i 2021, podejmując uchwały:

- Nr 4/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019.
- Nr 5/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020.
- Nr 6/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021.

Załącznik Nr 21 – kopia uchwały WZ Nr 4/2022 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Załącznik Nr 22 – kopia uchwały WZ Nr 5/2022 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020 rok.

Załącznik Nr 23 – kopia uchwały WZ Nr 6/2022 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Roczne sprawozdania finansowe za lata 2019, 2020 i 2021 zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałami:

- Nr 1/06/2020r. z dnia 26.06.2020r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2019 rok.
- Nr 1/05/2021r. z dnia 25.05.2021r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2020 rok.
- Nr 1/06/2022r. z dnia 29.06.2022r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2021 rok

Załącznik Nr 24 – kopia uchwały RN Nr 1/06/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Załącznik Nr 25 – kopia uchwały RN Nr 1/05/2021 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2020 rok.

Załącznik Nr 26 – kopia uchwały RN Nr 1/06/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Formalno-rachunkowej kontroli poddano roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022r. Lustrujący nie stwierdził nieprawidłowości.

Zarząd złożył również oświadczenie, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości /Dz. U. Nr 121 poz. 591 z późn. zm./ na podstawie prawidłowo sporządzanych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Protokół z badania sprawozdania finansowego za 2022 roku oraz oświadczenie Zarządu stanowią załączniki do protokołu lustracji.

Załącznik Nr 27 – protokół z kontroli sprawozdania finansowego za 2022r.

Załącznik Nr 28 – oświadczenie Zarządu do protokołu z kontroli sprawozdania finansowego.

Terminy złożenia przez Spółdzielnię do KRS sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2019 – 2021, uchwał organu zatwierdzającego sprawozdania finansowe za lata 2019 – 2021, sprawozdań z działalności, zostały zachowane, zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, oraz zgodnie z §3 i §3a Rozporządzenia MF z dnia 31.03.2020r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji co potwierdzają okazane dokumenty oraz analiza odpisu KRS:



Wpisy dotyczące złożenia sprawozdań finansowych:

21.09.2020r., okres od 1.01.2019r. do 31.12.2019r., sygnatura akt RDF/241076/20/129,

8.10.2021r., okres od 1.01.2020r. do 31.12.2020r., sygnatura akt RDF/344822/21/632,

22.09.2022r., okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r., sygnatura akt RDF/424011/22/606.

Wpisy dotyczące złożenia uchwał zatwierdzających roczne sprawozdania finansowe:

za 2019 rok: 22.09.2022r., sygnatura akt RDF/RDF/424032/22/327,

za 2020 rok: 22.09.2022r., sygnatura akt RDF/424046/22/311,

za 2021 rok: 22.09.2022r., sygnatura akt RDF/424052/22/732.

Wpisy dotyczące złożenia sprawozdań z działalności:

21.09.2020r., okres od 1.01.2019r. do 31.12.2019r., sygnatura akt RDF/241168/20/142,

8.10.2021r., okres od 1.01.2020r. do 31.12.2020r., sygnatura akt RDF/344822/21/33,

22.09.2022r., okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r., sygnatura akt RDF/424011/22/7.

Podsumowanie:

1. Obowiązki w zakresie sporządzania oraz zatwierdzania rocznych sprawozdań finansowych realizowane były przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Zaleca się, aby sprawozdania finansowe były sporządzone z uwzględnieniem zmian wprowadzonych nowelizacją z dnia 23.07.2015r. ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2015r., poz. 1333), a także w oparciu o „Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości” z dnia 20.10.2015r. w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz wyniku finansowego (Uchwała Nr 7/2015 stanowiąca Załącznik do Komunikatu Nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015r. – Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z 1 grudnia 2015r., poz. 81).
3. Zaleca się przedstawiać w dodatkowych informacjach i objaśnieniach: dane o wysokości i strukturze wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – ogółem i w podziale na poszczególne nieruchomości oraz informację o proponowanym sposobie pokrycia niedoboru i przeniesienia nadwyżki na rok następny.
4. Zaleca się w dodatkowych informacjach i objaśnieniach wykazywać przychody i koszty funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości.

II. Analiza sytuacji majątkowej i ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.

Wskaźniki i ocena finansowa i majątkowa Spółdzielni z syntetyczną ich charakterystyką /opisem/.

Ocena majątkowa:

Wyszczególnienie		2020r.	2021r.	2022r.	/+ -/ pkt. e - c
a	b	c	d	e	f
aktywa trwałe/aktywa ogółem	%	24,75	23,56	30,67	5,92
aktywa obrotowe/aktywa ogółem	%	74,98	76,18	69,09	-5,89

Udział wartości aktywów trwałych w wartości aktywów ogółem wzrósł z 24,75% w 2020r. do poziomu 30,67% w 2022r.

Udział aktywów obrotowych zmalał z 74,98% w 2020r. do poziomu 69,09% w roku 2022.

Powyższe wskaźniki wskazują na dość wysoki poziom elastyczności podmiotu badanego – spółdzielni.

Ocena finansowo-kapitałowa:

Wyszczególnienie		2020r.	2021r.	2022r.	/+ -/ pkt. e - c
a	b	c	d	e	f
kapitał własny/pasywa	%	81,42	82,36	83,83	2,41
zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych/pasywa	%	18,29	17,23	15,85	-2,44

Poziom udziału kapitałów własnych w strukturze pasywów ogółem wzrósł z 81,42% w 2020r. do 83,83 w 2022r.

Jest na wysokim poziomie, co świadczy o niezależności finansowej Spółdzielni i możliwości zabezpieczenia spłaty zadłużenia posiadanymi aktywami.

Udział zobowiązań krótkoterminowych w pasywach zmalał z poziomu 18,29% w roku 2020 do poziomu 15,85% w roku 2022.

Ocena płynności finansowej:

Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
a	b	c	d
Wskaźnik płynności bieżącej /I stopnia/ aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe	4,10	4,42	4,36
Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań /II stopnia/ (aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe RMK/zobowiązania krótkoterminowe	4,08	4,39	4,33

Typowy, bezpieczny przedział dla wskaźnika płynności bieżącej to 1,3 – 2,0 i w badanym przypadku w roku 2020 i 2022 osiągał dwukrotnie wyższą wartość.

Bezpieczny poziom dla wskaźnik II stopnia to 1,0 i w badanym okresie wykazuje wartość dwukrotnie wyższą.

Wskaźniki obrotowości:

Wyszczególnienie		2020r.	2021r.	2022r.
a	b	c	d	e
Wskaźnik obrotowości należności w dniach przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni/suma przychodów ze sprzedaży	dni	56	57	59
Wskaźnik obrotowości zobowiązań krótkoterminowych w dniach przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni/suma przychodów ze sprzedaży	dni	27	56	58

Wskaźnik obrotowości należności informuje jaki jest średni okres zamrożenia środków pieniężnych w wierzytelnościach – skracanie rotacji należności świadczy o polepszeniu zarządzania należnościami i może świadczyć o poprawie płynności finansowej, gotówka krócej pozostaje poza przedsiębiorstwem.

Spłata zobowiązań wynosiła średnio 47 dni.

Struktura finansowa:

Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
a	b	c	d
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania długoterminowe + krótkoterminowe) x 100/pasywa	18,29	17,23	15,85
Wskaźnik udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku	331,49	352,06	275,06

(kapitał własny + rezerwy)/aktywa trwałe			
Trwałość struktury finansowania (kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe) x 100/pasywa	82,04	82,95	84,37
Wskaźnik relacji zobowiązań do kapitałów własnych (zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe)/kapitał własny	22,46	20,92	18,90
Wskaźnik relacji zobowiązań długoterminowych do ogólnych zobowiązania długoterminowe/zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego zobowiązania długoterminowe /kapitał własny	0,00	0,00	0,00
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego zobowiązaniami długoterminowymi zobowiązania długoterminowe/środki trwałe	0,00	0,00	0,00
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi (kapitał własny + rezerwy) x 100/przeciętny stan majątku trwałego	377,50	477,71	532,49
Rentowność majątku wynik finansowy netto x 100/aktywa	0,54	0,66	0,69
Rentowność kapitałów własnych wynik finansowy netto x 100/kapitał własny	0,66	0,81	0,82
Rentowność netto sprzedaży wynik finansowy netto x 100/przychody ze sprzedaży produktów i towarów	1,52	1,95	2,20

Złota reguła bilansowa (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe) x 100/aktywa trwałe	329,00	349,55	273,29
Złota reguła finansowa kapitał własny x 100/kapitał obcy	2341,31	2476,54	2191,92

Stosunkowo niska wartość Wskaźnika ogólnego zadłużenia świadczy o samodzielności finansowej przedsiębiorstwa.

Trwałość struktury finansowania przyjmuje wysokie wartości, oznacza to wysoki stopień bezpieczeństwa finansowego.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym, informuje, w jakim stopniu kapitał własny pokrywa aktywa trwałe. Kapitał własny powinien wystarczyć na sfinansowanie aktywów trwałych, wskaźnik ten powinien przyjmować wartość co najmniej 100%. Jeżeli wartość wskaźnika jest niższa niż 100%, oznacza to, że część majątku jest finansowana przez kapitał obcy, co nie świadczy o niekorzystnej sytuacji finansowej firmy.

Rentowność jest rozumiana jako zjawisko osiągania przychodów przewyższających koszty. Wskaźniki rentowności pokazują, jak szybko zwraca się zaangażowany w firmie kapitał, są to pewnego rodzaju mierniki gospodarności.

Wskaźniki opierają się na relacji zysku do wybranych elementów bilansu lub rachunku wyników. Im wyższe są wskaźniki tym większa rentowność.

Wskaźniki „złotych reguł” spełniają funkcję informacyjną w zakresie wzajemnych relacji pomiędzy wielkością kapitałów własnych a wielkością kapitałów obcych oraz stopnia pokrycia wartości aktywów trwałych tzw. kapitałem stałym, który obejmuje kapitały własne oraz zobowiązania długoterminowe.

W praktyce analitycznej przyjmuje się, że wartość bezpieczna wskaźnika złotej reguły bilansowej zawiera się w przedziale 100% – 150%, bezpieczna wartość złotej reguły finansowej winna osiągać poziom powyżej 100%.

Podsumowanie:

Podsumowanie zawarte jest w treści dotyczącej omówienia wskaźników finansowo-ekonomicznych.

G. UBEZPIECZENIE MIENIA SPÓŁDZIELNI.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Buczyna” posiadała zawarte następujące polisy:

- Nr 640011110882, na okres: od 30.07.2019r. do 29.07.2020r.,
- Nr 640011112877 na okres: od 30.07.2020r. do 29.07.2021r.,
- Nr 640011115013 na okres: od 30.07.2021r. do 29.07.2022r.,
- Nr 640011116681 na okres: od 30.07.2022r. do 29.07.2023r.

Polisy obejmowały:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych ze stosownymi klauzulami dodatkowymi
- ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami
- ubezpieczenia mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenia sprzętu elektronicznego
- ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji
- ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych

Zawarto również polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej członków władz Spółdzielni Mieszkaniowej.

Polisy zawarte w UNIQA TU S.A., 90-520 Łódź, Gdańska 132.

Podsumowanie:

Majątek Spółdzielni został prawidłowo ubezpieczony.

H. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA – BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

I. INWESTYCJA „ZESPÓŁ GARAŻY PRZY UL. NIEPODLEGŁOŚCI”.

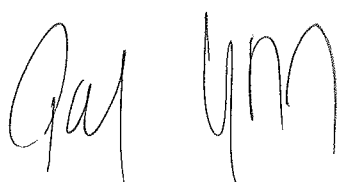
W roku 2020 kontynuowano prace związane z budową garaży przy ul. Niepodległości na działkach 904/1 i działce Gminy 27/229.

Projektant w ramach zawartej w 2018r. umowy uwzględniając wnioski Zarządu opracował zmianę projektu mającą na celu zminimalizowanie kosztów budowy. Zmieniony projekt złożono w Starostwie Powiatowym i w sierpniu 2020r. otrzymano pozwolenie na budowę w oparciu o nowy projekt /decyzja nr 643/20220 z 11.08.2020r./.

Kosztorys inwestorski uwzględniając dokonane zmiany określał wstępny koszt budowy jednego garażu na poziomie 37 tys. zł.

Zarząd wystąpił do osób, które uprzednio zawarły umowę na budowę garażu i pokryły część kosztów z zapytaniem czy podtrzymują wolę zawarcia nowej umowy i budowę garażu w cenie ok. 37 tys. zł. W związku z rezygnacją z budowy części z tych osób, ogłoszono nowy nabór chętnych, w wyniku którego do SM wpłynęło 25 podań.

W związku z brakiem chętnych na komplet 48 garaży zaprojektowanych dla członków SM oraz niewyłonieniem przez Gminę najemców 7 garaży zaprojektowanych na działce Gminy, Zarząd wystąpił do projektanta z żądaniem rekompensaty finansowej dla członków, którzy pokryli koszty projektu, a w wyniku przyjętych przez projektanta rozwiązań, inwestycja nie doszła do skutku.



W wyniku zawartego z projektantem porozumienia ustalono, że projektant opracuje nowy projekt budowy garaży jedynie w obrębie działki SM, gdzie w trzech rozdzielonych segmentach znajdują się 43 garaże, droga wewnętrzna pomiędzy segmentami i zjazdem na drogę publiczną bezpośrednio z działki SM, co pozwoli na znaczne ograniczenie kosztów utwardzenia terenu i wykonania kanalizacji deszczowej w stosunku do pierwotnego projektu zatwierdzonego decyzją z 2019r.

Nowy projekt złożono do Starostwa w maju 2021r.

Projekt został zatwierdzony w lipcu 2021r. /decyzja Nr 676/2021 z 28.07.2021r./ i na jego podstawie Zarząd opracował nową specyfikację warunków zamówienia, ogłaszając w październiku 2021r. przetarg nieograniczony na realizację ww. inwestycji.

Rada Nadzorcza uchwałą Nr 1/07/2021 z dnia 6.07.2021r. przyjęła Regulamin organizowania, finansowania oraz realizacji zespołów garażowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie.

Regulamin określał tryb zawierania umów o budowę garaży – odrębna własność, źródło finansowania budowy – środki wniesione przez członków, zasady przyznawania garaży, zapisy dotyczące zawierania umów o budowę garażu, zasady finansowania, tryb wypowiedzenia umowy, wybór wykonawcy robót, przedmiot umowy i jego odbiór, koszty budowy garaży, rozliczenie końcowe kosztów zadania inwestycyjnego, przeniesienie prawa własności do garażu.

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/12/2021 z dnia 17.12.2021r. wprowadzono do ww. regulaminu Aneks Nr 1/2021 zmieniający zapisy dotyczące kolejności kwalifikowania osób do zawarcia umowy o budowę garażu.

W grudniu 2021r. SM „Buczyna” zawierała umowy o budowę garaży z osobami zgłaszającymi chęć nabycia garażu.

W umowach zawarto ustalenia dotyczące szacunkowego kosztu wybudowania jednego garażu /szacunkowy koszt 43 000,00zł – wkład budowlany/, termin wybudowania, sposób zapłaty: 30% planowanego kosztu budowy /13 000,00zł/ płatne przed podpisaniem umowy, 5 miesięcznych rat po 6 000,00zł każda do 20 dni każdego miesiąca począwszy od stycznia 2022r.

W §3 ust. 4 umowy zapisano zastrzeżenie o możliwości zmiany kosztów budowy garażu.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy w terminie 3 miesięcy od dnia oddania obiektu do użytkowania.

W §3 ust. 10 umowy ustalono zakres rzeczowy robót i ustalenia wstępnej wartości wkładu budowlanego:

- wartość terenu zajętego pod garaż
- prace projektowe,
- prace budowlane,
- roboty instalacyjne,
- prace wykończeniowe
- inne niezbędne do realizacji planowanej inwestycji koszty, w tym, podatki, opłaty /skarbowe, sądowe/ i inne daniny publiczne.

W umowie zapisano również warunki wydania garażu, zobowiązanie do zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę własność garażu, warunki wypowiedzenia umowy, kary umowne.

W §8 umowy zapisano, iż w przypadku rozwiązania umowy przez co najmniej 22 nabywców garaży w terminie płatności czwartej raty wstępnie ustalonego wkładu i braku możliwości wyłonienia nowych nabywców, Spółdzielnia uprawniona będzie do odstąpienia do umowy i nie będzie zobowiązana do realizowania inwestycji w pozostałej części.

Lustrujący dokonał przeglądu dokumentacji związanej z przetargiem na realizację inwestycji.

W dokumentacji zgromadzono:



Zaproszenia do składania ofert wysłane w dniu 21.10.2021r. do 12 firm.

Specyfikacja warunków zamówienia zawierająca opis zamawiającego, określenie przedmiotu przetargu, warunki udziału w postępowaniu, wadium, termin realizacji przedmiotu przetargu, czas związania ofertą, sposób opracowania oferty, osoby upoważnione do kontaktu z oferentami, przebieg przetargu, informacje o wynikach, kryteria oceny ofert, istotne postanowienia umowy, postanowienia końcowe.

Specyfikacja zawierała załączniki:

specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót,

przedmiar robót budowlanych,

formularz ofertowy,

oświadczenie oferenta o posiadaniu niezbędnej wiedzy i doświadczenia oraz dysponowaniu odpowiednim potencjałem technicznym,

wykaz wykonanych usług w okresie ostatnich 2 lat,

oświadczenie o prowadzonej działalności i niezaleganiu z płatnościami,

oświadczenie oferenta o usługach, jakie przewiduje zlecić do wykonania podwykonawcom,

projekt umowy o roboty budowlane.

Oświadczenia członków komisji m.in.: o niebraniu udziału w postępowaniu, niepozostawianiu w związku małżeńskim z wykonawcą, niepozostawianiu w stosunku pracy przed upływem 3 lat od ogłoszenia przetargu z wykonawcą.

Protokół z dnia 10.11.2021r. z otwarcia ofert. 7 osobowa komisja wybrała spośród siebie przewodniczącego i sekretarza oraz stwierdziła prawidłowość ogłoszenia przetargu na podstawie regulaminów.

Wpłynęły 3 oferty.

Protokół z oceny ofert złożonych w przetargu nieograniczonym z dnia 18.11.2021r.

Komisja stwierdziła, iż w terminie wpłynęły 3 oferty, które zostały poddane ocenie formalnej, w wyniku której uzyskały pozytywny wynik i zakwalifikowały się do dalszej oceny.

Komisja wyraziła zgodę na uzupełnienie brakującej dokumentacji i negocjacje cenowe.

Protokół z przeprowadzonych negocjacji z dnia 23.11.2021r.

W wyniku przeprowadzonych negocjacji z trzema firmami ustalono, iż najkorzystniejszą ofertę złożyła firma: P.P.U.H.T. „DEKO” Łukasz Białas – kwota 1 777 000,00zł brutto.

Ogłoszenie o rozstrzygnięciu przetargu z dnia 13.12.2021r.

Umowa o roboty budowlane z dnia 14.12.2021r. zawarta z P.P.U.H.T. „DEKO” Łukasz Białas, Bukowno, Sławkowska 110 na wykonanie zadania „Budowa garaży wraz z instalacją elektryczną, kanalizacją deszczową, zbiornikiem retencyjnym i nawierzchnią utwardzoną na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów nr 904/1, obręb Starczynów, jednostka ewidencyjna Bukowno oraz zjazdu z drogi publicznej ul. Niepodległości w Bukownie na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr 277/229 na działce o numerze ewidencji gruntów 904/1/ w miejscowości Bukowno”.

Termin robót: do 30.06.2022r.

Wynagrodzenie ryczałtowe: 1 777 000,00zł brutto.

Rozliczenie wynagrodzenia: trzy faktury częściowe /nie wyższe niż 30% wartości wynagrodzenia brutto, narastająco do 90% wynagrodzenia/ i faktura końcowa /pozostałe 10%/.

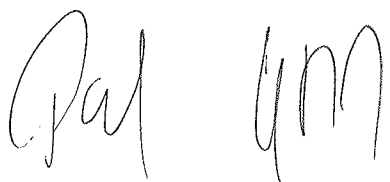
Podstawa zapłaty: protokół odbioru robót.

Gwarancja: 5 lat

Rękojmia: 5 lat

Kary umowne:

0,2% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu przedmiotu zamówienia,



0,1% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad w okresie rękojmi lub gwarancji,

3% wynagrodzenia brutto za odstąpienie od umowy.

Kaucja zabezpieczająca: 3% wynagrodzenia brutto tj. 55 000,00zł lub poręczenie bankowe, poręczenie spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, gwarancja bankowa, gwarancja ubezpieczeniowa.

Potwierdzenie wpłaty kaucji gwarancyjnej z dnia 20.12.2021r.

Protokół przekazania terenu i placu budowy z dnia 21.12.2021r.

Protokół zaawansowania robót z dnia 4.04.2022r. na kwotę 524 097,58zł brutto.

Kosztorys powykonawczy na kwotę 524 097,58zł brutto z dnia 4.04.2022r. – zatwierdzony przez Zmawiającego.

Protokół odbioru robót częściowych z dnia 4.04.2022r.

Fa Nr 1/K/04/2022 z 4.04.2022r. na kwotę 524 097,58zł brutto

Zapłacono: 11.04.2022r.

Protokół zaawansowania robót z dnia 1.06.2022r. na kwotę 532 982,92zł brutto.

Kosztorys powykonawczy na kwotę 532 982,92zł brutto z dnia 31.05.2022r. – zatwierdzony przez Zmawiającego.

Protokół odbioru robót częściowych z dnia 31.05.2022r.

Fa Nr 1/K/06/2022 z 1.06.2022r. na kwotę 532 982,92zł brutto

Zapłacono: 6.06.2022r.

Protokół zaawansowania robót z dnia 26.07.2022r. na kwotę 515 275,18zł brutto.

Kosztorys powykonawczy na kwotę 517 275,18zł brutto z dnia 26.07.2022r. – zatwierdzony przez Zmawiającego.

Protokół odbioru robót częściowych z dnia 26.07.2022r.

Fa Nr 1/K/07/2022 z 26.07.2022r. na kwotę 517 275,18zł brutto

Zapłacono: 4.08.2022r.

Kosztorys powykonawczy końcowy na kwotę 202 644,44zł brutto z dnia 1.09.2022r. – zatwierdzony przez Zmawiającego.

Fa Nr 1/K/09/2022 z 1.09.2022r. na kwotę 202 644,44zł brutto

Zapłacono: 14.09.2022r.

SM „Buczyna” wystosowywała z dniem 23.11.2022r. zawiadomienia o wyłożeniu z dniem 1.12.2022r. do wglądu projektu uchwały o ustaleniu odrębnej własności lokali użytkowych – garaży w nieruchomości objętej KW Nr KR1O/00085484/9.

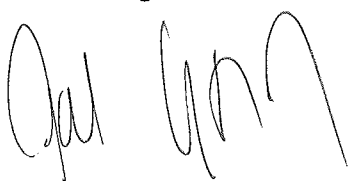
W nawiązaniu do zapisu §1 ust. 3 Umowy o budowę garażu SM informowała Nabywców, iż związku z roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności lokalu „ekspektatywą” oraz złożoną deklaracją przystąpienia do SM, stosownymi uchwałami osoby zostały przyjęte w poczet członków SM.

W listopadzie 2021r. SM „Buczyna” wystosowywała do osób, z którymi zwarła umowę o budowę garażu, pisma o rozliczeniu kosztów budowy garaży oraz ustalenia wysokości wkładu budowlanego. Ostateczny koszt budowy 43 garaży zamknął się kwotą 1 882 491,67zł, koszt wybudowania jednego garażu wyniósł 43 778,88zł /ostateczna wysokość wkładu budowlanego/.

Wysokość wstępnie ustalonego wkładu budowlanego wynosiła 43 000,00zł.

Wkład do uzupełnienia wyniósł 780,00zł do wniesienia w terminie do 30.12.2022r.

Szczegółowe rozliczenie inwestycji:



Łączne koszty: 1 882 491,67zł

W tym:

Koszty budowy wraz infrastrukturą:

Nr dowodu	Data wystawienia	Kwota /zł/	Za co
Fa Nr 1/K/04/2022	4.04.2022r.	524 097,58	I część budowy
Nr 1/K/06/2022	1.06.2022r.	532 982,92	II część budowy
Fa Nr 1/K/07/2022	26.07.2022r.	517 275,18	III część budowy
Fa Nr 1/K/09/2022	1.09.2022r.	202 644,44	IV część budowy
Fa Nr 3/K/04/2022	5.04.2022r.	3 182,00	siatka zbrojeniowa pod posadzkę
Fa Nr 2/K/06/2022	27.06.2022r.	11 076,69	narożniki okapowe
Fa VAT Nr 3811052600	5.02.2020r.	17 729,02	przyłącze do sieci TURON Dystrybucja S.A.
Fa 4/K/11/2022	15.11.2022r.	18 450,00	oświetlenie placu garażowego
FA 1/K/10/2022	3.10.2022r.	8 610,00	nasadzenia
Fa 314/2022	23.08.2022r.	64,53	identyfikator kluczy
Fa FA/01/000046/10/2022	14.10.2022r.	993,35	tabliczki informacyjne 43 szt.
		Razem:	1 831 905,71

Koszty projektu uzgodnień i pozwoleń:

Nr dowodu	Data wystawienia	Kwota /zł/	Za co
Fa Rs/5/12/2018	7.12.2018r.	2 700,00	mapa do celów projektowych
AB.6740.3.50.2019	28.10.2019r.	2 687,00	decyzja 885/2019 – pozwolenie na budowę
Fa FV/12/2019	4.11.2019r.	36 900,00	projekt budowy
Fa 2/11/202	5.11.2021r.	1 600,00	opracowanie STWIORB
Fa FV/00057/TE/8/22	17.08.2022r.	328,95	pomiar wydajności hydrantów
Fa 463/2022/6	3.08.2022r.	1 230,00	protokół z badania wentylacji
Fa 6/2021	27.04.2021r.	600,00	mapa do celów projektowych
		1 422,20	dzienniki budowy, ksero, opinie, zmiany decyzji
		Razem:	47 468,15

Dokumentacja do przeniesienia własności:

Nr dowodu	Data wystawienia	Kwota /zł/	Za co
Fa FA/2022/11/23/1	23.11.2022r.	2 001,21	dokumentacja samodzielności lokali
		240,00	odłączenie działki do nowej KW oraz Wyciąg z ewidencji gruntów
		876,60	utrzymanie rachunku bankowego
Razem:			2 241,21

Ostateczny koszt inwestycji był wyższy od wstępnie ustalonych kosztów o 33 491,67zł, co stanowiło wzrost kosztów o 1,78% i spowodowane było dodatkowymi kosztami związanym z zakupem materiałów dodatkowych do robót nieujętych w projekcie – siatka zbrojeniowa pod posadzkę, narożniki do tynku mokrego, narożniki okapowe, deska czołowa tynk strukturalny, /zamiast farby elewacyjnej/, nasadzenia drzew, oświetlenie placu garażowego, przegląd kominiarski, wykonanie dokumentacji projektowej do ustalenia samodzielności garaży oraz drobne materiały /tabliczki identyfikacyjne, breloki do kluczy/.

Od stycznia 2023r. SM zawiera z osobami uprawnionymi, umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu.

Podsumowanie:

1. Realizacja inwestycji w zakresie trybu zawierania umów, źródła finansowania budowy, zasad przyznawania garaży, zawierania umów o budowę garażu, wyboru wykonawcy robót, kosztów budowy garaży, rozliczenie końcowego kosztów zadania inwestycyjnego, przeniesienie prawa

własności do garażu była zgodna z Regulaminem organizowania, finansowania oraz realizacji zespołów garażowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/07/2021 z 6.07.2021r., Aneksem Nr 1/2021 przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/12/2021 z 17.12.2021r.

2. Zrealizowanie inwestycji kompleksu garaży na działce 904/1, dla której w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie przewidziano realizacji innych inwestycji, w tym mieszkaniowych, przeniesienie własności garaży na członków SM, przyniesie Spółdzielni korzyść w postaci przewidywanego zarządzania kompleksem garaży oraz uniknięcie ponoszenia przez wszystkich członków Spółdzielni opłat z tytułu podatku od nieruchomości i dzierżawy wieczystej gruntu w przypadku dalszego posiadania tejże nieruchomości w zasobach spółdzielczych.

J. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności społeczno-kulturalnej.

K. USTALENIA DODATKOWE.

W dniu 29 sierpnia 2023r. do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach wpłynęło pismo byłej Prezes Zarządu SM „Buczyna” /Załącznik Nr 29/.

W odniesieniu do kwestii zawartych w ww. piśmie ustalono:

W Statucie przyjętym uchwałą Nr 8/2018 obradującego w dniu 28.06.2018r. Walnego Zgromadzenia /obowiązującego w latach objętych badaniem lustracyjnym 2020 – 2022/ w §36 ust. 3 zapisano, iż Rada składa się z 9 członków do zakończenia kadencji Rady wybranej w 2016r. Począwszy od kadencji rozpoczętej w 2019r., Rada składać się będzie z 7 członków.

Na miejsce członka RN, który utracił mandat, najbliższe WZ dokonuje wyboru do końca kadencji innego członka Rady Nadzorczej /§37 ust. 3 Statutu/.

Zgodnie z §40 ust. 4 Statutu RN może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom rady w formie pisemnej /łącznie z projektami uchwał/ co najmniej 7 dni przed posiedzeniem rady.

RN może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem SM.

Wewnętrzną strukturę RN, szczegółowy zakres i sposób działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne RN określa regulamin uchwalony przez WZ /§42 Statutu/.

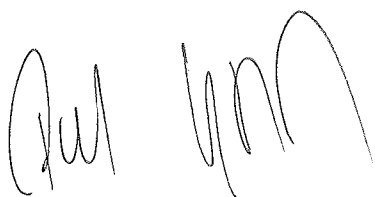
Zakres działania Rady Nadzorczej określono w §38 ust. 1 Statutu.

Pkt. 10 określa kompetencję do wyboru i odwołania oraz zawierania i rozwiązywania umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy.

W §44 ust. 2 Statutu zapisano, iż członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy /§45 ust. 3 Statutu/.

Regulamin Rady Nadzorczej SM „Buczyna” przyjęto uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 9/2018 z 28.06.2018r.



Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” pisemne zawiadomienia o zwołaniu posiedzenia powinny być przesłane członkom Rady nie później niż na 7 dnia kalendarzowych przed jego terminem, wraz z materiałami związanymi z porządkiem obrad. Posiedzeniami kieruje Przewodniczący Rady lub jego Zastępca, który otwiera posiedzenie i stwierdza wymaganą obecność członków, co uprawnia Radę do podejmowania ważnych uchwał /quorum/.

Wszystkie decyzje podejmowane na posiedzeniu Rady zapadają w formie uchwał.

Uchwały RN są ważne, jeżeli zostały podjęte przy obecności co najmniej połowy statutowej liczby członków, w tym Przewodniczącego lub jego Zastępcy – co powinien stwierdzić prowadzący posiedzenie Rady na początku posiedzenia i winno to być odnotowane w protokole.

Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym dokonuje wyboru i odwołania członków Zarządu.

Z obrad Rady spisuje się protokół, który podlega zatwierdzeniu na następnym posiedzeniu, zostaje podpisany przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę i sekretarza Rady.

Przewodniczący Rady Nadzorczej w zawiadomieniach z dnia 2.11.2021r. powiadomił:

Członków Rady Nadzorczej /pismo znak PZ/2302/2021

Zarząd SM/ pismo znak PZ/2302/2021/

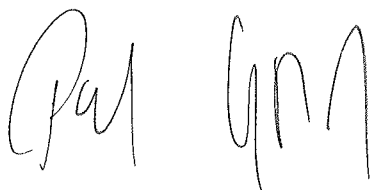
o zwołaniu posiedzenia RN w dniu 10.11.2021r. o godzinie 16.00 w budynku SM „Buczyna” w Bukownie.

W dniu 10.11.2021r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, w którym uczestniczyło 5 członków RN. Na posiedzenie nie stawiała się, prawidłowo zawiadomiona o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, Prezes Zarządu.

Porządek obrad obejmował 9 punktów:

1. przyjęcie protokołów z posiedzenia RN w dniach 19 i 26 października 2021r.
2. sprawozdanie z działalności RN SM „Buczyna” za rok 2020.
3. Realizacja uchwał RN – sprawozdanie z bieżącej działalności SM
4. Omówienie spraw wniesionych przez członków SM i lokali administrowanych przez SM „Buczyna”
5. Sprawy bieżące
6. Przedstawienie i omówienie przez Prezesa Spółdzielni następujących zagadnień:
 - a. Wskazanie sposobu postępowania w zakresie możliwości odzyskania podniesionych przez SM wydatków na poczet budowy przyłącza energetycznego na działce UM oraz odzyskania poniesionych nakładów przez członków SM z tytułu poszerzenia zakresu dokumentacji projektowej o dodatkowe siedem garaży, które planowano wybudować na rzecz Gminy Bukowno.
 - b. Wskazanie osób odpowiedzialnych za zawarcie Porozumienia z Gminą Bukowno z dnia 18.06.2019r., które nie zabezpiecza interesów SM.
 - c. W przypadku niemożności odzyskania poniesionych wydatków, a tym samym poniesienia ewidentnych strat tak przez SM „Buczyna” jak i przez członków Spółdzielni określenie, co w takim razie zamierza Prezes Spółdzielni wraz z Zarządem.
7. Analiza wystąpienia Zarządu z dnia 30.08.2021r. – skierowanego do RN.
8. Analiza wniosku członka RN z dnia 26.10.2021r. w sprawie odwołania Prezesa Zarządu wraz przegłosowaniem.
9. Odwołanie ze stanowiska Prezesa Zarządu Pani L. Kula z wypowiedzeniem warunków pracy i płacy ze względu na utratę zaufania wraz z podjęciem uchwały.

Podczas posiedzenia, w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 1/11/2021 w sprawie odwołania członka Zarządu – Prezesa Zarządu z dniem 10.11.2021r.



Za podjęciem uchwały głosowało 5 obecnych na posiedzeniu członków RN.
Podstawy odwołania zostały wskazane w treści uchwały:

1. Zawarcia Porozumienia z Gminą Bukowno z dnia 18.06.2019 r. w sprawie budowy garaży przy ul. Niepodległości, które nie zabezpieczyło interesów Spółdzielni i doprowadziło do strat finansowych Spółdzielni i jej członków w związku z realizowanym zadaniem inwestycyjnym budowy garaży przy ul. Niepodległości.
2. Rozliczenia inwestycji budowy 55 garaży przy ul. Niepodległości i obciążenie 47 spółdzielców, z którymi zawarte były umowy o budowę garażu, kosztami sporządzenia projektu budowy dla siedmiu garaży, które planowano wybudować na rzecz Gminy Bukowno – koszty te winna ponieść Gmina Bukowno.
3. Oplacenia kosztów budowy przyłączy energetycznych z nadwyżki bilansowej za rok 2019 r. – informacja o powyższym została przekazana przez Zarząd Spółdzielni w piśmie L.dz. PZ 1409/2020 z dnia 15 lipca 2020 r. Podział nadwyżki bilansowej należy wyłącznie do kompetencji walnego zgromadzenia członków.
4. Braku nadzoru nad realizowaną inwestycją budowy garaży przy ul. Niepodległości, co doprowadziło do fiaska inwestycji i wypowiedzenia zawartych z mieszkańcami umów i obciążenia każdego z 47 członków Spółdzielni jej kosztami po 926,20 zł - Zarząd na etapie uruchomienia inwestycji przedstawił nierealną rynkowo wartość garaży na poziomie 24 tys. zł, a następnie poprzez przyjęcie zleconej dokumentacji projektowej, która zakładała nieuzasadnione i kosztowne rozwiązania spowodował, że wartość ta wzrosła prawie do 48 tys. zł, poprzez co inwestycja została przerwana.
5. Zwołania walnego zgromadzenia w 2020 r. a następnie jego odwołania bez uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej do porządku obrad na Walne Zgromadzenie, co stanowi o złamaniu Statutu Spółdzielni.
6. Niewykonania Planu remontów zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej za 2020 r.; w trakcie roku należało wystąpić z wnioskiem o korektę planu remontów, natomiast zostały podjęte samowolne działania w tym zakresie, co stanowi o złamaniu Statutu Spółdzielni.
7. Pisemnego wystąpienia do Rady Nadzorczej pismem z dnia 30 lipca 2021 r. i podniesienia w piśmie zarzutów względem całej Rady o „bezprawne, nieetyczne oraz pozbawione podstawy faktycznej działania miały miejsce za cichym, oficjalnym przyzwoleniem pozostałych członków Rady Nadzorczej, która w milczeniu nie

w stosunku do byłego Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pełni on funkcję do lutego 2021 r.” - zarzuty te są krzywdzące i mają na celu zastraszenie członków Rady Nadzorczej przed podejmowaniem działań, do których zostali powołani przez walne zgromadzenie członków.

8. Zwołania walnego zgromadzenia w 2021 r. bez uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej do porządku obrad na Walne Zgromadzenie, co stanowi o złamaniu Statutu Spółdzielni.

Z dniem 10.11.2021 r. Rada Nadzorcza odwołuje ze stanowiska Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie Panią Lillę Kulę ze względu na brak współpracy i utratę zaufania.

Uchwała została podpisana przez Przewodniczącego RN, Zastępcę i sekretarza RN.
W uchwale podano wyniki głosowania.

W dniu 4.01.2022r. była Prezes Zarządu SM „Buczyna” wniosła do Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział I Cywilny pozew o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 1/11/2021 z 10.11.2021r. w sprawie odwołania jej z funkcji członka Zarządu – Prezesa Zarządu.
Sprawa toczy się pod sygnaturą I C 239/22.

Do końca okresu objętego lustracją sprawa nie została zakończona.

W dniu 13.02.2023r. Sąd Okręgowy przeprowadził pierwszą rozprawę w powyższej sprawie.

Ustawa Prawo spółdzielcze przewiduje w art. 49 §2 możliwość odwołania członka zarządu Spółdzielni przez radę nadzorczą albo walne zgromadzenie – w zależności od postanowień statutu. W analizowanym przypadku Rada Nadzorcza skorzystała ze swoich uprawnień zapisanych w Statucie SM „Buczyna” oraz w Regulaminie Rady Nadzorczej w zakresie kompetencji jaką jest odwołanie członka Zarządu.

Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej, skład organu, umieszczenie w porządku obrad głosowania nad odwołaniem członka Zarządu, tryb obradowania na posiedzeniu w dniu 10.11.2021r., sposób głosowania, tryb podjęcia uchwały /głosowanie tajne/, podanie uzasadnienia wypełniają nałożone ustawą Prawo spółdzielcze, statutem SM „Buczyna” oraz Regulaminem RN SM „Buczyna” uwarunkowania związane z odwołaniem członka Zarządu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, w tym m. in. w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 16 marca 2018r. IV CSK 302/17, wskazano, iż: „odwołanie członka zarządu jest jednostronną czynnością prawną, pozostawioną swobodnej decyzji spółdzielni, ustawa bowiem nie uzależnia jej dokonania od jakiegokolwiek przyczyny, a merytoryczna kontrola odwołania uchyla się spod kompetencji sądu. (...). Odwołanie członka organu spółdzielni następuje w głosowaniu tajnym (art. 35 § 2 zdanie drugie ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze - t.j. Dz.U. z 201 r. poz. 1560 ze zm.). Jeżeli zatem, według statutu spółdzielni wybór i odwołanie członków zarządu należą do kompetencji rady nadzorczej, każdy z jej członków w głosowaniu wyraża swoje stanowisko, zaś o tym, jakie zarzuty stawiane prezesowi zarządu spowodowały jego odwołanie, może świadczyć w szczególności treść wniosku o odwołanie oraz ewentualnie również dyskusja przeprowadzona na posiedzeniu rady przed podjęciem uchwały. Podjęcie uchwały o odwołaniu oznacza wyrażenie braku zaufania członków rady nadzorczej do prezesa zarządu. Uchwała rady nadzorczej spółdzielni, wydana na podstawie statutu przewidującego możliwość odwołania członka zarządu z ważnych przyczyn, nie podlega merytorycznej kontroli sądu.”

Rada Nadzorcza kadencji 2019 – 2022 działała do dnia 25.08.2022r. tj. do WZ podczas którego dokonano wyborów członków Nowej RN.

Podejmowane uchwały RN kadencji 2019 – 2022, w okresie przypadającym na niniejsze badanie lustracyjne dotyczyły:

- zatwierdzenia planów pracy RN i Komisji Rewizyjnej,
- zatwierdzenie Planów remontów na nieruchomościach,
- zatwierdzenia planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz stawek opłat za lokale,
- przyjmowania sprawozdań finansowych,
- uchwalania regulaminów oraz zatwierdzania aneksów do regulaminów,
- odwołania z funkcji członków Zarządu,
- zobowiązania Zarządu do aktualizacji RODO oraz składania miesięcznych sprawozdań z działalności,
- przyznawania nagród dla członków Zarządu,
- powołania członków Zarządu,
- ustalenia wynagrodzenia członkom Zarządu.

Uchwały RN są emanacją podejmowanych przez ten organ decyzji i jako takie mogą być przedmiotem postępowań sądowych o stwierdzenie ich nieważności, nieistnienia lub uchylenia.

Wobec powyższego lustrujący może analizować tylko uchwały jako sformalizowane decyzje organu i odnieść się jedynie do stwierdzenia czy ww. uchwały mieściły się w kompetencjach organu przyznanych przez ustawę, Statut oraz Regulamin RN.

W odniesieniu do uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą kadencji 2019 – 2022 w okresie objętym badaniem lustracyjnym, nie stwierdza się uchwał wykraczających poza kompetencje określone w ustawie Prawo spółdzielcze, Statucie SM „Buczyna”, Regulaminie Rady Nadzorczej SM „Buczyna”.

Dodatkowa korespondencja pomiędzy Radą Nadzorczą a Zarządem Spółdzielni „Buczyna” wskazuje na zaistnienie konfliktów personalnych między członkami tychże organów i kwestii pozamerytorycznych, które mogły stać się podłożem decyzji Rady Nadzorczej o odwołania ze stanowiska Prezesa Zarządu.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach w protokole z lustracji za lata 2017 – 2019 i liście polustracyjnym zawarł analizę i sformułował wnioski dotyczące procesu inwestycyjnego budowy garaży przy ul. Niepodległości w Bukownie.

Negatywna ocena prowadzenia tego procesu przyjęta przez Radę Nadzorczą stanowiła jeden z elementów uzasadnienia uchwały organu o odwołaniu z funkcji Prezesa Zarządu.

Kwestia uzasadnienia uchwały o odwołaniu stanowi obecnie przedmiot postępowania sądowego prowadzonego z powództwa byłej Prezes Zarządu przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej Nr 1/11.2021 z dnia 10.11.2021r. w sprawie odwołania członka Zarządu – Prezesa Zarządu.

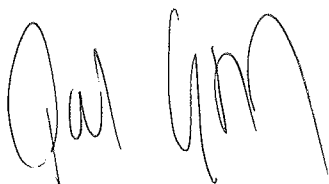
Wobec powyższego Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach nie może zająć w tej kwestii stanowiska do momentu prawomocnego rozstrzygnięcia sądowego w przedmiotowej sprawie.

Załącznik Nr 29 – pismo byłej Prezes Zarządu SM „Buczyna” z dnia 29.08.2023r.

L. USTALENIA KOŃCOWE.

Wszelkie zestawienia tabelaryczne zostały przygotowane przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna”.

W trakcie prowadzenia lustracji nie było utrudnień ze strony Spółdzielni w zakresie udostępniania żądanych dokumentów.



Protokół niniejszy zawiera 115 stron kolejno ponumerowanych /bez załączników/ i został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym przedstawiono Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni, przy czym oryginały dokumentów stanowiących załączniki do niniejszego protokołu znajdują się w Spółdzielni. Jednocześnie jeden z egzemplarzy wraz z załącznikami w formie kserokopii wymienionych w treści niniejszego protokołu, zostaje przekazany do akt Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach.

Lustrację wpisano do „Książki ewidencji kontroli” pod pozycją Nr 2 dotyczącą roku 2023.

Lustrujący:

Michał Neszczyński, Uprawnienia lustracyjne KRS Nr 6371/2018.

L U S T R A T O R
.....
mgr Michał Neszczyński
podpis lustratora
nr upr. KRS 6371/2018

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy*) wnosimy*).

Bukowno, dnia listopada 2023r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna”:

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Małgorzata Poczesna

PREZES ZARZĄDU
Ryszard Szewczyk

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"BUCZYNA"**
32-332 Bukowno, ul. Niepodległości 1a
tel. 32 6421-581, fax 32 6421-565
NIP: 637-010-20-61, REGON: 001075891

Pokwitowanie odbioru 1 egzemplarza dla Rady Nadzorczej:

Pokwitowanie odbioru 1 egzemplarza dla Zarządu

*) odpowiednio skreślić

W przypadku zastrzeżeń należy je wnieść do Związku Rewizyjnego w ciągu 7 dni od dnia podpisania protokołu.

M. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.

1. Załącznik Nr 1 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS – 0000173808 pobrana z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na dzień 3.07.2023r. godz. 10:30:56.
2. Załącznik Nr 2 – kserokopia upoważnienia RZRSM Nr 26/2023 z dnia 29.06.2023r.
3. Załącznik Nr 3 – kopia uchwały WZ Nr 23/2022 przyjęcie wniosków polustracyjnych.
4. Załącznik Nr 4 – kopia pisma Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Załącznik Nr 5 – oświadczenie Zarządu o procesach sądowych.
6. Załącznik Nr 6 – kserokopia Statutu obowiązującego od dnia 8.11.2018r.
7. Załącznik Nr 7 – kopia uchwały RN Nr 1/11/2017 zatwierdzenie schematu organizacyjnego.
8. Załącznik Nr 8 – kopia schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą RN Nr 1/01/2021.
9. Załącznik Nr 9 – wniosek grupy członków SM „Buczyna”.
10. Załącznik Nr 10 – zawiadomienia wraz z porządkiem obrad WZ zwołanego na 25.08.2022r.
11. Załącznik Nr 11 – kopie przykładowych list wynagrodzeń RN.
12. Załącznik Nr 12 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 8/7, 8/24 w Bukownie za okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r.
13. Załącznik Nr 13 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 9/4, 9/22/ w Bukownie za okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 31.12.2022r.
14. Załącznik Nr 14 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie za okres rozliczeniowy 1.01.2021r. – 30.06.2021r.
15. Załącznik Nr 15 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie za okres rozliczeniowy 1.07.2022r. – 31.12.2022r.
16. Załącznik Nr 16 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania wybranych lokali mieszkalnych budynku przy ul. Niepodległości 7 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 1.07.2020r. – 30.06.2021r.
17. Załącznik Nr 17 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania wybranych lokali mieszkalnych budynku przy ul. Niepodległości 10 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 1.07.2021r. – 30.06.2022r.
18. Załącznik Nr 18 – kopia uchwały WZ Nr 7/2022 podział nadwyżki bilansowej za 2019 rok.
19. Załącznik Nr 19 – kopia uchwały WZ Nr 8/2022 podział nadwyżki bilansowej za 2020 rok.
20. Załącznik Nr 20 – kopia uchwały WZ Nr 9/2022 podział nadwyżki bilansowej za 2021 rok.
21. Załącznik Nr 21 – kopia uchwały WZ Nr 4/2022 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2019 rok.
22. Załącznik Nr 22 – kopia uchwały WZ Nr 5/2022 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020 rok.
23. Załącznik Nr 23 – kopia uchwały WZ Nr 6/2022 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2021 rok.
24. Załącznik Nr 24 – kopia uchwały RN Nr 1/06/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2019 rok.
25. Załącznik Nr 25 – kopia uchwały RN Nr 1/05/2021 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2020 rok.
26. Załącznik Nr 26 – kopia uchwały RN Nr 1/06/2022 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2021 rok.
27. Załącznik Nr 27 – protokół z kontroli sprawozdania finansowego za 2022r.
28. Załącznik Nr 28 – oświadczenie Zarządu do protokołu z kontroli sprawozdania finansowego.
29. Załącznik Nr 29 – pismo byłej Prezes Zarządu SM „Buczyna” z dnia 29.08.2023r.