



R E G I O N A L N Y
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ
40-203 - K a t o w i c e
Al. Roździeńskiego 88 a

tel. / 32/ 258-98-29
faks / 32/ 258-07-71

www.zwiazeksm.katowice.pl

Protokół

z lustracji pełnej działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie

za okres 01.01.2011 r. – 31.12.2013 r.

- *Protokół lustracji zgodnie z Art. 93 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” z dnia 16.09.1982r., tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 ma moc dokumentu urzędowego.*
- *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.*
- *Rada Nadzorcza Spółdzielni, zgodnie z Art. 93 § 4 ustawy „Prawo spółdzielcze” wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.*

czerwiec - sierpień 2014 r.

Spis treści

	Strona
I. INFORMACJE WSTĘPNE	3
1. Podmiot lustracji	3
II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUCZYNA” W BUKOWNIE W LATACH 2008 - 2010	5
III. PROCES ZARZĄDZANIA W UJĘCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM	6
1. Organizacja Spółdzielni	6
1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni	6
1.2. Organizacja wewnętrzna - struktura służb etatowych Spółdzielni	8
1.3. Zatrudnienie i sprawy pracownicze	10
1.4. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami	13
2. Planowanie	18
2.1. Kierunki rozwoju – program działalności gospodarczej Spółdzielni	18
3. Kontrola	18
4. Procesy sądowe o istotnym znaczeniu dla Spółdzielni	19
IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI	20
1. Walne Zgromadzenie	21
2. Rada Nadzorcza	22
3. Zarząd Spółdzielni	26
V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	29
1. Część ogólna	29
2. Techniczna obsługa nieruchomości	30
3. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych	38
3.1. Prawidłowość rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tyt. dostawy zimnej wody, usług kanalizacyjnych oraz dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i podgrzania ciepłej wody użytkowej	40
4. Działalność ekonomiczno – finansowa Spółdzielni	51
4.1. Organizacja pionu ekonomiczno – finansowego	51
4.2. Gospodarka finansowa Spółdzielni	51
4.3. Rachunkowość	55
4.4. Gospodarka kasowa	58
4.5. Inwentaryzacja	59
5. System finansowania i rozliczania nieruchomości	59
5.1. Sprawozdanie finansowe.	65
5.2. Wskaźniki ekonomiczne	68
6. Ubezpieczenia	70
VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	70
VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO – KULTURALNA	70
VIII. USTALENIA KOŃCOWE	71
WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	72
TABELE – I, II, III i IV stanowiące integralną część protokołu lustracji	73

Protokół
z lustracji pełnej, działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
za okres od 01.01.2011 r. - 31.12.2013 r.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podmiot lustracji

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUCZYNA”
ul. Niepodległości 1A
32 – 332 Bukowno

a/ Dane identyfikacyjne Spółdzielni

KRS – 0000173808

Postanowienie Sądu Rejonowego w Krakowie- Śródmieściu
XII Wydz. Gospodarczy KRS z dnia 23 września 2013 r. –
Identyfikator wydruku RP/173808/16/20140610113001

NIP – 637-01-02-061

Decyzja Urzędu Skarbowego w Olkuszu w sprawie nadania
numeru identyfikacyjnego – Potwierdzenie zgłoszenia
rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz
podatku akcyzowego z dnia 2 czerwca 1993 r.

REGON – 001075891

Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON
GUS - Urząd Statystyczny w Krakowie z dnia 11 grudnia
2008 r.

b/ Kontakt - telefoniczny i elektroniczny

Tel. /32/ 64-21-581

Faks /32/ 64-21-565

e – mail : sm@buczyna.bukowno.pl

Załącznik nr 1

a/ Odpis z KRS, Postanowienie Sądu Rejonowego w w Krakowie- Śródmieściu XII Wydz. Gospodarczy KRS z dnia 23 września 2013 r. – Identyfikator wydruku RP/173808/16/20140610113001

b/ Decyzja Urzędu Skarbowego w Olkuszu w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 2 czerwca 1993 r.

c/ Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON GUS - Urząd Statystyczny w Krakowie z dnia 11 grudnia 2008 r.

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie od 10 czerwca do 6 sierpnia 2014 roku w oparciu o przepisy:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. „Prawo spółdzielcze” art. 91- 93 oraz art. 240 §-3 pkt. 1. / *tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443/*,

oraz postanowienia

- Uchwały nr 9/2010 z dnia 1.07.2010 r. Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie przyjęcia Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych (Monitor Spółdzielczy nr 3/2010 poz. 6)

a ponadto

- Uchwał Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach :
 - nr 1 z dnia 18.02.2003 r. w sprawie zasad przeprowadzania lustracji,
 - nr 7/2009 z dnia 25.05.2009 r. w sprawie standardów lustracji kompleksowych,
 - nr 3/2010 z dnia 02.02.2010 r. w sprawie stosowania standardów lustracji kompleksowych w zakresie rzeczowym księgowości i finansów.

3. Badanie lustracyjne przeprowadził – inż. Kazimierz Łabaj, nr upr. KRS 2618/96, na podstawie upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach nr 10/2014 z dnia 3 czerwca 2014 r.

4. Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w terminie określonym jak wyżej, w zakresie obejmującym działalność Spółdzielni za lata 2011 – 2013.

5. Prowadzący lustrację - jej rozpoczęcie, zakres i tryb jej przeprowadzenia omówił na spotkaniu informacyjnym w dniu 10 czerwca 2014 r. z :

- <i>Prezesem Zarządu</i>	<i>Zdzisławem SZOTKIEM</i>
- <i>z-cą Prezesa Zarządu</i>	<i>Anną LABISKO</i>
- <i>członkiem Zarządu</i>	<i>Ryszardem SZEWCZYKIEM</i>

Informacja o rozpoczęciu i przedmiocie lustracji przekazana została Radzie Nadzorczej SM „BUCZYNA” w Bukownie przez Prezesa Zarządu Spółdzielni oraz podczas spotkania lustratora z przewodniczącym Rady Nadzorczej **Edmundem GMITRUKIEM** w dniu 18 lipca 2014 roku wraz z deklaracją prowadzącego badanie lustracyjne o możliwości wskazania przez Radę Nadzorczą zagadnień na które przeprowadzający lustrację ma zwrócić szczególną uwagę. Przewodniczący nie wskazał osoby do kontaktów z lustratorem ani też tematów niezbędnych do szczegółowej kontroli.

6. Lustracją objęte zostały podstawy prawno - statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno - finansowe Spółdzielni w zakresie:

- a/ realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w latach 2007 – 2010,
- b/ procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym,
- c/ zasad organizacji i funkcjonowania powołanych organów Spółdzielni,
- d/ zarządzania nieruchomościami Spółdzielni.

7. Po zakończeniu czynności lustracyjnych dokonano stosownego wpisu do książki kontroli przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie pod nr 18

II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SM „BUCZYNA” W BUKOWNIE W LATACH 2008 - 2010

Poprzednie badanie lustracyjne, którym objęto działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie za okres od 1.01.2007 r. – 31.12.2010 r., przeprowadzone zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w terminie od 3 listopada do 9 grudnia 2011 roku.

Protokół polustracyjny podpisany został przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie bez uwag.

W oparciu o ustalenia lustracji, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, skierował do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, list polustracyjny (L.dz. RZRSM 042/2021/2011 z dnia 27 grudnia 2011 r.), zawierający syntezę ustaleń badania lustracyjnego z wnioskami wynikającym z lustracji :

- 1. Kontynuować działania związane z analizą obowiązujących w Spółdzielni regulaminów i w przypadkach koniecznych, (szczególnie tych o odległych datach uchwalenia, poprzedzających istotne zmiany przepisów prawa dla spółdzielni mieszkaniowych) dokonać ich aktualizacji, doprowadzając do pełnej zgodności z postanowieniami statutu oraz przepisami obowiązujących ustaw.*
- 2. Przestrzegać postanowień art. 168 Kodeksu Pracy,*
- 3. Zgodnie z postanowieniami ustawy „Prawo Budowlane” terminowo dokonywać okresowych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych oraz na bieżąco potwierdzać stosownymi protokołami usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości podczas okresowych przeglądów stanu technicznego budynków mieszkalnych, w szczególności zagrażających życiu mieszkańców lokalu, czy też całego budynku.*
- 4. Zakończyć opracowywanie zgodnej z obecnie obowiązującymi przepisami prawa „Zasad polityki rachunkowości” uwzględniającej potrzeby SM „BUCZYNA” w Bukownie.*
- 5. Nadal na bieżąco analizować stan zaległości opłat za mieszkania oraz kontynuować działania w celu niedopuszczenia do pogorszenia sytuacji finansowej Spółdzielni.*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w dniu 28 grudnia 2011 roku - (jak wynika z protokołu RN nr 8/12/2011) - zapoznała się z przebiegiem lustracji przedstawionej przez lustratora RZRSM w Katowicach Kazimierza Łabaja, przyjmując protokół z lustracji pełnej za okres 2008 – 2010.

Wyniki przeprowadzonego badania lustracyjnego działalności Spółdzielni za lata 2008 – 2010 r. omówione zostały podczas Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie przez przewodniczącego Rady Nadzorczej w dniach 14 czerwca 2012 roku. Zebrani zapoznali się z przedstawioną informacją z lustracji pełnej i listem polustracyjnym Zarządu RZRSM w Katowicach oraz uchwałą nr 5/2012 przyjęli wnioski z przeprowadzonej lustracji do realizacji.

Zgodnie z ustaleniami lustratora, w oparciu o przeprowadzone czynności sprawdzające, należy stwierdzić, że wnioski sformułowane przez Zarząd RZRSM

w Katowicach były systematycznie realizowane (z zastrzeżeniem wniosku nr 1 który nie został w pełni zrealizowany).

Załącznik nr 2

a/ ksero listu polustracyjnego znak RZRSM 045/1803/ 2011 z dnia 7 listopada 2011 roku.

b/ ksero protokołu nr 8/12//2011 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28 grudnia 2011 roku.

c/ uchwała Walnego Zgromadzenia Członków SM „BUCZYNA” w Bukownie odbytego w dniu 14 czerwca 2012 roku.

III. ZASADY ORGANIZACJI I FUNKCJONOWANIA ORGANÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TYM PROCESÓW ZARZĄDZANIA I FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI JAKO KORPORACJI ORAZ PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁDZIELCZEGO.

1. Organizacja Spółdzielni

1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie od 1.01.2011 r. - 31.12.2013 r. prowadzona była w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, statut, regulaminy wewnętrzne, w tym:

* Ustawę „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. (**tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443**),

* Ustawę „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. (**tekst jednolity - Dz. U. z 2013 r., poz. 1222**),

* Statut SM „BUCZYNA” w Bukownie przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą nr 1/2007 w dniu 29 listopada 2007 roku ze zmianami przyjętymi przez Walne Zgromadzenie 17 czerwca 2010 roku.

* Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni,

**Wykaz obowiązujących w latach 2011 – 2013
„Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni”
z informacją o podstawie i terminie ich uchwalenia, zatwierdzenia.**

Lp.	Wyszczególnienie	Data zatwierdzenia uchwała /z dnia	Zmiany lub nowelizacje latach 2011-2013 zatwierdzone uchwałą/z dnia
1	2	3	4
1.	Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM „BUCZYNA” w Bukownie	24.06.2009	

2.	Regulamin Rady Nadzorczej SM „BUCZYNA” w Bukownie	U Nr 8/2006 z dnia 22.06.2006 r.	
3.	Regulamin Zarządu SM „BUCZYNA” w Bukownie	U Nr 2/I/97 z dnia 30.01.1997 r.	
4.	Regulamin Organizacyjny SM „BUCZYNA” w Bukownie	U Nr 1/07/2012 z dnia 30.07.2012 r.	<i>schemat organizacyjny</i> U Nr 1/11/2013 z dnia 14.11.2013 r.
5.	Regulamin przyjmowania w poczet członków, przydziału, zamiany i najmu mieszkań SM „BUCZYNA” w Bukownie	U Nr 2/10/1997 z dnia 30.10.1997 r.	
6.	Regulamin SM „BUCZYNA” w Bukownie w sprawie zasad ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z członkami z tyt. wkładów	21.02.1995	
7.	Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkaniowego w budynkach będących własnością SM „BUCZYNA” w Bukownie	U Nr 1/02/2008 z dnia 28.02.2008 r.	U Nr 1/09/2012 z dnia 10.09.2012 r.
8.	Regulamin funduszu na remonty i konserwację	U Nr 02/04/97 z dnia 8.04.1997 r.	
9.	Regulamin gospodarowania środkami funduszu socjalnego	U Nr 03/11/97 z dnia 1.01.1997 r.	
10.	Regulamin rozliczania zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie	U Nr 3/2/1998 z dnia 18.02.1998 r.	
11.	Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody	U Nr 1/06/2008 z dnia 1.07.2008 r.	Aneks U Nr 3/10/2012 z dnia 24.10.2012 r.
12.	Regulamin wynagradzania pracowników SM „BUCZYNA” w Bukownie	U Nr 2/01/2009 z dnia 16.01.2009 r.	Aneks U Nr 1/2012 z dnia 31.01.2012 r. Aneks U Nr 1/2/2011 z dnia 10.02.2011 r.
13.	Regulamin wynagradzania Członków Zarządu oraz Głównego Księgowego SM „BUCZYNA” w Bukownie	U Nr 1/11/2008 z dnia 1.11.2008 r.	Aneks U Nr 1/2012 U Nr 1/2/2012
14.	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ,ustalania opłat za używanie lokali w SM „BUCZYNA” w Bukownie	U Nr 1/10/2000 z dnia 30.10.2000 r.	Aneks nr 1/2005 u nr 3/03/2005 z dnia 15.03.2005 r.
15.	Regulamin rozliczeń finansowych w SM „BUCZYNA” w Bukownie z użytkownikami zwalniającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni	U Nr 2/10/2000 z dnia 30.10.2000 r.	
16.	Regulamin wyboru dostawców i wykonawców oraz przeprowadzania przetargów w SM „BUCZYNA” w Bukownie	U Nr 4/03/2005 z dnia 15.03.2005 r.	

* Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/10/1997 w dniu 30 października 1997 roku, zmieniony uchwałą nr 1/07/2012 w dniu 30 lipca 2012 roku.

* inne przepisy prawa.

Podsumowanie :

W trakcie badań lustracyjnych nie stwierdzono odstępstw w zakresie zgodności przedmiotu działania Spółdzielni określonego w Statucie z faktycznie prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością gospodarczą.

Obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, Statut oraz regulaminy wewnętrzne o wiążącym znaczeniu wobec wszystkich organów Spółdzielni i Jej Członków, zgodne były z powszechnie obowiązującym prawem i są merytorycznie poprawne, z zastrzeżeniem regulaminów ujętych w powyższym wykazie pod poz. 3, 5, 6, 8, 9, 14 i 15 które należy zaktualizować zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym – w szczególności ze zmianami wynikającymi z ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

1.2. Organizacja wewnętrzna - struktura służb etatowych Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie posiada Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/10/1997 w dniu 30 października 1997 roku, zmieniony uchwałą nr 1/07/2012 w dniu 30 lipca 2012 roku oraz schematy organizacyjne zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 3/05/2011 w dniu 30 maja 2011 roku i nr 1/11/2013 w dniu 14 listopada 2013 roku.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku zatrudnienie wynosiło :

	16,5 etatów (17 osób)
w tym:	
zatrudnienie na stanowiskach robotniczych	6,5 etatów (7 osób)

Załącznik nr 3

Schematy organizacyjne SM „BUCZYNA” w Bukownie obowiązujący w latach 2011 - 2013

Celem Spółdzielni jest zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych Członków i ich rodzin (§ 3 ust. 1 – Statutu Spółdzielni).

Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z postanowieniami obowiązującego w latach 2011 – 2013 statutu Spółdzielni (§ 4) było:

- 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 ustanawiania 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.

Podstawowym zakresem działalności Spółdzielni – zgodnie z § 5 ust. 3 Statutu Spółdzielni - jest obecnie zarządzanie zasobami mieszkaniowymi własnymi i powierzonymi (29 wspólnotami mieszkaniowymi). Realizowany on był poprzez przewidziany w strukturze organizacyjnej

*** pion z-cy prezesa Zarządu ds. członkowskich, gzm oraz zarządzania nieruchomościami własnymi i powierzonymi**

z organizacyjnie podporządkowanymi :

- a/ specj. ds. inwestycji i remontów,
- b/ specj. ds. remontów i ADM,
- c/ specj. ds. ADM,
- d/ brygadą remontowo – konserwacyjną,
- e/ dozorczykami.

Wielkość „zarządzanych” przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych przedstawiono w zestawieniu poniżej :

**Zasoby mieszkaniowe własne i administrowane
SM „BUCZYNA” w Bukownie
(wg stanu na 31.12.2013 r.)**

Wyszczególnienie	Budynki /ogółem/ szt.	Ilość lok. mieszkalnych	Pow. lokali mieszkalnych w m ² pu	Pow. lokali użytkowych w m ² pu	Pow. garaży w m ²	Pow. lokali w m ² pu /razem/
		mieszkańców				
1	2	3	4	5	6	7
Niepodległości	10	446/1137	26 152,89	272,00	3 570,80	29 995,69

Szkolna	3	70/201	4 464,70	-	-	4 464,70
O g ó ł e m	13	516/1338	30 617,59	272	3 570,80	34 460,39
Wspólnoty Mieszkaniowe	29	796/1595	35 334,53	1 869,50	-	37 204,03
R A Z E M	42	1312/2933	65 952,12	2 141,50	3 570,80	71 664,42

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 – 2013 prowadzona była w ramach scentralizowanych form zarządzania.

Organizacja wewnętrzna Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, w badanym okresie 2011 - 2013, zgodna była z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą ”schematami organizacyjnymi” Spółdzielni.

1.3. *Zatrudnienie i sprawy pracownicze*

Planowane i wykonane zatrudnienie w Spółdzielni, mieściło się w granicach zatwierdzonej struktury organizacyjnej i przedstawiało się następująco:

**Struktura zatrudnienia
w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2011 – 2013 /w etatach/**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Plan w etatach</i>	<i>Wykonanie w etatach</i>	<i>% wskaźnik wykonania planu</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
rok 2011				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	12	12	100
	Administracje osiedlowe	11	9,5	87
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2011 r.	23	21,5	91
rok 2012				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	12	12	100
	Administracje osiedlowe	11	9,5	87
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2012 r.	23	21,5	91
rok 2013				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	11	10	91
	Administracje osiedlowe	9,5	6,5	69
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2013 r.	20,5	16,5	80

Powyższe dane wskazują, iż zatrudnienie w SM „BUCZYNA” w Bukownie, nie przekraczało wielkości zaplanowanych i kształtowało się na poziomie niezbędnym do wykonywania zadań związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami Spółdzielni.

Wielkość planowanych i wykorzystanych środków na wynagrodzenia przedstawiają dane zawarte w zestawieniu poniżej:

**Środki finansowe
na wynagrodzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2011 – 2013 (w zł.)**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Plan w zł.</i>	<i>Wykonanie w zł.</i>	<i>% wskaźnik wykonania planu</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
rok 2011				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	393 200,00	388 438,19	99%
	Dozorczyńie	95 300,00	95 526,00	100%
	Brygada ZRB	62 600,00	63 551,00	101%
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2011	551 100,00	547 515,19	99%
rok 2012				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	390 000,00	400 809,01	102%
	Dozorczyńie	94 300,00	99 200,00	105%
	Brygada ZRB	73 650,00	90 332,00	120%
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2012	557 950,00	590 341,01	106%
rok 2013				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	400 000,00	394 720,12	98%
	Dozorczyńie	99 500,00	95 600,00	93%
	Brygada ZRB	73 400,00	66 300,00	90%
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2013	572 900,00	556 620,12	97%

Zasady wynagradzania pracowników w badanym okresie oparte zostały o: -
„Regulamin wynagradzania pracowników SM „BUCZYNA” w Bukownie”, przyjęty przez
Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 2/01/2009 w dniu 16 stycznia 2009 roku.

Postanowienia Regulaminu przewidują m.in.

- postanowienia ogólne
- ogólne zasady wynagradzania pracowników,
- wynagrodzenie zasadnicze,
- dodatki funkcyjne,
- dodatki stażowe,
- nagrody jubileuszowe,
- odprawy emerytalne,
- wynagrodzenia za czas niezdolności do pracy,
- zasady premiowania,
- nagrody indywidualne,
- zasady wynagradzania dozorczyń-sprzątaczek budynków mieszkalnych,
- postanowienia końcowe.

Wymienione rozwiązania „Regulaminu wynagradzania SM „BUCZYNA” w Bukownie”, wraz z taryfikatorem kwalifikacyjnym i tabelami płac zasadniczych oraz stawek wynagrodzenia zasadniczego wprowadzono w życie zgodnie z postanowieniami art. 77¹ i przepisami działu jedenastego ustawy „Kodeks pracy” z dnia 26.06.1974 r. (tekst jednolity Dz. U. z 1998 nr 21 poz. 94 z późn. zm.). Regulamin ten nie obejmuje członków Zarządu Spółdzielni, dla których wynagrodzenie ustala Rada Nadzorcza.

Odrębnym badaniem objęto dokumentację osobową pracowników Spółdzielni. Prowadzona, gromadzona i przechowywana ona jest w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Min. Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika. (Dz. U. 2006 nr 125 poz. 869).

Akta osobowe pracowników przechowywane są w opisanych teczkach. W aktach osobowych pracowników przechowywane są m.in.:

- kwestionariusz osobowy,
- dokumenty potwierdzające posiadane wykształcenie,
- umowy o pracę,
- zakres czynności pracownika,
- zaświadczenia o stanie zdrowia pracownika, karta badań okresowych,
- zaświadczenia o przeszkoleniu bhp i innych szkoleniach zawodowych,
- zaświadczenia o zatrudnieniu,
- świadectwa pracy,
- oświadczenie o zapoznaniu się z regulaminem pracy i inne

według podziału na :

A/ dokumenty osobiste, życiorys lub cv, kwestionariusz osobowy, świadectwa,

B/ wnioski, przeszerogowania, przeniesienia, nominacje,

C/ dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia.

W trakcie lustracji dokonano kontroli akt osobowych członków Zarządu oraz losowo wybranych akt pracowników:

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| - Zdzisław Sz. | prezes Zarządu |
| - Anna L. | z-ca Prezesa Zarządu |
| - Ryszard Sz. | członek Zarządu |
| - Małgorzata P. | główna księgowa |
| - Marta S-B. | inspektor |
| - Małgorzata P. | dozorczyńni - sprzątaczk |
| - Ireneusz C. | konserwator |

Przeprowadzone badanie siedmiu (losowo wybranych) zbiorów akt osobowych pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, wykazało, że dokumentacja pracownicza prowadzona jest prawidłowo, zawiera komplet niezbędnych dokumentów, w tym wszystkie informacje jakie wymagane są od pracodawcy w przepisach art. 29 „Kodeksu pracy”, a zatem spełnia wymogi określone w rozporządzeniu MP i PS z dnia 28.05.1996 roku z późn. zmianami w sprawie zakresu prowadzenia dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie BHP zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach. Wszyscy sprawdzani pracownicy legitymowali się aktualnym zaświadczeniem o stanie zdrowia wydanym w oparciu o okresowe badania lekarskie, posiadali zakresy czynności, a osoby odpowiedzialne materialnie złożyły stosowne oświadczenia o materialnej odpowiedzialności i znajomości obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Ewidencja czasu pracy prowadzona jest w formie list obecności dla wszystkich pracowników oraz „rocznych kart ewidencji obecności w pracy” pracownika w wersji elektronicznej, w której odnotowywane są wszystkie wydarzenia (urlopy, zwolnienia lekarskie itp.).

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2011 - 2013 stwierdzono iż za rok 2012 i 2013 wszyscy pracownicy wykorzystali swoje urlopy w terminach ustawowych. Za rok 2011: 14 pracowników pozostało z niewykorzystanymi urlopami po dniu 31 marca 2012 roku.

Wg prowadzonego rejestru szkoleń w latach 2011 - 2013, pracownicy oraz członkowie organów Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie skorzystali w 30 przypadkach z zorganizowanych szkoleń. Przedstawiono to w tabeli poniżej :

**Odbyte szkolenia pracowników i członków organów
statutowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2011 – 2013**

Lp.	Wyszczególnienie	2011 r.	2012 r.	2013 r.
1	2	3	4	5
1.	O g ó l e m (ilość odbytych szkoleń)	15	8	7
Liczba przeszkolonych osób				
2.	O g ó l e m	4	4	2
w tym:				
a/	Członków Rady Nadzorczej	0	0	0
b/	Członków Zarządu	2	2	2
c/	Pozostałych pracowników	2	2	0

Na dzień 31 grudnia 2013 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie dwoje członków Zarządu posiadało licencję „Zarządcy nieruchomości”.

1.4. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami

Stan członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie na koniec okresów rocznych (2011 – 2013) przedstawiono w tabeli poniżej :

**Stan
oczekujących i zamieszkałych członków (osób fizycznych) w zasobach mieszkaniowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2011 – 2013**

Lp.	Stan na 31.12.	Liczba członków ogółem	Liczba członków oczekujących	Liczba członków zamieszkałych	W tym posiadający:		
					spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu	własność wyodrębnioną	prawo najmu lokalu miesz.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2011 r.	712	147	537	270	267	0
2	2012 r.	703	134	541	254	287	0
3	2013 r.	697	131	537	233	304	0

Zestawienie
ilości zarejestrowanych członków wg ksiąg rejestru członkowskiego
SM „BUCZYNA” w Bukownie (wg stanu na 31.12.2013 r.)

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Początkowa pozycja księgi</i>	<i>Końcowa pozycja księgi</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	księga nr 001	0001	1112
2	księga nr 002	1113	1754

Prowadzony przez Spółdzielnię w systemie tradycyjnym książkowym „Rejestr członkowski”, zawiera podstawowe dane dotyczące wszystkich członków Spółdzielni wraz z informacjami wg wymogów ustawy „Prawo spółdzielcze” - Art. 30 (dane osobowe członka, zmiany w zakresie danych osobowych, datę przyjęcia w poczet członków, zadeklarowane udziały, nr członkowski, data wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania, przyczyny ustania członkostwa, uwagi). Na dzień 10 lipca 2014 roku zamyka się końcową pozycją nr człon. 1760 – pani Elżbieta J.

Zgodnie z art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w SM „BUCZYNA” w Bukownie prowadzony jest w wersji książkowej - rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste (na dzień 10 lipca 2014 roku zamyka się pozycją nr 576 pani Małgorzata P.

W rejestrze wpisane są m.in.:

- dane osobowe właściciela lokalu,
- numer księgi wieczystej,
- nr i data aktu notarialnego,
- obciążenie hipoteką.

Ilościowe zmiany w ewidencji członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie miały miejsce w badanym reprezentatywnie 2013 r., w związku z:

- przyjęciem w poczet członków	15
- skreśleniem z listy członków (zgony)	1
- wykluczeniem i wykreśleniem	9
- rezygnacją z członkostwa w Spółdzielni	3
- przydziałem lokali mieszkalnych z tzw. ruchu ludności	0
- przydziałem lokali z tyt. ponownego przyjęcia w poczet Członków.	0

W latach 2011 – 2013, Spółdzielnia zawarła ogółem **42** umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, w tym;

- w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu:
- w 2011 r. - 15 umów,**
2012 r. - 14 umów,
2013 r. - 13 umów

Wymienione wyżej „umowy ustanowienia odrębnej własności lokali” stanowią wynik rozpatrzenia – **ogółem 42** (wg stanu na 31.12.2013 r.), wniosków Członków Spółdzielni w w/w/ zakresie :

w 2011 r. - 15 wniosków,
2012 r. - 14 wniosków,
2013 r. - 13 wniosków

Prace związane z realizacją postanowień art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. Nr.4 , poz. 27 z 2001 r. z późn. zmianami) „o spółdzielniach mieszkaniowych”, Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie realizowała od 2007 do 2012 roku.

Zarząd podjął 22 uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach SM „BUCZYNA” w Bukownie.

Pierwszą prawomocną uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych nr 1/12/2007 podjęto w dniu 11 grudnia 2007 roku i dotyczyła ona nieruchomości jednobudynkowej usytuowanej przy ul. Niepodległości 3 w Bukownie.

Ostatnią uchwałę nr 9/06/12 w sprawie przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych - garaży położonych przy ul. Niepodległości w Bukownie podjęto w dniu 20 czerwca 2012 roku.

Lustrator z uwagi na fakt szczegółowej kontroli realizacji określenia przedmiotu odrębnej własności lokali podczas poprzedniej lustracji oraz niewielu złożonych wniosków w okresie objętym badaniem lustracyjnym, odstąpił od sprawdzania innych wybranych nieruchomości.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie :

- w roku 2007 nie zawarto żadnych umów ustanowienia i przeniesienia własności lokali,
- w roku 2008 zawarto 168 umów ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 133 dotyczyło mieszkań lokatorskich),
- w roku 2009 zawarto 68 umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 43 dotyczyło mieszkań lokatorskich),
- w roku 2010 zawarto 16 umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 9 dotyczyło mieszkań lokatorskich),
- w roku 2011 zawarto 15 umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 8 dotyczyło mieszkań lokatorskich),
- w roku 2012 zawarto 14 umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 6 dotyczyło mieszkań lokatorskich),
- w roku 2013 zawarto 13 umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 8 dotyczyło mieszkań lokatorskich),

Do dnia 5 czerwca 2014 roku, do SM w Bukownie, wpłynęło 298 wniosków spółdzielców o przeniesienie prawa odrębnej własności. Zawarto 298 umów po

zmianie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku. Do Spółdzielni wpłynęło 298 zawiadomień o wpisach lokali do ksiąg wieczystych.

Przeprowadzono metodą losową badanie dokumentacji członkowskiej, następujących członków i posiadaczy praw do lokali należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, przyjętych do Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

1. Anna K.	nr członk. 1753
2. Mateusz S.	nr członk. 1747
3. Rafał L.	nr członk. 1729
4. Bożena P.	nr członk. 1725
5. Anna G.	nr członk. 1719
6. Grzegorz S.	nr członk. 1716

W aktach znajdują się m.in. w zależności od statusu mieszkania :

- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni,
- uchwała o dokonaniu przyjęcia w poczet członków,
- wniosek o przydział lokalu,
- przydział lub umowa o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- akt notarialny darowizny, ustanowienia odrębnej własności lub kupna.

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

- a/ wykluczeniem
- b/ wykreśleniem z rejestru
- c/ przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu,
- d/ przyjęciem w poczet członków, w związku z nabyciem prawa do lokalu,
- e/ ustanowieniem prawa odrębnej własności,

nie wykazały nieprawidłowości.

Działalność Spółdzielni w badanym zakresie jw., zgodna była z obowiązującymi wymogami postanowień statutowych i regulaminowych Spółdzielni.

O przyjęciu w poczet członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, decyduje Zarząd w formie uchwały zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni. Przyjęcie potwierdzone jest na deklaracji członkowskiej podpisami członków Zarządu wraz z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu. W skontrolowanych dokumentach decyzje następowały przed upływem jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej, zgodnie z przepisami ustawy „Prawo spółdzielcze” i postanowieniami Statutu.

Decyzje o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków mogą być podejmowane na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami § 20 Statutu. Wykluczani lub wykreślani członkowie SM „BUCZYNA” w Bukownie każdorazowo byli zawiadamiani i zapraszani na posiedzenie plenarne Rady w celu złożenia wyjaśnień lub propozycji celem uniknięcia wykluczenia lub wykreślenia. Zaproszenia wysyłało co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierało uzasadnienie wniosku o wykluczenie lub wykreślenie oraz pouczenie o prawie do złożenia wyjaśnień i skutkach niestawiennictwa.

Jak wynika z oświadczenia Prezesa Zarządu SM „BUCZYNA” w Bukownie, w okresie objętym lustracją (i do dnia lustracji), członkowie Spółdzielni nie zgłaszali formalnych pisemnych skarg na działalność. W Spółdzielni prowadzi się specjalny rejestr w którym, w latach objętych lustracją nie odnotowano żadnych formalnych skarg i wniosków. Wszystkie sprawy dotyczące bieżącego funkcjonowania Spółdzielni zgłaszane przez członków i mieszkańców Spółdzielni załatwiane są na bieżąco.

2. Planowanie

2.1. Kierunki rozwoju – program działalności gospodarczej Spółdzielni

Działalność gospodarcza Spółdzielni w latach 2011 - 2013 prowadzona była w oparciu o plany gospodarczo - finansowe Spółdzielni (opracowywane w formie projektów przez organ zarządzający - Zarząd Spółdzielni) a zatwierdzanych, zgodnie z posiadanymi uprawnieniami statutowymi, przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie następującymi uchwałami w sprawie zatwierdzenia planów eksploatacji :

- a/ nr 3/03/2011 z dnia 15 marca 2011 roku,
- b/ nr 1/02/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku,
- c/ nr 1/03/2013 z dnia 14 marca 2013 roku.

Wszystkie roczne plany eksploatacji Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, zawierały szczegółowe plany finansowe dla zasobów Spółdzielni z podziałem kosztów na poszczególne nieruchomości.

W 2013 roku dokonywano nieznacznych korekt planu remontów, które uzasadniono możliwościami finansowymi Spółdzielni oraz niezbędnymi pracami zaspokajającymi potrzeby mieszkańców danej nieruchomości.

Załącznik nr 5

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia planów na lata 2011 – 2013

Realizacja planów gospodarczo – finansowych (w tym planów remontów) podlegała systematycznej ocenie i kontroli przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe dane zawierają protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz podejmowane uchwały.

Również każdego roku (w latach 2011 – 2013) Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie przyjmowały i zatwierdzały sprawozdanie Zarządu zawierające informacje o wykonaniu rocznych planów gospodarczo – finansowych oraz zatwierdzały roczne sprawozdania finansowe.

3. Kontrola

W strukturze organizacyjnej SM „BUCZYNA” w Bukownie (obowiązującej w latach 2011 – 2013) nie przewidziano stanowiska kontroli wewnętrznej - rewidenta zakładowego.

Kontrole dotyczące bieżącego zarządzania i kierowania Spółdzielnią w ramach „kontroli kierowniczej” przez Zarząd Spółdzielni oraz poszczególnych pracowników (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 okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie przeprowadzone były następujące kontrole zewnętrzne, co ustalono przeglądając wpisy zamieszczone w Księżce Kontroli Przedsiębiorcy:

w 2011 roku :

- PKO BP SA oddz. 2 w Krakowie – kontrola ewidencji kredytów mieszkaniowych starego portfela oraz oświadczeń o spłacie kredytu
- RZRSM w Katowicach - lustracja pełna Spółdzielni za lata 2008 – 2010
- PPIS w Olkuszu – kontrola sanitarna spełnienia wymagań sanitarno – higienicznych w obrębie piaskownicy

w 2012 roku :

- PPIS w Olkuszu – kontrola sanitarna spełnienia wymagań sanitarno – higienicznych w obrębie piaskownicy
- PKO BP SA oddz. 2 w Krakowie – kontrola ewidencji kredytów mieszkaniowych objętych pomocą państwa, oświadczenie o spłatach

w 2013 roku :

- KP PSP w Olkuszu – kontrola stanu zabezpieczeń p. poż.
- PKO BP SA oddz. 2 w Krakowie – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych i oświadczenia o spłatach na poczet kredytów

Jak wynika z protokołów oraz wpisów do „Księżki kontroli przedsiębiorcy”, żaden z kontrolujących nie stwierdził w działalności Spółdzielni nieprawidłowości czy niezgodności z obowiązującymi unormowaniami prawnymi.

4. Procesy sądowe o istotnym znaczeniu dla Spółdzielni

Wg pisemnej informacji radcy prawnego SM „BUCZYNA” w Bukownie oraz wiceprezes Zarządu zawartej w załączniku nr 6, w badanym okresie - w latach 2011 – 2013 - Spółdzielnia toczyła jeden proces sądowy z oskarżenia Prokuratury Rejonowej w Olkuszu sygn. akt VII K 33/06 przeciwko Członkom Zarządu SM „Buczyna” Pani Annie Labisko i Panu Zdzisławowi Szotek tj. o czyn z art. 160 § 1 kk : *„Jako Zarządcy lokalu mieszkalnego nie dopełnili działań zmierzających do usunięcia w mieszkaniu wad instalacji kominowej i wentylacyjnej powodując wydobywanie się gazów trujących w postaci tlenku węgla, czyn narazili lokatorów na bezpośrednie niebezpieczeństwo utraty życia lub ciężkiego uszczerbku na zdrowiu”.*

- 1) Wyrok z dnia 18.09.2008 r. sygn. akt VII K 33/06 uniewinnia oskarżonych od popełnienia czynu zarzucanego im w akcie oskarżenia - apelacja
- 2) Wyrok z dnia 15.04.2011 r. sygn. akt II K 614/09 warunkowo umarza ustalając okres próby na 1 rok - apelacja
- 3) Wyrok z dnia 03.04.2014 r. sygn. akt II K 1133/11 uniewinnia oskarżonych od zarzucanego im czynu

W dniu 14 maja 2014 roku oskarżyciel publiczny oraz oskarżycielka posiłkowa złożyli apelację od wyroku, która została przesłana do Sądu Okręgowego w Krakowie.

W w/w okresie Spółdzielnia dochodziła także należności z tytułu opłat za mieszkania co przedstawiono szerzej w dalszej części protokołu, w podrozdziale „**System finansowania i rozliczania nieruchomości**”.

Załącznik nr 6

Informacja radcy prawnego SM „BUCZYNA” w Bukownie

IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI

Organami Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, zgodnie z postanowieniami § 29 ust. 1 obowiązującego w latach 2011 – 2013 Statutu Spółdzielni, były

- **Walne Zgromadzenie,**
- **Rada Nadzorcza,**
- **Zarząd.**

Skład Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni uwidoczniony został w Krajowym Rejestrze Sądowym (Sądu Rejonowego w Krakowie) w:

- **Dziale 2 Rubryka 2 – organ nadzoru, pkt. 1 Rada Nadzorcza**
- **Dziale 2 Rubryka 1- organ uprawniony do reprezentowania podmiotu, pkt. 1 - Zarząd**

Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000173808 – odpis z dnia 10 czerwca 2014 r.

(Szersza informacja o organizacji i zasadach funkcjonowania w/w organów Spółdzielni, w latach 2011 – 2013, przedstawiona zostanie w dalszej części protokołu badania lustracyjnego).

Krajowy Rejestr Sądowy wyszczególnia również „Przedmiot działalności Spółdzielni”

Dział 3 Rubryka 1 oraz informacje o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego /rubryka 2/ za lata 2011 - 2012, złożone w dniu :

- **27.06.2012 r. – sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2011 – 31.12.2011 r.**
- **09.07.2013 r. – sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2012 – 31.12.2012 r.**

1. Walne Zgromadzenie

W latach 2011 – 2013 Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami obowiązującego Statutu Statutu w trybie § 32 ust. 1 zwołał trzy Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w dniach :

- 29 czerwca 2011 r.
- 14 czerwca 2012 r.
- 26 czerwca 2013 r.

Obrady Walnych Zgromadzeń, przebiegały zgodnie z :

- *postanowieniami obowiązującego statutu SM „BUCZYNA” w Bukownie,*
- *postanowieniami „Regulaminu obrad WZCz w SM „BUCZYNA” w Bukownie,*
- *porządkami obrad Walnych Zgromadzeń , jakie zwołane zostały w latach 2011 – 2013.*

Porządek trzech Walnych Zgromadzeń Członków oprócz spraw organizacyjnych zawierał :

- uchwalenie „Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków w SM „BUCZYNA” w Bukownie,
- przedstawienie sprawozdania finansowego i zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz podziału nadwyżki bilansowej,
- zatwierdzenie rocznego sprawozdania Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni,
- zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- przedstawienie przez Radę Nadzorczą informacji w sprawie wyników lustracji pełnej działalności w okresie 2008 – 2010 oraz wnioskach polustracyjnych,
- rozpatrzenie odwołania członka Spółdzielni od uchwały w sprawie wykluczenia z rejestru członków,
- przeprowadzenia wyborów do Rady Nadzorczej,
- wybór delegata na Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach,
- głosowanie nad wnioskami wniesionymi przez członków w trakcie obrad WZCz.

Podsumowanie:

Dokumentacja Walnych Zgromadzeń Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie zorganizowanych w latach 2011 - 2013, nie budzi zastrzeżeń. Informacje statystyczne dotyczące Walnych Zgromadzeń zwołanych w latach 2011 – 2013 przedstawia poniższa tabela:

<i>Data zwołania Walnego Zgromadzenia</i>	<i>Ilość członków uprawnionych do uczestnictwa w WZ</i>	<i>Ilość obecnych członków (wg. list obecności)</i>	<i>Ilość podjętych uchwał</i>
29 czerwca 2011 r.	774	43	8
14 czerwca 2012 r.	712	28	9
26 czerwca 2013 r.	703	58	7

Podczas tych trzech Walnych Zgromadzeń w obradach uczestniczyło łącznie **129** członków SM „BUCZYNA” w Bukownie, podjęto **24** uchwały.

Walne Zgromadzenia zostały zwołane w sposób zgodny z postanowieniami obowiązujących w okresie objętym lustracją, Statutów Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, członkowie zostali terminowo 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 terminie co najmniej 21 dni przed datą zwołania Walnych Zgromadzeń, w tym obligatoryjnie „rocznym sprawozdaniem finansowym”. Termin ten spełniał wymogi ustawy „o rachunkowości”, Art. 68 – Udostępnianie sprawozdań (Dz.U. nr 76/2002 r. poz. 694 z późn. zm.). Roczne sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni (Art. 68 ustawy jw.) stanowiące przedmiot obrad WZ, podlega udostępnieniu Członkom Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Materiały udostępnione członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie (w siedzibie Spółdzielni), stanowiące przedmiot obrad Walnych Zgromadzeń, odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały na podjęcie uchwał, w ramach posiadanych przez w/w organ Spółdzielni uprawnień ustawowych i statutowych.

Zawiadomienia o terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia dostarczane były członkom na piśmie, poprzez dostarczenie pisemnej informacji członkowi Spółdzielni bezpośrednio do mieszkań.

Ze zwołanych w trybie postanowień Statutu Spółdzielni Walnych Zgromadzeń sporządzone zostały protokoły które odzwierciedlają przebieg obrad i są podpisane, zgodnie z postanowieniami Statutu (§ 38 ust. 1), przez przewodniczącego i sekretarza obrad. Wszystkie sprawdzone protokoły z Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2011 – 2013, w sposób prawidłowy dokumentują przebieg obrad.

Podejmowane przez WZ uchwały wynikały z uprawnień i kompetencji przewidzianych Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie.

Walne Zgromadzenia odbywały się wg przyjętego przez w/w organ Spółdzielni porządku i tematyki obrad.

Pełna dokumentacja z Walnych Zgromadzeń /protokoły, protokoły komisji, listy obecności, zawiadomienia, przyjęte uchwały/ jest archiwizowana w Spółdzielni z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych Członków.

Załącznik nr 7

Zawiadomienia wraz z porządkami obrad zwołanych Walnych Zgromadzeń w SM „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 - 2013

2. Rada Nadzorcza

Dziewięcioosobowa Rada Nadzorcza SM „BUCZYNA” w Bukownie wybrana została w dniu 17 czerwca 2010 roku podczas Walnego Zgromadzenia /kadencja 2010-

2012/ i w dniu 24 czerwca 2010 roku ukonstytuowała się w następującym składzie :

Przewodniczący	- Edmund GMITRUK
Z-ca Przewodniczącego	- Lilla KULA
Sekretarz	- Marta SURÓWKA – BANACH*
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	- Cezary PAŃKOWSKI
Członek	- Robert BIENIEK*
Członek	- Jadwiga BORECKA
Członek	- Zbigniew CZERWIEC
Członek	- Jan MAKOWSKI
Członek	- Robert SITO

w dniu 31 października p. **Marta SURÓWKA – BANACH złożyła rezygnację z mandatu członka Rady Nadzorczej w związku z ubieganiem się o pracę w Spółdzielni*

w dniu 25 października 2010 roku p. **Robert BIENIEK został wykreślony z rejestru członków Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa odrębnej własności lokalu*

*W dniu 29 czerwca 2011 roku Walne Zgromadzenie Członków SM „BUCZYNA” w Bukownie dokonało wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej. W ich wyniku członkami Rady Nadzorczej zostali : **Jerzy LEŚ** i **Mirosław SIUDYKA**.*

W dniach 26 czerwca 2013 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru Rady Nadzorczej SM „BUCZYNA” w Bukownie /kadencja 2012-2015/, która w dniu 1 lipca 2013 roku, ukonstytuowała się w następującym składzie:

Przewodniczący	- Edmund GMITRUK
Z-ca Przewodniczącego	- Marek CEBO
Sekretarz	- Mirosława BIAŁEK
Członek	- Mirosław SIUDYKA
Członek	- Jan MAKOWSKI
Członek	- Robert SITO
Członek	- Zbigniew CZERWIEC
Członek	- Jerzy LEŚ
Członek	- Cezary PAŃKOWSKI

Załącznik nr 8

Ksero protokołu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia SM „BUCZYNA” w Bukownie z dnia 26 czerwca 2013 roku z wyborów do Rady Nadzorczej oraz ksero protokołu nr 7/07/2013 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 1 lipca 2013 z ukonstytuowania się Rady Nadzorczej

Kompetencje i zakres działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 – 2013, znajdowały swoje umocowanie w postanowieniach Statutu Spółdzielni (w § 43 ust.1) oraz w § 2 „Regulaminu Rady Nadzorczej SM „BUCZYNA” w Bukownie” przyjętym uchwałą ZPCz w dniu 22 czerwca 2006 roku.

Unormowania statutowo – regulaminowe w sposób prawidłowy określają podstawy i zakres działania, skład Rady i tryb zwoływania posiedzeń, organizację działania i warunki podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza na podstawie § 13 „Regulaminu Rady Nadzorczej „BUCZYNA” w Bukownie” wybiera Komisję Rewizyjną oraz w zależności od potrzeb inne stałe lub czasowe komisje. W badanym okresie (2011 – 2013) Rada Nadzorcza nie powoływała takich komisji.

W okresie 2011 – 2013 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie odbyła łącznie 33 protokołowane posiedzenia :

w roku 2011 - 8 posiedzeń, 38 uchwał
 2012 - 13 posiedzeń, 44 uchwały
 2013 - 12 posiedzeń. 36 uchwał

Członkowie Rady – zgodnie z § 3 „Regulaminu Rady Nadzorczej SM „BUCZYNA” w Bukownie” - o posiedzeniu powiadamiani byli pisemnie co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, co potwierdzają przedstawione lustratorowi dokumenty.

Do pisemnego zawiadomienia, w miarę potrzeby, dołączane były projekty wniosków oraz inne materiały dotyczące spraw, które miały być rozpatrzone przez RN na tym posiedzeniu.

Przeprowadzone badanie działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w reprezentatywnie wybranych trzech okresach : I kwartału 2011, II kwartału 2012 oraz II półrocza 2013 roku, wykazuje, iż główną problematyką pracy RN (wg protokołów obrad oraz podjętych uchwał) były m.in. zagadnienia w zakresie :

w pierwszym kwartale 2011 r. / 3 posiedzenia, 18 uchwał /

- rozpatrzenia wniosków Zarządu w sprawie wykluczenia z grona członków Spółdzielni,
- zatwierdzenia planu pracy Rady Nadzorczej oraz planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2011 rok,
- zatwierdzenia tabeli miesięcznych stawek wynagrodzenia zasadniczego na 2011 rok dla członków Zarządu i Głównej Księgowej,
- rozliczenia stawki eksploatacyjnej za 2010 rok,
- zatwierdzenia planu rzeczowo – finansowego i planu remontów na 2011 rok,
- zatwierdzenia stawki eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych,
- rozpatrzenia wniosku o ustanowienie służebności przejazdu,
- spraw bieżącej działalności Rady Nadzorczej i różne wolne wnioski.

w drugim kwartale 2012 r. / 3 posiedzenia, 18 uchwał /

- rozpatrzenia wniosków Zarządu w sprawie wykluczenia oraz wykreślenia z grona członków Spółdzielni,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2011 rok,
- zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości,

- podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 rok,
- omówienia spraw związanych z Walnym Zgromadzeniem Członków,
- przyjęcia informacji z prac Komisji Rewizyjnej – kontroli dyscypliny zatrudnienia oraz gospodarowania funduszem płac za lata 2010 – 2011,
- przyjęcia informacji Zarządu o kolejnym (drugim) przetargu na wynajem lokalu,
- omówienia wniosków zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia,
- ocena pracy Zarządu, przyznania nagród,
- spraw bieżącej działalności Rady Nadzorczej i różne wolne wnioski.

w drugim półroczu 2013 r. / 6 posiedzeń, 18 uchwał /

- rozpatrzenia wniosków Zarządu w sprawie wykluczenia oraz wykreślenia z grona członków Spółdzielni,
- ukonstytuowania się Rady Nadzorczej,
- przyjęcia analizy stanu zadłużenia czynszowego członków ,
- rozpatrzenia odwołaniu od decyzji Zarządu w sprawie rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego,
- przyjęcia informacji Zarządu na temat szczegółowej analizy wysokości stawek eksploatacyjnych obowiązujących w I półroczu 2013 roku,
- rozpatrzenia zażalenia na przeprowadzony przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności,
- podjęcia uchwał w sprawie zatwierdzenia aneksu do planu remont- na 2013 rok,
- podjęcia uchwały w sprawie zatwierdzenia schematu organizacyjnego SM „BUCZYNA” w Bukownie,
- przyjęcia analizy rozliczenia kosztów c.o. za sezon grzewczy 2012/2013 dla poszczególnych nieruchomości,
- ustalenia wysokości nagród dla członków Zarządu i Głównej Księgowej,
- spraw bieżącej działalności Rady Nadzorczej i różne wolne wnioski.

Podsumowanie:

Posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Treści protokołów pisane na komputerze, odzwierciedlają przebieg i zakres omawianej tematyki posiedzeń Rady, zgodnej z przyjmowanym porządkiem obrad. Wszystkie podjęte uchwały podejmowane były zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni.

W latach 2011 – 2013 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie podjęła łącznie **118** uchwał.

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

Protokoły podpisywane są zgodnie z obowiązującym regulaminem, przez Przewodniczącego lub jego Zastępcę i Sekretarza. W przypadku, gdy w posiedzeniu nie bierze udziału Sekretarz Rady, protokół podpisuje Przewodniczący Komisji Rewizyjnej. Wszystkie protokoły i podjęte uchwały, są do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni.

Analiza działalności RN, wykazała, iż prowadzona ona była w sposób prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółdzielni a podejmowane decyzje i uchwały wynikały z jej uprawnień i kompetencji.

Badaniu lustracyjnemu podlegały także „z a s a d y” przyznawania świadczeń pieniężnych członkom Rady Nadzorczej SM „BUCZYNA” w Bukownie. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej wypłacane jest zgodnie z postanowieniem § 46 Statutu Spółdzielni:

- 1. Członkowie Rady z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2002 r. nr 200 poz. 1679 z późn. zm.), obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.**
- 2. 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.**
- 3. Wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu wypłacane jest w terminie do 30 każdego miesiąca bez względu na ilość odbytych posiedzeń.**

Badanie prawidłowości dokonywanych wypłat należnych świadczeń pieniężnych, w oparciu o dokumentację organizacyjną Rady Nadzorczej i księgową Spółdzielni za okres 2011 - 2013 r. (marzec 2011, czerwiec 2012 i listopad 2013) nie wykazało nieprawidłowości w w/w zakresie. Wynagrodzenia zgodne były z postanowieniami Statutu Spółdzielni i nie przekraczały granicznych wielkości określonych w art. 8² ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Załącznik nr 9

Ksero dokumentacji dokonywanych wypłat należnych świadczeń pieniężnych dla członków Rady Nadzorczej

3. Zarząd Spółdzielni

Trzyosobowy skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 – 2013 przedstawiał się następująco:

Prezes Zarządu - Zdzisław SZOTEK
powołany uchwałą RN nr 04/04/97 z dnia 8 kwietnia 1997 r.

Z-ca Prezesa Zarządu - Anna LABISKO
powołana uchwałą RN nr 05/04/97 z dnia 8 kwietnia 1997 r.

Członek Zarządu - Ryszard SZEWCZYK
powołany uchwałą RN nr 06/04/97 z dnia 8 kwietnia 1997 r.

Z członkami Zarządu SM „BUCZYNA” w Bukownie, Rada Nadzorcza nawiązała „stosunek pracy” w oparciu o wymogi ustawy „Kodeks pracy” na warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu. w oparciu o postanowienia

„Regulaminu wynagradzania członków Zarządu oraz głównego księgowego SM „BUCZYNA” w Bukownie” zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą - uchwałą nr 1/11/2008

Zgodnie z wymogami art. 241²⁶ § 2 ustawy „Kodeks pracy”, „Regulamin wynagradzania pracowników SM „BUCZYNA” w Bukownie” nie normuje zasad wynagradzania pracowników wchodzących w skład organu zarządzającego - Zarządu Spółdzielni.

Zakres kompetencji Zarządu Spółdzielni, określają postanowienia § 51 ust.1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie oraz § 4 pkt. 2 „Regulaminu Zarządu SM „BUCZYNA” w Bukownie”, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/I/97 w dniu 30 stycznia 1997 roku.

Przeprowadzone badanie działalności Zarządu w reprezentatywnie wybranych trzech okresach (I kwartału 2011, II kwartału 2012 oraz II półrocza 2013 r.) wykazuje, iż: wg dokumentacji pracy Zarządu Spółdzielni (protokoły z posiedzeń, zestawienia uchwał), w okresie 2011 – 2013, Zarząd odbył 57 protokołowanych posiedzeń, w tym:

2011 r.	16 posiedzeń, na których podjęto 26 uchwał, w tym w I kwartale odbyło się 6 posiedzeń - podjęto 11 uchwał
2012 r.	21 posiedzeń, na których podjęto 46 uchwał, w tym w II kwartale odbyło się 5 posiedzeń - podjęto 19 uchwał
2013 r.	20 posiedzeń, na których podjęto 20 uchwał, w tym w II półroczu odbyło się 8 posiedzeń - podjęto 8 uchwał

Podjęte uchwały oraz omawiane tematy dotyczyły m.in. następujących grup spraw :

- A/ członkowsko – mieszkaniowych i organizacyjnych,
- B/ związanych z działalnością techniczną i eksploatacyjną,
- C/ zaległościach w opłatach i finansowo - księgowych,
- D/ wniesionych,
- E/ pracowniczych,

a wśród nich m.in. :

- przyjęcia w poczet członków, wypowiedzenia i ustania członkostwa,
- podjęcia decyzji o skierowaniu wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie z rejestru członków,
- zatwierdzenia tabeli płac zasadniczych dla pracowników Spółdzielni,
- umorzenia części odsetek statutowych od nieterminowych wpłat należności czynszowych,
- zaakceptowanie ratalnej spłaty dopłaty do centralnego ogrzewania,
- rozpatrzenia wniosku o montaż stacji przekaźnikowej do odbioru internetu,
- podjęcia działań związanych z wnioskiem w sprawie budowy garaży,
- w związku z podwyżką Taryf dla ciepła, ustalenia nowych zaliczek na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- przyjęcia wyników finansowych i kosztów działalności w 2010 roku,
- opracowania i przyjęcia projektu planu finansowego na 2011 rok,

- zatwierdzenia oferty Spółdzielni Pracy Kominiarzy na wykonywanie okresowej kontroli stanu technicznego przewodów kominowych i wentylacyjno – spalinowych,
- zatwierdzenia projektu planu remontów na 2012 rok,
- wyrażenia zgody na przedłużenie terminu dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego,
- przyjęcia projektów uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych – garaży,
- powołania komisji przetargowej ds. wyboru ofert na roboty remontowo – budowlane,
- podjęcia decyzji o umorzeniu w ciężar kosztów roku 2012 niewyegzekwowanych od dłużników kwot zaległości czynszowych,
- wypowiedzenia umowy dzierżawy nieruchomości,
- zatwierdzenia wykonawców robót remontowo – budowlanych wyłonionych przez komisję przetargową,
- ustalenia ceny wywoławczej na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- zawarcia umowy na użyczenie pojemników na odpady komunalne,
- zlecenia wymiany okienek w pomieszczeniu piwnicznym i wymiany drzwi wejściowych,
- rozwiązania umowy o zorganizowanie stażu dla bezrobotnych,
- złożenia oferty na zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Bukowno,
- przyjęcia zarządzenia w sprawie inwentaryzacji rocznej.

Podsumowanie:

Protokoły z posiedzeń Zarządu są podpisane przez wszystkich obecnych na posiedzeniu członków Zarządu, zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 1 „Regulaminu Zarządu SM „BUCZYNA” w Bukownie”. Protokoły wraz z podjętymi uchwałami stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane (z każdego roku oddzielnie) oraz udostępnione dla członków Spółdzielni. Prowadzony jest również rejestr podjętych uchwał przez Zarząd.

Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2011 – 2013, nie budzi zastrzeżeń. W oparciu o ustalenia, o jakich mowa powyżej, stwierdza się, iż Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, przyjęte zadania i obowiązki wynikające z zarządzania i kierowania działalnością Spółdzielni, realizował w sposób prawidłowy i pełny. Podejmowane przez Zarząd uchwały, uzasadnione były potrzebami Spółdzielni oraz zgodne były z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących regulacjach „Prawa spółdzielczego” i Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie. Działalność Zarządu nie wykazała uchybień lub nieprawidłowości i nie wymaga formułowania uwag i wniosków.

V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Część ogólna

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie w 2013 r. zarządzała:

- 29 wspólnotami mieszkaniowymi
- oraz
- 13 własnymi budynkami mieszkalnymi,
- z 516 lokalami mieszkalnymi,

w tym:

- 56 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 164 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 294 lokalami mieszkalnymi po przeniesieniu własności,
- 0 lokalami mieszkalnymi użytkowanymi w oparciu o umowę najmu,
- 2 bez tytułu prawnego

a ponadto

- 5 lokalami o innym przeznaczeniu (użytkowe),
- 192 garażami.

OGÓŁEM - pow. użytkowa zarządzanych zasobów wynosiła 34 460,39 m² pu

w tym:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - lokale mieszkalne | 30 617,59 m ² pu |
| - lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe) | 272,00 m ² pu |
| - garaże | 3 570,80 m ² pu |

N i e r u c h o m o ś c i g r u n t o w e
stanowiły :

- OGÓŁEM 53 558 m²

w tym:

- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny 53 558 m²

(Tabela nr I, II, III i IV protokołu zawiera szczegółowe informacje o stanie posiadania i gospodarki nieruchomościami Spółdzielni wg stanów w latach 2011 – 2013).

Istniejący stan terenowo prawny umożliwił podjęcie przez Zarząd Spółdzielni, łącznie **22 uchwał** dot. przedmiotu odrębnej własności, gdzie możliwe było rozpatrzenie wniosków Członków Spółdzielni w zakresie wyodrębnienia własności lokali, o których mowa wyżej, w trybie postanowień ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity - Dz. U. z 2013 r., poz. 1222).

Podstawową działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 – 2013, stanowiła gospodarka zasobami mieszkaniowymi własnymi i 29 wspólnotami mieszkaniowymi, w tym działalność w zakresie eksploatacji, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia, obsługi sanitarno – porządkowej nieruchomości, realizowana przez :

- pion z-cy prezesa Zarządu ds. członkowskich, gzm oraz zarządzania nieruchomościami własnymi i powierzonymi

Pion realizuje wszystkie zadania w zakresie eksploatacji, spraw inwestycyjnych, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia, obsługi sanitarno – porządkowej nieruchomości i administracyjnej.

Przedstawione powyżej zadania, były systematycznie realizowane w bieżącej działalności. Potwierdza to przeprowadzone badanie lustracyjne, a co szczegółowo omówiono w dalszych częściach protokołu.

2. Techniczna obsługa nieruchomości

Poza omówionymi ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi „zarządzania” zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, w latach 2011 – 2013 w technicznej obsłudze budynków mieszkalnych i lokali użytkowych, uczestniczyło 5 firm zewnętrznych.

Szczegółowy wykaz wykonawców realizujących roboty na rzecz zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 – 2013 zawiera załącznik nr 10 protokołu.

Załącznik nr 10

Wykaz usługodawców zewnętrznych, realizujących usługi na rzecz zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 – 2013

Planowane na lata 2011 - 2013, prace remontowo - konserwacyjne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie ustalone zostały w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe.

Przyjęte na lata 2011 - 2013 planowane zakresy prac modernizacyjnych i remontowych zostały zrealizowane. Ich pełna realizacja wymagała wprowadzania uzasadnionych niewielkich korekt w 2013 roku w zakresie rzeczowym dla poszczególnych nieruchomości, w odniesieniu do pierwotnych założeń planu.

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecania usług i robót budowlano-montażowych zewnętrznym wykonawcom określone zostały szczegółowo w „Regulaminie wyboru dostawców i wykonawców oraz przeprowadzania przetargów w SM „Buczyna”

w Bukownie” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w dniu 15 marca 2005 roku, uchwałą nr 4/03/2005.

Regulamin ten, obowiązujący w latach 2011 – 2013 przewidywał udzielanie zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w trybie przetargowym. O formie przetargu każdorazowo decydował Zarząd Spółdzielni;

* gdy wartość zamówienia przekracza kwotę 6000 euro:

- przetarg nieograniczony,
- przetarg ograniczony,
- negocjacje z ogłoszeniem,
- negocjacje bez ogłoszenia,
- zamówienie z wolnej ręki

* gdy wartość zamówienia nie przekracza kwoty 6000 euro:

- zapytanie o cenę,
- aukcję elektroniczną.

Wybór ofert wykonawczych odpowiadał postanowieniom wynikającym z regulaminu powołanego powyżej, w zakresie wyboru wykonawcy i zlecenia robót remontowo - budowlanych, modernizacyjnych jakie realizowane były w ramach zatwierdzonych planów remontów na lata 2011 – 2013.

Oferty wykonawcze odpowiadały określonym w planie gospodarczym, w tym remontowym, planowanym potrzebom gospodarki zasobami spółdzielczymi z uwzględnieniem właściwie pojmowanych zasad gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni.

Z ogółem 5 wykonawców zewnętrznych, realizujących w latach 2011 – 2013 prace remontowo – budowlane na rzecz Spółdzielni, 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 trzech, losowo wybranych, zrealizowanych w latach 2011 – 2013, umów o wykonanie robót remontowo - budowlanych wg wyszczególnienia poniżej:

A/ W zakresie wykonania w 2011 roku pokrycia papą termozgrzewalną połaci dachu wraz z obróbkami ogniomurów i kominów w nieruchomości przy ul. Niepodległości 5 w Bukownie.

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- ogłoszenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w gazecie „Żółty jeź” z dnia 11 marca 2011 roku,
- wymagania ofertowe na wykonanie robót,
- oferty złożone przez 6 firm,
- protokół z wyboru ofert z dnia 24 maja 2011 roku,
- umowę zawartą w dniu 8 czerwca 2011 roku z FHU „KAMCLERZ” Teresa Czachór z siedzibą w Olkuszu,
- protokół przekazania placu budowy z dnia 20 czerwca 2011 roku,
- protokół technicznego odbioru robót z dnia 1 sierpnia 2011 roku,
- fakturę VAT nr 13/08.2011,
- przelew zapłaty.

Podsumowanie:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców oraz zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia oraz gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.

W trakcie realizacji zamówienia nie wprowadzano żadnych aneksów do umowy.

Załącznik nr 11

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2011 roku pokrycia papą termozgrzewalną połaci dachu wraz z obróbkami ogniomurów i kominów w nieruchomości przy ul. Niepodległości 5 w Bukownie

B/ W zakresie wykonania w roku 2012 ocieplenia ściany elewacyjnej w budynku przy ul. Szkolnej 5 w Bukownie

Podobnie jak w przypadku powyżej, kontroli podlegały :

- ogłoszenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz w gazecie „Żółty jeź” z dnia 30 marca 2012 roku,
- wymagania ofertowe na wykonanie robót,
- oferty złożone przez 4 firmy,
- protokół z wyboru ofert z dnia 18 maja 2012 roku,
- umowę zawartą w dniu 4 czerwca 2012 roku z przedsiębiorcą Dariuszem PASTERNAKIEM prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „PASTI-MD” z siedzibą w Sułoszowej,
- protokół przekazania placu budowy inwestycji w dniu 5 lipca 2012 roku,
- protokół technicznego odbioru robót z dnia 23 lipca 2012 roku,
- fakturę VAT nr 23/2012,
- przelew zapłaty.

Podsumowanie:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców oraz zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia oraz gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.

W trakcie realizacji zamówienia nie wprowadzano aneksów do umowy, zmieniających np. termin zakończenia robót, zwiększających wynagrodzenie czy też zakres robót.

Załącznik nr 12

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2012 roku ocieplenia ściany elewacyjnej w budynku przy ul. Szkolnej 5 w Bukownie

C/ W zakresie wykonania w roku 2013 wraz z dostawą i montażem 6 szt. drzwi z profili aluminiowych w budynku przy ul. Niepodległości 8 klatka I, II i III w Bukownie

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- ogłoszenie zamieszczone na tablicy oraz w gazecie „Żółty jeź” z dnia 15 lutego 2013 roku,
- wymagania ofertowe na wykonanie robót,
- oferty złożone przez 5 firm,
- protokół z wyboru ofert z dnia 9 maja 2013 roku,
- protokół z posiedzenia komisji przetargowej dokonującej wyboru ofert spisany w dniu 29 stycznia 2013 roku,
- umowę sprzedaży zawartą w dniu 18 października 2013 roku z firmą „FUD-MEN” z siedzibą w Sosnowcu,
- protokół odbioru ślusarki aluminiowej oraz prac montażowych z dnia 29 listopada 2013 roku,
- fakturę VAT nr FV J/13/11/0091
- przelew zapłaty.

Podsumowanie:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców oraz zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia oraz gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.

W trakcie realizacji zamówienia nie wprowadzano żadnych aneksów do umowy zmieniających warunki umowne.

Załącznik nr 13

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w roku 2013 wraz z dostawą i montażem 6 szt. drzwi z profili aluminiowych w budynku przy ul. Niepodległości 8 klatka I, II i III w Bukownie

Jak wynika ze sprawdzonej dokumentacji oraz oświadczenia Zarządu, w latach 2011 - 2013 Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie nie korzystała wobec wykonawców robót remontowo – budowlanych z przewidywanych umowami sankcji finansowych z uwagi na fakt nie występowania takich zjawisk.

W dniu 10 lipca 2013 r., dla rzeczywistej oceny stanu utrzymania technicznego, sanitarno – porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych SM „BUCZYNA” w Bukownie, lustrator w obecności:

- z-cy Prezesa Zarządu Anny LABISKO

dokonał przeglądu nieruchomości.

Z przeprowadzonego przeglądu, sporządzono odrębny protokół, zawierający ustalenia (m.in. o nie występowaniu nieprawidłowości w w/w zakresie), którego kopia (poza załącznikiem do protokołu) pozostaje w Spółdzielni.

Załącznik nr 14

Protokół oględzin zasobów mieszkaniowych SM „BUCZYNA” w Bukownie

Równocześnie w ramach przeglądu zasobów, przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia książek obiektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych przeglądów technicznych budynków wraz z oceną wykorzystania tych ustaleń w planach rzeczowych prac remontowych w latach 2011 – 2013. Książki obiektu budowlanego wraz z protokołami przeglądów przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.

Skontrolowano książki budowlane następujących budynków mieszkalnych:

ul. Niepodległości 6 w Bukownie,
ul. Niepodległości 7 w Bukownie,
ul. Szkolna 5 w Bukownie,

oraz protokoły z kontroli okresowej urządzeń placów zabaw będących własnością SM „BUCZYNA” w Bukownie.

Przeprowadzona kontrola wykazała, że Spółdzielnia posiada założone książki obiektu budowlanego dla wszystkich budynków według wzoru określonego

w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2007 roku w sprawie książki obiektu budowlanego.

W oparciu o badanie dokumentacji w zakresie jw., ustalono, iż Spółdzielnia zapewnia prawidłowe utrzymanie stanu technicznego, sanitarno - porządkowego i estetycznego budynków ich otoczenia i wyposażenia. Eksploatacja i użytkowanie nieruchomości odpowiada w tym zakresie przepisom ustawy „Prawo budowlane” (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.) wraz z technicznymi i sanitarno – porządkowymi wymogami obowiązującymi w budynkach mieszkalnych.

W sposób zgodny z wymogami prawa, na bieżąco prowadzone były przez Spółdzielnię:

- książki obiektów budowlanych z bieżącymi wpisami dotyczącymi istotnych zdarzeń technicznych jakie miały miejsce w budynku,
- okresowe kontrole stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji urządzeń służących ochronie środowiska a także instalacji gazowych i przewodów kominowych,
- okresowe kontrole stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego jego estetyki i otoczenia a także instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

Przeglądy stanu technicznego budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 – 2013 przeprowadzili:

<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Przynależność do O.I.I.B</i>	<i>Numer uprawnień - świadectwo kwalifikacji</i>
mgr inż. Tomasz GRABOWSKI		17/85
mgr inż. Jacek KUNA		54/94
mgr inż. Michał WOŹNIAK	MAP/0080/PWOK/07	

Przeglądy instalacji gazowych, kominowych i wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznych i odgromowych zgodnie z art. 62 ust.1 ustawy „Prawo Budowlane” w okresie objętym badaniem lustracyjnym wykonywali dla Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie:

okresowa kontrola instalacji elektrycznej i odgromowej

- * Instalacje i Pomiary Elektryczne
Andrzej BALICKI nr upr. G1/D/470/686/07

okresowe przeglądy gazowe

- * TECHMET-BIS Technika Grzewcza i Sanitarna
Artur DROZD nr upr. 279/D3/305/04, 279/E2/507/04

* INGAZ TECHNOLOGY Przedsiębiorstwo Wielobranżowe
Przemysław BASTA nr upr. D1-407, D2-284, D3-409.2008/K662

okresowe przeglądy przewodów kominowych – dymowych – spalinowych – wentylacyjnych

* Spółdzielnia Pracy Kominiarzy Sosnowiec
Zakład Rejonowy nr 6 w Olkuszu
Jarosław BIELAK mistrz kominiarski nr upr. 327/99

Sprawdzono dokumenty – protokoły przeglądów i kontroli:

- *protokoły z okresowej (rocznej) kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego z dnia: 14.10.2011 r., 04.2012 r., 25.03.2013 r., 15.10.2011 r., 04.2012 r.,*
- *protokoły z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z dnia : 12.07.2013 r., 12.01.2013 r., 12.07.2013 r.*
- *protokoły przeglądu urządzeń elektroenergetycznych z dnia : 17.07.2012 r.,*
- *protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej nr: 0113/11/6, 0111/11/6, 0054/12/6, 0064/12/6, 079/13/6, 0071/13/6, 0108/11/6, 0058/12/6, 0080/13/6*
- *protokoły przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach : szczegółowe dla poszczególnych badanych w/w budynków mieszkalnych z dnia : 29.12.2011 r., 29.11.2011 r., 22.12.2012 r., 22.12.2012 r., 28.12.2011 r., 15.12.2012 r., oraz indywidualne dla mieszkań z opisem o usunięciu zanieczyszczeń z przewodów wentylacyjnych i spalinowych.*

W 2013 roku nie dokonano przeglądu technicznego instalacji gazowej z uwagi na brak wykonawcy !

Losowo sprawdzone dokumenty (przynależne do wymienionych powyżej ksiąg obiektów budowlanych) – zasadnicze protokoły przeglądów i kontroli budynków mieszkalnych, potwierdzają kompletność przeglądów.

Zalecenia określone w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków (określające stan techniczny obiektu lub instalacji, stwierdzone usterki i nieprawidłowości, wnioski, oceny i zalecenia pokontrolne), uzupełniające ekspertyzy techniczne, zgłaszane usterki w trakcie eksploatacji zasobów, wykorzystywane były do sporządzania planów remontów poszczególnych nieruchomości i usunięcia nieprawidłowości.

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2011 – 2013 wymagała poniesienia nakładów finansowych w ramach zakumulowanych środków funduszu remontowego na poziomie wykazanym w rocznych zestawieniach podanych poniżej:

**Akumulacja i wykorzystanie
środków finansowych funduszu remontowego SM „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2011 – 2013**

BO na 01.01.2011r. – 290 946,96 zł

Rok 2011	Planowana akumulacja śr. finansowych f. remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	2	3	4	5	6	7
OGÓŁEM	293 930,64		293 930,64	203 561,70	90 368,94	381 241,85

BO na 01.01.2012r. -381241,85..... zł

Rok 2012	Planowana akumulacja śr. finansowych f. remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	2	3	4	5	6	7
OGÓŁEM	293 930,64		293 930,64	219 032,98	74 897,66	456 139,51

BO na 01.01.2013r. – 456 139,51 zł

Rok 2013	Planowana akumulacja śr. finansowych f. remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	2	3	4	5	6	7
OGÓŁEM	293 930,64		293 930,64	349 855,85	-55 925,21	400 214,30

**Akumulacja
środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów
zasobów mieszkaniowych SM „BUCZYNA” w Bukownie
w 2011 – 2013 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody w zł 2011 r.	Przychody w zł 2012 r.	Przychody w zł 2013 r.
1	2	3	4	5
1	odpisy w ciężar k. eksploatacji podstawowej	293 930,64	293 930,64	293 930,64
2	odpisy na termomodernizację			
3	odpisy w ciężar k. eksploatacji dźwigów osobowych			
	dodatkowe odpisy w ciężar k. eksploatacji podstawowej :			
4	wpływy z przychodów finansowych poza czynszami			
5	różnice stawek czynszowych z najmu lokali użytkowych			
6	wpływy z tyt. przekształcenia praw do mieszkań z lokatorskich na własnościowe			
7	nadwyżka z rozliczenia kosztów GZM za rok poprzedni			
8	dotacje			
9	Inne (spłata kredytu)			
	RAZEM	293 930,64	293 930,64	293 930,64

W ramach przyjętego planu robót remontowych budynków, ogółem poniesione koszty w badanym okresie osiągnęły wartość prawie **800 tys. zł** z czego w rocznych okresach rozliczeniowych, poniesione koszty remontowe i modernizacyjne wynosiły:

- w 2011 r. – **203 561,70 zł**,
- w 2012 r. – **219 032,98 zł**.
- w 2013 r. – **349 855,85 zł**.

W sprawozdaniach za lata 2011 – 2013 dotyczących „gospodarki remontowej” odnotowano wykonanie planowanego zakresu rzeczowego robót remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. W sposób zgodny z przeznaczeniem oraz w ustalonych planami wielkościach nakłady finansowe wykorzystywane były na remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

3. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych

Usługi komunalne dla potrzeb gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 – 2013 realizowane były w ramach zawartych umów m.in. :

A/ W ZAKRESIE DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ Z:

1/ Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej (obecnie TAURON Polska Energia SA), w oparciu o zawartą umowę o sprzedaż ciepła oraz jego przesył nr 1514/5 z dnia 1 marca 2001 roku, wraz z późniejszymi aneksami

B/ W ZAKRESIE DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW Z:

1/ Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olkuszu, w oparciu o umowę nr 2300/2007/I o dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zawartą w dniu 16 lipca 2007 roku.

C/ W ZAKRESIE WYWOZU I UNIESZKODLIWIANIA ODPADÓW Z :

1/ Miejskim Zakładem Gospodarki Komunalnej w Bukownie, w oparciu o umowę nr 2/DzOM/2009r zawartą w dniu 14 stycznia 2009 r , w zakresie usługi wywozu i unieszkodliwiania nieczystości stałych z nieruchomości SM „BUCZYNA”.*

**umowa obowiązywała do dnia 30 czerwca 2013 roku*

D/ W ZAKRESIE DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ Z:

1/ Będzińskim Zakładem Elektroenergetycznym S.A. w Będzinie, w oparciu o umowę nr 7274/AJ/2001 zawartą w dniu 2 stycznia 2001 r w zakresie dostawy energii elektrycznej.

E/ W ZAKRESIE DOSTAWY GAZU ZIEMNEGO Z :

1/ Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie, w oparciu o zawartą umowę o dostarczania paliwa gazowego nr GZ/HK-430/002929/2010 z dnia 23 lutego 2010 roku.

F/ W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA Z:

1/ „METRONA POLSKA” Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. w Warszawie, w oparciu o umowę szczegółową z dnia 2 lipca 2008 roku o rozliczanie kosztów zużycia ciepła i coroczne przekazywanie wyników rozliczeń poszczególnych lokali i na wymianę podzielników kapilarnych na podzielniki elektroniczne.

Załącznik nr 15

Umowy na usługi komunalne zawarte przez SM „BUCZYNA” w Bukownie

Umowy w zakresie świadczonych usług o charakterze komunalnym (dostawa ciepła, doprowadzenie wody i odbiór ścieków, wywóz stałych odpadów komunalnych, dostawa energii elektrycznej, gazu ziemnego) zawarte zostały w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne.

Umowy, o których mowa wyżej, określają m.in.:

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

Warunki tych umów (w tym, z „naturalnymi” monopolistami) umożliwiają prawidłowe wykonywanie dostaw, w sposób odpowiedni zapewniają ochronę interesów Spółdzielni oraz świadczeń jakie na strony nakłada treść porozumień.

W badanym okresie zmiany stawek opłat za usługi i dostawy wprowadzane były w trybie zgodnym z postanowieniami zawartych umów.

Jak wynika z oświadczenia wiceprezes Zarządu Spółdzielni, realizowany zakres świadczonych usług komunalnych nie wymagał w badanym okresie zastosowania kar umownych z tytułu niedotrzymania warunków umowy. Generalnie zakres i jakość świadczonych usług komunalnych odpowiadała postanowieniom umownym i była zadowalająca.

3.1. *Prawidłowość rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tyt. dostawy zimnej wody, usług kanalizacyjnych oraz dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali*

I. Zasady i warunki dostawy wody i usług kanalizacyjnych oraz rozliczeń pomiędzy dostawcą a odbiorcą oraz odbiorcą i użytkownikami lokali wg wskazań urządzeń pomiarowych w przyłączach budynków, oraz indywidualnych urządzeń w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, określone i przyjęte zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 7.06.2001 r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (tekst jedn. Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.),
- „Regulamin rozliczania zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM „BUCZYNA” w Bukownie” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/02/1998 w dniu 18 lutego 1998 roku.

Dla ustalenia prawidłowości rozliczeń, w zakresie o jakim mowa powyżej, dokonano sprawdzenia w zakresie:

- a/ zgodności kwot zafakturowanych przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków z ilością zużytej wody oraz ceną wynikającą z obowiązującej taryfy,
- b/ zgodności kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z sumą opłat określonych dla indywidualnych użytkowników lokali,
- c/ zgodności cen za dostawę wody i odprowadzenie ścieków stosowanych przez usługodawcę – z cenami wykazanymi w rozliczeniach z użytkownikami lokali (reprezentatywnie dla jednego z użytkowników lokali) i ilością wody wskazaną przez wodomierz w lokalu lub ustalony ryczałt

1.Rozliczenie zużycia zimnej wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą a usługobiorcą” oraz „usługobiorcą” a użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Niepodległości 4 w Bukownie, za okres rozliczeniowy od 01.07.2013 r. – 31.12.2013 r.

Kolejność zamieszczenia danych :

- a/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz związane z tym koszty wg. stanu wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Niepodległości 4 w Bukownie (zestawienie nr 1)
- b/ rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, z wykazaniem indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. Niepodległości 4 w Bukownie, różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 1.07.2013 r. do 31.12.2013 r.
- c/ rozliczenie indywidualne przekazywane użytkownikowi lokalu wraz z obowiązującą i stosowaną przez przedsiębiorstwo wodociągowe ceną w badanym okresie rozliczeniowym oraz ilością zużytej wody wskazaną przez wodomierze indywidualne.

ad. a/

Obowiązująca i stosowana (w badanym okresie) przez przedsiębiorstwo wodociągowe **cena:**

netto: wody - 5,26 zł/ m³,
ścieków - 5,90 zł/ m³,
podatek „VAT” - 8 %

łącną ceną wody i ścieków, brutto – **12,05 zł/m³**

(cena ustalona zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 10 umowy nr 2300/2007/I z dnia 16 lipca 2007r. „o dostawę wody i odprowadzanie ścieków”).

Zestawienie nr 1.

Zużycie wody i odprowadzonych ścieków wg zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierza) nr 2157/11, 26167/11, 5561517/11 z zestawieniem poniesionych kosztów dla budynku przy ul.Niepodległości4 w Bukownie wg faktur RPW i K w Olkuszu za okres rozliczeniowy od 1 lipca do 31 grudnia 2013 roku

<i>Lp.</i>	<i>Okres rozliczenia miesiąc/rok</i>	<i>Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m3 wg wodomierza zbiorczego</i>	<i>Stosowana taryfa opłat w zł/m3 brutto</i>	<i>Koszty w zł brutto</i>
1	2	3	4	5
1	Lipiec/2013	222 woda	5,68	1 261,14
2	Lipiec 2013	222 ścieki	6,37	1 414,58
3	Sierpień 2013	210 woda	5,68	1 192,97
4	Sierpień 2013	210 ścieki	6,37	1 338,12
5	Wrzesień 2013	181 woda	5,68	1 028,22
6	Wrzesień 2013	181 ścieki	6,37	1 153,33
7	Październik 2013	200 woda	5,68	1 136,16
8	Październik 2013	200 ścieki	6,37	1 274,00
9	Listopad 2013	192 woda	5,68	1 090,71
10	Listopad 2013	192 ścieki	6,37	1 223,42
11	Grudzień 2013	215 woda	5,68	1 221,37
12	Grudzień 2013	215 ścieki	6,37	1 369,98
Razem		1 220,00	x	14 704,00

ad.b/

Zestawienie nr 1.1.

Rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, z wykazaniem indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. Niepodległości 4 w Bukownie różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku

W zestawieniu zastosowano łączną cenę brutto (woda + ścieki) 12,05 zł/m3 brutto .

<i>Wyszczególnienie (ulica nr budynku i lokalu)</i>	<i>Zużycie wody wg stanu wodomie- rza zbiorczego budynku w m3</i>	<i>Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualn. w m3</i>	<i>Należność w zł (brutto) za okres rozliczeniowy wg zużycia wody i odprowadze- nia ścieków</i>	<i>Wniesione zaliczki na pokrycie kosztów z tyt. dostawy wody i odpr. ścieków w zł.</i>	<i>(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata (5-4)</i>
1	2	3	4	5	6
Niepodległości 4/1		40,00	482,00	413,35	-68,65
Niepodległości 4/2		24,90	300,05	165,11	-134,94
Niepodległości 4/3		6,00	72,30	102,43	-30,13
Niepodległości 4/4		29,00	349,45	241,00	-108,45
Niepodległości 4/5		37,90	456,70	442,27	-14,43
Niepodległości 4/6		4,00	48,20	144,60	96,40
Niepodległości 4/7		13,60	163,88	139,70	-24,18
Niepodległości 4/8		5,00	60,25	54,25	-6,00
Niepodległości 4/9		13,00	156,65	136,17	-20,48
Niepodległości 4/10		33,00	397,65	409,73	12,08
Niepodległości 4/11		32,00	385,60	512,13	126,53
Niepodległości 4/12		17,00	204,85	289,20	84,35
Niepodległości 4/13		43,90	529,00	597,68	68,68
Niepodległości 4/14		12,70	153,04	109,68	-43,36
Niepodległości 4/15		30,72	370,18	324,15	-46,03
Niepodległości 4/16		16,00	192,80	195,21	2,41
Niepodległości 4/17		3,50	42,18	137,40	95,23
Niepodległości 4/18		7,30	87,97	90,38	2,41
Niepodległości 4/19		24,10	290,41	307,28	16,87
Niepodległości 4/20		29,60	356,68	283,18	-73,50
Niepodległości 4/21		16,00	192,80	220,54	27,74
Niepodległości 4/22		27,70	333,79	314,51	-19,28
Niepodległości 4/23		13,80	166,29	253,05	86,76
Niepodległości 4/24		45,00	542,25	409,70	-132,55
Niepodległości 4/25		50,00	602,50	515,75	-86,75
Niepodległości 4/26		47,00	566,35	512,13	-54,22
Niepodległości 4/27		45,00	542,25	455,52	-86,73
Niepodległości 4/28		19,00	228,95	327,79	98,84
Niepodległości 4/29		10,00	120,50	122,92	2,42
Niepodległości 4/30		32,40	390,42	400,09	9,67
Niepodległości 4/31		23,00	277,15	213,32	-63,83
Niepodległości 4/32		27,00	325,35	326,58	1,23
Niepodległości 4/33		22,00	265,10	298,23	30,13
Niepodległości 4/34		13,00	156,65	177,16	20,51
Niepodległości 4/35		24,00	289,20	234,98	-54,22
Niepodległości 4/36		26,00	313,30	219,31	-93,99
Niepodległości 4/37		16,00	192,80	204,86	12,06
Niepodległości 4/38		18,00	216,90	72,30	-144,60
Niepodległości 4/39		16,00	192,80	216,93	24,13
Niepodległości 4/40		51,50	620,58	469,96	-150,62
Niepodległości 4/41		14,00	168,70	303,69	134,99
Niepodległości 4/42		15,00	180,75	383,22	202,47

Niepodległości 4/43		10,00	120,50	108,45	-12,05
Niepodległości 4/44		26,00	313,30	367,53	54,23
Niepodległości 4/45		3,80	45,79	54,23	8,44
Niepodległości 4/46		24,10	290,41	207,29	-83,12
Razem	1 220,00	1 058,52	12 755,17	12 481,94	-273,23

Podsumowanie:

1. Zafakturowane przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Olkuszu ceny wody i kanalizacji przedstawione w zestawieniu nr 1. są zgodne z cennikami obowiązującymi w okresie rozliczeniowym oraz ilością zużytej wody wykazanej przez wodomierz zbiorczy.

2. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych, wg zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych lub ustalonych ryczałtów), zgodnie z „Regulaminem rozliczania zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM „BUCZYNA” w Bukownie” - pkt. 12, zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/02/1998 w dniu 18 lutego 1998 roku

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.

oraz zgodnie z art.26 ust.3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (tekst jedn. Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.),

3. Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem, należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych ścieków zgodne były ze stanem licznika oraz obowiązującą ceną w w/w okresie. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Załącznik nr 16

Kserokopie faktur VAT RPWiK Olkusz za dostawę wody i odprowadzenie ścieków za badany okres rozliczeniowy dla budynku przy ul. ul. Niepodległości 4 w Bukownie

Ksero rozliczeń indywidualnych przekazanych mieszkańcom

Cennik za usługi w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków

II. Zasady i warunki dostawy i rozliczania energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali mieszkalnych, rozliczeń pomiędzy dostawcą a odbiorcą oraz odbiorcą i użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w badanym okresie, określone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne” (tekst jedn. Dz. U. z 2012, poz. 1059 z późn. zm.),
- Umowę sprzedaży ciepła oraz jego przesył,
- „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/06/2008 w dniu 1 lipca 2008 roku oraz późniejszych aneksów – ostatnim nr 3/10/2012 z dnia 24 października 2012 roku.

Sprawdzenie prawidłowości rozliczeń, pomiędzy przedsiębiorstwem ciepłowniczym oraz Spółdzielnią a użytkownikami lokali, dokonano w zakresie:

- a/ zgodności zafakturowanych przez dostawcę energii cieplnej, należności z tytułu zamówionej mocy i dostarczonej energii cieplnej dla celów ogrzewania lokali z umową o dostawę energii cieplnej do obiektów i na cele zgłoszone w zleceniach „odbiorcy”,
- b/ zgodności poniesionych kosztów przez SM „BUCZYNA” w Bukownie z sumą opłat przypadających na poszczególnych użytkowników lokali,
- c/ zgodności rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami ciepła dostarczanego na cele ogrzewania lokalu mieszkalnego i rozliczania ponoszonych kosztów i opłat na ich pokrycie zgodnie z powołanym wyżej „Regulaminem”.

1/ Rozliczenie kosztów dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Niepodległości 9 w Bukownie, za okres rozliczeniowy od 01.07.2012 r. do 30.06.2013 r.

Kolejność zamieszczenia danych:

- a/ poniesione przez Spółdzielnię koszty i ich zgodność z warunkami i taryfami umowy sprzedaży ciepła zawartej z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej (zestawienie nr 2) oraz zużyciem wykazanym przez liczniki ciepła
- b/ poniesione koszty dostawy energii cieplnej oraz opłaty obciążające poszczególne lokale budynku przy ul. Niepodległości 9 w Bukownie, za okres rozliczeniowy od 01.07.2012 r. do 30.06.2013 r. z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej
- c/ rozliczenie indywidualne kosztów lokalu mieszkalnego budynku

ad. a/

Zestawienie nr 2.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat (w okresie rozliczeniowym) za dostawę energii cieplnej :

zamówiona moc	8 605,04 zł/MW/m-c; 9562,86 zł/MW/m-c
przesył stały	7 286,56 zł/MW/m-c; 10541,18 zł/MW/m-c
cena ciepła	28,63zł/GJ; 30,00 zł/GJ
przesył zmienny	21,93zł/GJ; 17,60 zł/GJ

podatek VAT – 23%

(taryfy zgodne zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 10 umowy Nr 2300/2007/I z dnia 16 lipca 2007 r. „o dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i cw.u.).

**Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynku
przy ul. Niepodległości 9 w Bukownie
w okresie rozliczeniowym
od 01.07.2012 r. do 30.06.2013 r.
wg faktur dostawcy - PEC w Dąbrowie Górniczej**

Lp.	miesiąc/ rok	Koszty stałe w zł (brutto)	Koszty zmiennie w zł (brutto)	Razem koszty zakup energii cieplnej w zł (brutto)
1	2	3	4	5
1	07/2012 r.	2 091,50		2 091,50
2	08/2012 r.	2 091,50		2 091,50
3	09/2012 r.	2 262,82		2 262,82
4	10/2012 r.	2 641,78		2 641,78
5	11/2012 r.	2 645,90	1 790,40	4 436,30
6	12/2012 r.	2 645,90	8 544,51	11 190,41
7	01/2013r.	2 645,90	5 731,85	8 377,75
8	02/2013r.	2 645,90	4 820,84	7 466,74
9	03/2013 r.	2 645,90	5 062,06	7 707,96
10	04/2013 r.	2 645,90	1 798,01	4 443,91
11	05/2013 r.	2 645,90		2 645,90
12	06/2013 r.	2 645,90		2 645,90
Razem		30 254,80	27 747,67	58 002,47

ad. b/

Zestawienie nr 2.1.

**Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających
poszczególnych użytkowników lokali
(z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie),
budynku przy ul. Niepodległości 9 w Bukownie
w okresie rozliczeniowym od 01.07.2012 r. do 30.06.2013 r.**

Lp.	Adres	Pow. lokalu w m2	Koszty stałe c.o. w zł brutto	Koszty zmiennie c.o. w zł brutto	Koszty serwisu, rozliczenia i koszt podzielnik. w zł	O g ó ł e koszty centr. ogrzew. w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł (8-7)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Niepodległości 9/1	60,03	1051,43	1112,13	50,58	2214,14	2407,15	193,01
2	Niepodległości 9/2	71,60	1254,08	701,67	63,22	2018,97	2871,15	852,18
3	Niepodległości 9/3	60,03	1051,43	628,17	50,58	1730,18	2407,15	676,97

4	Niepodległości 9/4	71,60	1254,08	1168,98	50,58	2473,64	2871,15	597,51
5	Niepodległości 9/5	60,03	1051,43	298,14	50,58	1400,15	2407,15	1070,00
6	Niepodległości 9/6	71,60	1254,08	2630,55	50,58	3935,21	2871,15	-1064,06
7	Niepodległości 9/7	60,03	1051,43	743,27	50,58	1845,28	2407,15	561,87
8	Niepodległości 9/8	71,60	1254,08	1182,85	50,58	2487,51	2871,15	383,64
9	Niepodległości 9/9	60,03	1051,43	568,54	50,58	1670,55	2407,15	736,6
10	Niepodległości 9/10	71,60	1254,08	1102,42	126,44	2482,93	2871,15	388,22
11	Niepodległości 9/11	48,40	847,73	841,72	37,93	1727,38	1940,85	213,47
12	Niepodległości 9/12	60,17	1053,88	146,99	50,58	1251,45	2412,85	1161,40
13	Niepodległości 9/13	48,40	847,73	715,53	37,93	1601,19	1940,85	339,66
14	Niepodległości 9/14	60,17	1053,88	431,26	50,58	1535,72	2412,85	877,13
15	Niepodległości 6/15	48,40	847,73	1102,42	37,93	1988,08	1940,85	-47,23
16	Niepodległości 9/16	60,17	1053,88	917,99	50,58	2022,45	2412,85	390,40
17	Niepodległości 9/17	48,40	847,73	393,82	37,93	1279,48	1940,85	661,37
18	Niepodległości 9/18	60,17	1053,88	275,95	50,58	1380,41	2412,85	1032,44
19	Niepodległości 9/19	48,40	847,73	818,15	37,93	1703,81	1940,85	237,04
20	Niepodległości 9/20	60,17	1053,88	1872,03	50,58	2976,49	2412,85	-563,64
21	Niepodległości 9/21	59,99	1050,73	694,84	151,84	1897,21	2405,57	508,38
22	Niepodległości 9/22	71,60	1254,08	1016,44	50,58	2321,10	2871,15	550,05
23	Niepodległości 9/23	59,99	1050,73	2615,30	37,93	3703,96	2405,57	-1298,39
24	Niepodległości 9/24	71,60	1254,08	1292,40	50,58	2597,06	2871,15	274,09
25	Niepodległości 9/25	59,99	1050,73	393,82	50,58	1495,13	2405,57	910,44
26	Niepodległości 9/26	71,60	1254,08	300,91	50,58	1605,57	2871,15	1265,58
27	Niepodległości 9/27	59,99	1050,73	1421,36	50,58	2522,67	2405,57	-117,10
28	Niepodległości 9/28	71,60	1254,08	2360,15	50,58	3664,81	2871,15	-793,66
Razem		1 727,36	30 254,83	27 747,70	1 530,00	59 532,53	69 266,90	9 734,37

Podsumowanie:

1. Zafakturowane przez PEC w Dąbrowie Górniczej, koszty (poniesione przez Spółdzielnię) zgodne są z ustaleniami umowy, o której mowa w pkt „a” i uwzględniają obowiązujące dla w/w okresu „taryfy dla ciepła” stanowiące integralną część umowy.
2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ul. Niepodległości 9 w Bukownie, jest równa kosztom z tyt. dostawy energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku.
3. Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z w/w tytułu zgodne jest z postanowieniami „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/06/2008 w dniu 1 lipca 2008 roku oraz późniejszych aneksów – ostatnim nr 3/10/2012 z dnia 24 października 2012 roku oraz z postanowieniami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne”.
4. Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania wykonane przez METRONA Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o., w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Załącznik nr 17

Kserokopie faktur VAT za dostawę energii cieplnej dla budynku przy ul. Niepodległości 9 w Bukownie za badany okres rozliczeniowy

Ksero rozliczenia indywidualnego przekazanego mieszkańcowi

Ksero „Taryfy” PEC w Dąbrowie Górniczej

2/ Rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów jej podgrzania dla budynku przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie, za okres rozliczeniowy od 01.07.2013 r. do 31.12.2013 r.

Kolejność zamieszczenia danych:

a/ koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb przygotowania c.w.u. dla budynku przy ul. Szkolna 5, 7, 9 w Bukownie wg zafakturowanych należności dostawcy za okres rozliczeniowy od 01 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2013 roku.

b/ koszty dostawy wody i odprowadzonych ścieków dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej wg zbiorczego urządzenia pomiarowego wymiennika ciepła

c/ poniesione i rozliczone koszty wg rzeczywistego zużycia c.w.u. i odprowadzonych ścieków oraz przygotowania (podgrzania) ciepłej wody użytkowej dla lokali budynku przy ul. Szkolna 5, 7, 9 2 w Bukownie.

Obowiązująca i stosowana (w badanym okresie) przez przedsiębiorstwo wodociągowe **cena:**

netto: wody - 5,26 zł/ m³,
 ścieków - 5,90 zł/ m³,
 podatek „VAT” - 8 %

łącną cena wody i ścieków, brutto – **12,05 zł/m³**

(cena ustalona zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 10 umowy Nr 2300/2007/I z dnia 16 lipca 2007 roku)

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat (w okresie rozliczeniowym) za dostawę energii cieplnej :

zamówiona moc	9 562,86 zł/MW/m-c
przesył stały	10 541,18 zł/MW/m-c
cena ciepła	30,00 zł/GJ
przesył zmienny	17,60zł/GJ, 17,70zł/GJ, 18,00 zł/GJ

- wysokość podatku „VAT” – 23%

(taryfy - zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 7 umowy nr 1514/5 z dnia 01 marca 2001 r. „o dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i c.w.u.).

Zestawienie nr 3.

Koszty zużycia wody i odprowadzonych ścieków dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej wg zbiorczego urządzenia pomiarowego wymiennika ciepła nr 101268 budynku przy ul. Szkolna w Bukownie oraz poniesionych kosztów z w/w tytułu wg faktur PW i K i PEC w Olszynie za okres rozliczeniowy od 01.07.2013 r. do 31.12.2013 r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m3 wg wodomierza zbiorczego	Stosowana taryfa opłat w zł/m3 brutto	Koszty w zł brutto za dostawę wody i odpr. ścieków dla potrzeb c.w.u.
1	2	3	4	5
1	Lipiec 2013	176 woda	5,68	999,68

2	Lipiec 2013	176 ścieki	6,37	1121,12
3	Sierpień 2013	133 woda	5,68	755,44
4	Sierpień 2013	133 ścieki	6,37	847,21
5	Wrzesień 2013	191 woda	5,68	1086,79
6	Wrzesień 2013	191 ścieki	6,37	1216,67
7	Październik 2013	165 woda	5,68	937,20
8	Październik 2013	165 ścieki	6,37	1051,05
9	Listopad 2013	180 woda	5,68	1022,40
10	Listopad 2013	180 ścieki	6,37	1146,60
11	Grudzień 2013	207 woda	5,68	1175,76
12	Grudzień 2013	207 ścieki	6,37	1318,59
Razem		1 052,00	x	12 678,51

Zestawienie nr 3. 1

**Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w.u
w budynku przy ul. Szkolna 5,7,9. w Bukownie
w okresie rozliczeniowym od 01.07.2013 r. do 31.12.2013 r.
wg faktur dostawcy - PEC w Dąbrowie Górnicza**

Lp.	miesiąc/ rok	Koszty stałe w zł (brutto)	Koszty zmiennie w zł (brutto)	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł (brutto)
1	2	3	4	5
1	07/2013 r.	2 126,61	5 316,22	7442,83
2	08/2013 r.	2 126,61	5 199,00	7325,61
3	09/2013 r.	2 126,61	5 140,45	7267,06
4	10/2013 r.	2 126,61	6 399,23	8525,84
5	11/2013 r.	2 126,61	5 561,26	7687,87
6	12/2013 r.	2 132,45	6 358,61	8491,06
Razem		12 765,50	33974,77	46740,27

Zestawienie nr 3.2.

**Poniesione i rozliczone koszty wg rzeczywistego zużycia c.w.u.
i odprowadzonych ścieków oraz przygotowania (podgrzania) ciepłej wody użytkowej
dla lokali budynku przy ul. Szkolna 5,7,9 w Bukownie
za okres rozliczeniowy od 01.07.2013 r. do 31.12.2013 r.**

Obowiązujące w okresie rozliczeniowym, ceny :

- wody i ścieków, brutto - 12,05 zł/m3,
- podgrzania wody brutto - 34,00 zł/m3 /zaliczka/

Lp.	Adres	Rzeczywiste zużycie wody i ilość odprowadz. ścieków w m3 wg wodomierza c.w.u (wymienika ciepła) budynku w m3	Koszty podgrzania wody dla potrzeb c.w.u.	Rzeczywiste zużycie c.w.u wg wodomierza indywidualnego w mieszkanu w m3	Koszty c.w.u wg wodomierza w mieszkanu (w zł)	Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy c.w.u. (w zł)	Różnica do rozliczenia z użytkownikami lokalu z tyt. poniesionych kosztów zużycia wody dla potrzeb c.w.u . (w zł) (7-6)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Szkolna 5/1			12,10	411,40	414,80	3,40
2	Szkolna 5/2			17,00	578,00	510,00	-68,00

3	Szkolna 5/3			11,62	395,08	700,40	305,32
4	Szkolna 5/4			18,00	612,00	550,80	-61,20
5	Szkolna 5/5			13,70	465,80	612,00	146,20
6	Szkolna 5/6			7,80	265,20	527,00	261,80
7	Szkolna 5/7			17,00	578,00	578,00	0,00
8	Szkolna 5/8			20,60	700,40	969,00	268,60
9	Szkolna 5/9			12,00	408,00	476,00	68,00
10	Szkolna 5/10			18,43	626,62	666,40	39,78
11	Szkolna 5/11			1,00	34,00	159,80	125,80
12	Szkolna 5/12			1,30	44,20	57,80	13,60
13	Szkolna 5/13			3,00	102,00	163,20	61,20
14	Szkolna 5/14			21,00	714,00	778,60	64,60
15	Szkolna 5/15			4,36	148,24	142,80	-5,44
16	Szkolna 5/16			42,20	1434,80	1 972,00	537,20
17	Szkolna 5/17			11,30	384,20	612,00	227,80
18	Szkolna 5/18			16,50	561,00	588,20	27,20
19	Szkolna 5/19			14,00	476,00	591,60	115,60
20	Szkolna 5/20			18,00	612,00	625,60	13,60
21	Szkolna 7/1			19,45	661,30	618,80	-42,50
22	Szkolna 7/2			12,00	408,00	455,60	47,60
23	Szkolna 7/3			13,26	450,84	462,40	11,56
24	Szkolna 7/4			34,77	1182,18	1 244,40	62,22
25	Szkolna 7/5			29,00	986,00	1 128,80	142,80
26	Szkolna 7/6			15,00	510,00	493,00	-17,00
27	Szkolna 7/7			45,30	1540,20	962,20	-578,00
28	Szkolna 7/8			4,00	136,00	156,40	20,40
29	Szkolna 7/9			8,80	299,20	333,20	66,56
30	Szkolna 7/10			7,00	238,00	292,40	72,48
31	Szkolna 7/11			15,00	510,00	459,00	-126,91
32	Szkolna 7/12			19,00	646,00	588,20	-57,80
33	Szkolna 7/13			3,70	125,80	176,00	51,00
34	Szkolna 7/14			26,00	884,00	799,00	-85,00
35	Szkolna 7/15			30,20	1026,80	1 013,20	-13,60
36	Szkolna 7/16			9,00	306,00	272,00	-34,00
37	Szkolna 7/17			30,80	1047,20	1 094,80	47,60
38	Szkolna 7/18			8,90	302,60	261,80	-40,80
39	Szkolna 7/19			8,00	272,00	241,40	-30,60
40	Szkolna 7/20			9,90	336,60	469,20	132,60
41	Szkolna 7/21			21,70	737,80	843,20	105,40
42	Szkolna 7/22			6,00	204,00	136,00	-68,00
43	Szkolna 7/23			2,00	68,00	190,40	122,40
44	Szkolna 7/24			1,50	51,00	44,20	-6,80
45	Szkolna 7/25			18,90	642,60	819,40	176,80
46	Szkolna 7/26			2,40	81,60	142,80	61,20
47	Szkolna 7/27			16,00	544,00	537,20	-6,80
48	Szkolna 7/28			5,00	170,00	159,80	-10,20
49	Szkolna 7/29			10,00	340,00	448,80	108,80
50	Szkolna 7/30			1,00	34,00	136,00	102,00
51	Szkolna 9/1			17,90	608,60	700,40	91,80
52	Szkolna 9/2			30,00	1020,00	1 502,80	482,80
53	Szkolna 9/3			9,40	319,60	238,00	-81,60
54	Szkolna 9/4			34,00	1156,00	819,40	-336,60
55	Szkolna 9/5			12,90	438,60	367,20	-71,40
56	Szkolna 9/6			30,40	1033,60	1 183,20	149,60
57	Szkolna 9/7			12,30	418,20	343,40	-74,80
58	Szkolna 9/8			10,00	340,00	455,60	115,60
59	Szkolna 9/9			0,00	0,00	0,00	0,00
60	Szkolna 9/10			16,00	544,00	421,60	-122,40

61	Szkolna 9/11			8,30	282,20	683,40	401,20
62	Szkolna 9/12			9,10	309,40	221,00	-88,40
63	Szkolna 9/13			1,85	62,90	102,00	39,10
64	Szkolna 9/14			23,90	812,60	877,20	64,60
65	Szkolna 9/15			2,00	68,00	142,80	74,80
66	Szkolna 9/16			18,90	642,60	564,40	-78,20
67	Szkolna 9/17			19,60	666,40	622,20	-44,20
68	Szkolna 9/18			23,40	795,60	581,40	-214,20
69	Szkolna 9/19			24,00	816,00	822,80	6,80
70	Szkolna 9/20			39,80	1353,20	1 094,80	-258,40
	RAZEM	1 052,00	33 974,77	1 058,24	35 980,16	38 420,00	2 439,04

Podsumowanie:

1. Zafakturowane przez PEC w Dąbrowie Górniczej, koszty zakupu ciepła na cele przygotowania c.w.u. dla budynków przy ul. Szkolnej 5,7,9 w Bukownie za okres rozliczeniowy od 01.07.2013 r. do 31.12.2013 r., (poniesione przez Spółdzielnię) zgodne są z ustaleniami umowy, o której mowa w pkt „a” i uwzględniają obowiązujące dla w/w okresu „taryfy dla ciepła” stanowiące integralną część umowy.
2. Zafakturowane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Olkuszu ceny wody i kanalizacji przedstawione w zestawieniu nr 3. są zgodne z cennikami obowiązującymi w okresie rozliczeniowym oraz ilością zużytej wody wykazanej przez wodomierz zbiorczy.
3. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynkach przy ul. Szkolnej 5,7,9 w Bukownie, pokrywała koszty z tyt. dostawy energii cieplnej i wody oraz odprowadzonych ścieków, poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tych budynków.
4. Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem, należności z tyt. zużycia c.c.w i odprowadzonych ścieków zgodne były ze stanem liczników oraz obowiązującą ceną w w/w okresie. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Załącznik nr 18

Kserokopie faktur VAT za dostawę energii cieplnej oraz wody dla budynków przy ul. ul. Szkolna 5,7,9 w Bukownie za okres rozliczeniowy od 01.07.2013 r. do 31.12.2013 r.

Ksero rozliczenia indywidualnego przekazanego mieszkańcom

4. Działalność ekonomiczno – finansowa Spółdzielni

4.1. Organizacja pionu finansowo-księgowego

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w pionie księgowym podlegającym bezpośrednio Prezesowi Zarządu, przewiduje wg schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/05/2011 w dniu 30 maja 2011 roku i nr 1/11/2013 w dniu 14 listopada 2013 roku, następujące stanowiska pracy:

- | | |
|--|-----------------|
| - <i>głównego księgowego</i> | - <i>1 etat</i> |
| - <i>specj. ds. księgowości finansowej</i> | - <i>1 etat</i> |
| - <i>st. inspektora - kasjera</i> | - <i>1 etat</i> |

Przyjęta i zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie dostosowana była do bieżących potrzeb Spółdzielni, z uwzględnieniem jej wielkości.

4.2. Gospodarka finansowa Spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków (§ 125 ust. 1 Statutu SM „BUCZYNA” w Bukownie).

W zakresie gospodarki finansowej, Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w oparciu o postanowienia § 128 ust. 1 normuje tworzenie funduszy własnych wymienionych poniżej:

- a/ Fundusz udziałowy,*
- b/ Fundusz zasobowy,*
- c/ Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,*
- d/ Fundusz remontowy.*

Niezależnie od funduszy wymienionych powyżej, Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Stan funduszy własnych Spółdzielni na koniec rocznych okresów sprawozdawczych 2011 - 2013 r., określają wielkości zawarte w tabeli poniżej :

**Fundusze własne Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
wg stanu, bilansu zamknięcia na koniec roku 2011 – 2013**

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2011 r.	Bilans zamknięcia 31.12.2012 r.	Bilans zamknięcia 31.12.2013 r.	% dynamika zmian (5:3)
1	2	3	4	5	6
A.	Fundusze własne ogółem	18 020 352,69	18 044 362,82	18 055 930,81	101%
I.	RAZEM – kapitał podstawowy	11 366 231,60	11 717 639,06	11 964 911,24	105%
w tym:					
1.	Fundusz udziałowy	52 947,40	53 747,40	54 947,40	104%
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 451 990,05	3 446 029,35	3 443 532,82	101%
3.	Fundusz wkładów budowlanych	2 497 213,84	2 690 213,84	2 775 213,84	111%
4.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	5 364 080,31	5 527 648,47	5 691 217,18	106%
II.	RAZEM kapitał zapasowy	5 684 982,03	5 707 562,52	5 717 300,32	101%
w tym:					
1.	Inne fundusze zasadnicze	650 404,00	650 104,00	650 104,00	100%
2.	Fundusz zasobowy	5 034 578,03	5 057 458,52	5 067 196,32	101%
III.	Fundusz aktualizacji śr. trwałych i wal. wkł. mieszkaniowych	969 139,06	619 161,24	373 719,25	39%

F u n d u s z e celowe (specjalne)

I.	Fundusz remontowy	381 241,85	456 139,51	400 214,30	104%
II.	Fund świadczeń socjalnych	2 241,77	4 251,26	2 078,87	93%

Dynamika zmian „funduszy własnych” (na poziomie dodatnim), jest konsekwencją sprzedaży mieszkań, po eksmisjach.

Struktura środków pieniężnych (wg danych potwierdzonych w aktywach sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2011 – 2013), przedstawiała się następująco:

**Stan i struktura środków pieniężnych
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie (w zł)**

Lp.	Wyszczególnienie	2011 r.	2012 r.	2013 r.
1	2	3	4	5
1.	środki pieniężne w kasie	506,51	1 748,15	1 336,14
2.	środki pieniężne na rachunku bank.	533 400,40	364 941,17	496 738,33
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/	0	0	0
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	533 906,91	366 689,32	498 074,47

Salda rachunków Spółdzielni, potwierdzane były przez prowadzące je bank oraz dostawców i odbiorców Spółdzielni, na dzień 31 grudnia każdego roku kalendarzowego dla potrzeb księgowych i ewidencyjno sprawozdawczych.

W okresie lat 2011 – 2013 środki pieniężne przekazywane i lokowane były w:

- **PKO BP S.A oddz. W Chrzanowie**

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie posiadała zobowiązania długo i krótkoterminowe, których struktura przedstawiona została w zestawieniach poniżej :

**Stan zobowiązań długoterminowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
na koniec okresów obrachunkowych w latach 2011 – 2013**

<i>Wg stanu na dzień:</i>	<i>Długoterminowe kredyty bankowe</i>
<i>1</i>	<i>2</i>
31.12.2011 r.	1 620 740,06
31.12.2012 r.	1 148 277,78
31.12.2013 r.	585 233,50

Na wartość zobowiązań długoterminowych składają się kredyty na budownictwo mieszkaniowe oraz skapitalizowane odsetki.

**Struktura zobowiązań krótkoterminowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
na koniec okresów obrachunkowych w latach 2011 - 2013**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2011 r.</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2012 r.</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2013 r.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług	605 342,88	568 224,37	658 006,78
Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	91 205,22	134 621,93	145 297,56
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń			
Pozostałe zobowiązania	23 988,83	18 444,35	10 908,45
Razem	720 536,93	721 290,65	814 212,79

Zobowiązania krótkoterminowe, w głównej mierze dotyczyły :

- *rozrachunków z tyt. dostaw, robót i usług w okresie ich wymagalności,*
- *zobowiązań z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych w okresie ich wymagalności,*

i zostały prawidłowo wycenione oraz ujęte w bilansie – sprawozdaniu finansowym – Spółdzielni sporządzonym za lata 2011 – 2013. Spółdzielnia nie posiada przeterminowanych zobowiązań.

W badanym okresie Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania o charakterze publiczno – prawnym. Przeprowadzone badanie (metodą losową) dokumentacji księgowo – finansowej w zakresie rozliczeń zobowiązań podatkowych:

- zaliczek miesięcznych na podatek dochodowy od łącznej kwoty wypłat - PIT – 4 - za 2011 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:

- a/ wyciąg bankowy z dn. 17.02.2011 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 18.03.2011 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 13.04.2011 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 13.05.2011 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 16.06.2011 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 14.07.2011 r.
- g/ wyciąg bankowy z dn. 11.08.2011 r.
- h/ wyciąg bankowy z dn. 17.09.2011 r.
- i/ wyciąg bankowy z dn. 12.10.2011 r.
- j/ wyciąg bankowy z dn. 14.11.2011 r.
- k/ wyciąg bankowy z dn. 14.12.2011 r.
- l/ wyciąg bankowy z dn. 17.01.2012 r.

- osiągniętego dochodu /poniesionej straty/ przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych, CIT - 2 za I półrocze 2013 r. uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:

- a/ wyciąg bankowy z dn. 20.02.2013 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 20.03.2013 r. \
- c/ wyciąg bankowy z dn. 20.04.2013 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 22.05.2013 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 21.06.2013 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 19.07.2013 r.

- podatku od towarów i usług – VAT – 7 za II półrocze 2012 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:

- a/ wyciąg bankowy z dn. 25.07.2012 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 07 i 25.09.2012 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 24.10.2012 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 23.11.2012 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 27.12.2012 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 24.01.2013 r.

- zobowiązań ZUS za 2012 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej :

- a/ wyciąg bankowy z dn. 14.02.2012 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 10.03.2012 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 13.04.2012 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 14.05.2012 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 12.06.2012 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 13.07.2012 r.
- g/ wyciąg bankowy z dn. 14.08.2012 r.
- h/ wyciąg bankowy z dn. 13.09.2012 r.
- i/ wyciąg bankowy z dn. 11.10.2012 r.
- j/ wyciąg bankowy z dn. 13.11.2012 r.
- k/ wyciąg bankowy z dn. 07.12.2012 r.
- l/ wyciąg bankowy z dn. 11.01.2013 r.

- podatku od nieruchomości za 2012 r., na rzecz UM w Bukownie, uregulowano terminowo i wg dokumentacji księgowej nie wykazało nieprawidłowości z punktu widzenia terminowości ich uregulowania.

- a/ wyciąg bankowy z dn. 17.01.2012 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 13.04.2012 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 11.07.2012 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 11.10.2012 r.

W 2013 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie regulowała terminowo zobowiązania na rzecz :

* Regionalnego Związku Rewizyjnego S.M. w Katowicach

- a/ wyciąg bankowy z dnia 31.01.2013 r.
- b/ wyciąg bankowy z dnia 30.04.2013 r.
- c/ wyciąg bankowy z dnia 29.07.2013 r.
- c/ wyciąg bankowy z dnia 04.09.2013 r. *(korekta składki)*
- d/ wyciąg bankowy z dnia 29.10.2013 r.

* Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie

- wyciąg bankowy z dnia 18.01.2013 r.

Załącznik nr 19

Wybrane reprezentatywnie ksero wyciągów bankowych wpłat podatkowych i innych zobowiązań

4.3. Rachunkowość

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie, w latach objętych lustracją nadal nie posiadała dokumentacji opisującej przyjęte zasady prowadzenia rachunkowości. Dopiero w dniu 16 maja 2014 roku Zarząd uchwałą nr 2/05/2014 przyjął dokumentację opisującą zasady prowadzenia rachunkowości oraz zatwierdził do stosowania Zakładowy Plan Kont.

Przy wprowadzaniu zasad funkcjonowania kont wykorzystano i uwzględniono “Wzorcowy Plan Kont” autorstwa : Krzysztofa Huberta Dziewiora wydany przez Centrum Informacji i Wydawnictw „INWESTPROJEKT” Łódź.

System ochrony danych i ich zbiorów ustalono zgodnie z wymogami Rozdziału 8 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Za wykonywane obowiązki w zakresie prowadzenia rachunkowości odpowiedzialność ponosi Zarząd, zobowiązując głównego księgowego do przestrzegania przyjętych zasad oraz bieżącej aktualizacji ustaleń uwzględniających obowiązujące przepisy i terminów wprowadzania tych zmian.

W SM „BUCZYNA” w Bukownie, do prowadzenia ksiąg rachunkowych wykorzystywany jest program F-K „Finansowo – Księgowy” firmy Zakład Usług Informatycznych „MIESZCZANIN” z siedzibą w Mysłowicach.

Wykaz zbiorów tworzących księgi rachunkowe :

F-K „Finansowo – Księgowy”

„Kasa”
„SŁONIE” System Łatwej Obsługi Nieruchomości
„PŁACE”
„Radca Prawny”
BANKI SYSTEM PŁATNOŚCI MASOWYCH

Powyższe programy (posiadające stosowne licencje) są systematycznie aktualizowane w przypadku zmian w ustawodawstwie w zakresie rachunkowości.

Posiadane oprogramowania umożliwiają uzyskiwanie w czytelnej formie zapisów w księgach rachunkowych, dzięki ich wydrukowaniu oraz przeniesieniu na inny komputerowy nośnik danych. Wydruki komputerowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości. Każdy z wymienionych systemów i oprogramowania posiada :

- A/ opis przeznaczenia programu,
- B/ sposób działania,
- C/ sposób wykorzystania podczas przetwarzania danych,
- D/ sposób zapewnienia właściwego stosowania programów,
- E/ zasady ochrony danych,
- F/ zasady ochrony przebiegu przetwarzania danych, odpowiadające wymogom ustawy o rachunkowości.

Omówienie przyjętych zasad /polityki/ rachunkowości

1. Jako rok obrotowy dla Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, ustalono okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia w każdym roku kalendarzowym, natomiast okresami sprawozdawczymi poszczególne miesiące /kwartały/ kalendarzowe.
2. Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
3. Różnica między przychodami a kosztami z działalności Spółdzielni w zakresie GZM przechodzi poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów na rok następny.
4. Metody wyceny aktywów i pasywów w ciągu roku i na dzień bilansowy oraz metody ustalania wyniku finansowego ustalono zgodnie z wymogami rozdz. 4 ustawy z dnia 24 września 1994 roku o rachunkowości oraz art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Środki trwałe, środki trwałe w budowie oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się w zależności od sposobu ich nabycia i późniejszego ich wykorzystania według cen nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące ich wartość.
6. Spółdzielnia stosuje amortyzację liniową. Podstawę odpisów amortyzacyjnych stanowi aktualny plan amortyzacji odpowiadający wymogom art. 32 ustawy o rachunkowości oraz bieżąco obowiązującym rozporządzeniom Ministra Finansów.
7. Środki trwałe zaliczane do gospodarki zasobami mieszkaniowymi umarza się na koniec roku obrotowego w wysokości stawek ustalonych w ustawie o PDOP.
8. Rzeczowe aktywa trwałe o wartości do 3500 złotych amortyzowane są jednorazowo w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania, za wyjątkiem sprzętu komputerowego.

9. Sposób przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji określają corocznie zarządzenia Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie.

Operacje gospodarcze podlegające ewidencji księgowej w SM „BUCZYNA” w Bukownie dokumentowane są prawidłowo sporządzonymi dowodami księgowymi, sprawdzonymi pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz na dowód sprawdzenia podpisanymi przez osoby upoważnione. Dowody księgowe oznaczone są w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonanymi na jego podstawie.

W trakcie lustracji losowo skontrolowano faktury i rachunki którymi Spółdzielnia była obciążana w latach 2011 - 2013 Sprawdzone m.in. faktury które zarejestrowano w dokumentacji księgowej pod następującymi numerami :

2011 rok

R659/2011, R580/2011, R566/2011, R562/2011, R430/2011, R431/2011, R375/2011, R343/2011, R294/2011, R284/2011, R328/2011, R193/2011, R179/2011, R181/2011, R31/2011, R28/2011, R1445/2011, R1472/2011, R1561/2011, R1556/2011, R1689/2011, R1668/2011, R1724/2011, R1726/2011, R1783/2011, R/1833/2011, R/1836/2011, Z/96/03/11, Z/93/02/11, Z/71/02/11, Z/45/01/11, Z/31/01/11, Z/16/01/11, Z/7/1/11, Z/443/10/11, Z/466/11/11, Z/488/11/11, Z/501/11/11, Z/519/12/11, Z/534/12/11

2012 rok

R/73/2012, R/72/2012, R/30/2012, R/616/2012, R/541/2012, R/498/2012, R/424/2012, R/456/2012, R/471/2012, R/420/2012, R/415/2012, R/315/2012, R/342/2012, R/303/2012, R/288/2012, R/222/2012, R/172/2012, R/29/2012, R/1166/2012, R/1036/2012, R/989/2012, Z/75/07/12, Z/70/03/12, Z/61/02/12, Z/51/02/12, Z/39/01/12, Z/21/01/12, Z/12/01/12, Z/326/08/12, Z/287/07/12, Z/271/07/12, Z/221/06/12, Z/215/05/12, Z/192/05/12

2012 rok

R1401/2013, R1345/2013, R1320/2013, R1315/2013, R1266/2013, R1155/2013, R1031/2013, R1096/2013, R1099/2013, R935/2013, R956/2013, R851/2013, R844/2013, R791/2013, R152/2013, R1893/2013, R1860/2013, R1761/2013, R1786/2013, R1550/2013, Z/291/07/2013, Z/287/07/2013, Z/273/07/2013, Z/258/07/2013, Z/238/06/2013, Z/211/06/2013, Z/182/05/2013, Z/466/12/2013, Z/439/12/2013, Z/419/11/2013

Każda z kontrolowanych faktur posiadała m.in. potwierdzenia, że faktury zostały poddane kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej oraz zostały zaakceptowane przez Głównego Księgowego i Prezesa Zarządu. Dowody księgowe oznaczone są symbolami i numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonanymi na jego podstawie oraz z nieruchomościami których dotyczą.

Wszystkie wpływające do Spółdzielni faktury odnotowywane są w dzienniku korespondencji i przekazywane do księgowości w której wpisuje się faktury do rejestru i nadaje im numery wewnętrzne. Taki dokument sprawdzany jest pod względem formalnym, rachunkowym i merytorycznym. Na fakturach pracownik opisujący dokument pod względem merytorycznym dokonuje podziału kosztów wg miejsc powstawania. Poprawność zapisów księgowych dokonuje się poprzez ich weryfikację na koniec każdego miesiąca na podstawie wydruku z FK i porównania z dokumentami źródłowymi.

Przedstawione lustratorowi dokumenty księgowe spełniają wymogi określone w art. 21 i 22 ustawy “o rachunkowości” oraz są przechowywane prawidłowo w opisanych segregatorach oddzielnych dla poszczególnych miesięcy i lat.

4.4. Gospodarka kasowa

Organizację, zasady i zakres prowadzonej gospodarki kasowej w SM „BUCZYNA” w Bukownie, określają postanowienia:

- „Instrukcji kasowej”, wprowadzonej uchwałą Zarządu nr 4/11/2011 z dnia 30 listopada 2011 roku.

Zasady gospodarki kasowej prowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz rozdział powołanej „instrukcji”, regulowały m.in. kwestie:

- *pomieszczeń kasy,*
- *ochrony kasy,*
- *transportu środków pieniężnych,*
- *kasjera,*
- *gospodarki kasowej,*
- *dokumentacji kasowej,*
- *zasad sporządzania dokumentów kasowych,*
- *kontroli kasy.*

Pracownica pełniąca obowiązki kasjera podpisała oświadczenie o odpowiedzialności materialnej i znajomości przepisów w tym zakresie. Gotówka przechowywana jest w kasie pancерnej. Dokumentacja kasy to przede wszystkim raporty kasowe.

Walory kasowe podlegały okresowej kontroli stanu ich zgodności, prowadzonej przez Komisje Inwentaryzacyjne - w dniach: 30 grudnia 2011 roku, 28 grudnia 2012 roku, i 31 grudnia 2013 roku - powoływane przez Zarząd Spółdzielni. W kontrolowanych protokołach nie stwierdzono zapisów o jakichkolwiek nieprawidłowościach.

Dokumentacja kasy to przede wszystkim raporty kasowe. Raporty kasowe zbadane podczas lustracji metodą losową

- 2011 rok m-ce od kwietnia do czerwca
- 2012 rok m-ce od lipca do września
- 2013 rok m-ce od października do grudnia

- były prowadzone w sposób nie budzący zastrzeżeń, ułożone chronologicznie, oznaczone kolejnymi numerami. Dowody źródłowe pod raportami są podpisane przez osoby odpowiedzialne pod względem merytorycznym, formalnym, rachunkowym i akceptowane do wypłaty.

Załącznik nr 20

Protokół z kontroli kasy w trakcie lustracji.

4.5. Inwentaryzacja

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie, dokonywała inwentaryzacji rocznej składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury. Inwentaryzacje przeprowadzano w tych latach w oparciu o treść art. 26. i 27. ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., oraz stosowne zarządzenia Zarządu SM „BUCZYNA” w Bukownie w sprawie organizacji rocznej inwentaryzacji składników majątkowych obowiązujące w danym roku:

- nr 1/2011 z dnia 28 grudnia 2011 r.
- nr 2/2012 z dnia 20 grudnia 2012 r.
- nr 1/2013 z dnia 27 grudnia 2013 r.

W zarządzeniach określono m.in. harmonogram prac inwentaryzacyjnych, rodzaj składników majątkowych podlegających spisowi oraz rejony i składy zespołów spisowych.

Inwentaryzacje składników majątkowych Spółdzielni dokonano :

- w drodze spisu z natury,
- w drodze potwierdzenia sald oraz weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny pozostałych składników aktywów i pasywów.

Inwentaryzację przeprowadzono na arkuszach spisowych, które podpisały osoby materialnie odpowiedzialnie oraz członkowie zespołu spisowego.

Inwentaryzacje zostały przeprowadzone zgodnie z zarządzeniami w sprawie powołania Komisji Inwentaryzacyjnej, jednak żadna nie była zakończona końcowym „Protokołem Komisji Inwentaryzacyjnej” (za wyjątkiem inwentaryzacji kasy).

Lustrator nie uczestniczył w przebiegu inwentaryzacji niemniej jednak przedstawiona dokumentacja z przygotowania i przebiegu inwentaryzacji pozwala na stwierdzenie, że przebiegała ona prawidłowo.

Zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia posiada potwierdzenia sald bankowych oraz potwierdzenia sald rozrachunków z kontrahentami.

5. System finansowania i rozliczania nieruchomości

Określoną planem gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w latach 2011 - 2013, strukturę planowanych i poniesionych kosztów oraz wielkości przychodów wraz z wynikami finansowymi, przedstawiono w zestawieniach poniżej:

**Zestawienie planowanych i poniesionych
kosztów oraz przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w lata 2011 – 2013
w SM „BUCZYNA” w Bukownie (w zł/ rok)**

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty w zł.	Poniesione koszty w zł.	Przychody w zł.	Wynik roczny (-) w zł (5 – 4)	Uwagi
1	2	3	4	5	5	6

2011 r. - Działalności Spółdzielni

w tym:						
1.	Eksplatacja podstawowa	800000,00	870916,45	821174,45	-49742,00	
2.	Woda i kanalizacja	433000,00	483780,71	433634,45	-50146,26	
3.	Wywóz nieczystości	115000,00	117169,65	115432,05	-1737,60	
4.	Odpis na fundusz remont.	293930,64	293930,64	293930,64		
5.	Centralne ogrzewanie	1100000,00	971237,58	1079050,75	107813,17	
6.	Ciepła woda	610000,00	603293,56	609478,14	6184,58	
7.	Dźwigi osobowe					
8.	Sprzątanie kl. schodowych					
9.	Pakiet podst. TV kablowej					
10.	Gaz zbiorczy	170000,00	150383,42	175943,08	25629,66	
11.	Dział. społ. kulturalna					
12.	Domofony					
Razem poz. I		3521930,64	3490712,01	3528643,56	37931,55	
II	Razem - inne koszty i przychody g z m		595998,91	667488,17	71489,26	
w tym:						
1.	Pozostała sprzedaż		564930,15	564474,94	-455,21	
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		30842,86	25828,66	-5014,20	
3.	Pozost. przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		225,90	77184,57	76958,67	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7.	Odsetki z lokat					
8.	Inne					
OGÓŁEM KOSZTY GZM 2011 r. (poz. I + II)			4086710,92	4196131,73	109420,81	

2012 r. - Działalności Spółdzielni						
w tym:						
1.	Eksplatacja podstawowa	857000,00	827416,36	850526,44	23110,08	
2.	Woda i kanalizacja	460000,00	509801,78	461232,41	-48569,37	
3.	Wywóz nieczystości	137000,00	139717,26	137038,18	-2679,08	
4.	Odpis na fundusz remont.	293930,64	293930,64	293930,64		
5.	Centralne ogrzewanie	1100000,00	1034129,30	1011749,37	-22379,93	
6.	Ciepła woda	600000,00	630536,53	591338,00	-39198,53	
7.	Dźwigi osobowe					
8.	Sprzątanie kl. schodowych					
9.	Pakiet podst. TV kablowej					

10.	Gaz zbiorczy	180000,00	177852,54	177303,20	-549,34	
11.	Dział. społ. kulturalna					
12.	Domofony					
Razem poz. I		3627930,64	3613384,61	3523118,24	-90266,37	
II	Razem - inne koszty i przychody g z m		698720,09	670052,27	-28667,82	
<i>w tym:</i>						
1.	Pozostała sprzedaż		625453,90	620020,80	-5433,10	
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		73243,46	1465,15	-71778,31	
3.	Pozost. przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		22,73	48566,32	48543,59	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7	Odsetki z lokat					
8	Inne					
OGÓŁEM KOSZTY GZM - 2012 r. (poz. I + II)			4312104,70	4193170,51	-118934,19	

2013 r. - Działalności Spółdzielni						
<i>w tym:</i>						
1.	Eksploatacja podstawowa	890000,00	879154,11	898925,58	19771,47	
2.	Woda i kanalizacja	470000,00	529666,92	471869,27	-57797,65	
3.	Wywóz nieczystości	146000,00	147579,15	146579,70	-999,45	
4.	Odpis na fundusz remont.	293930,64	293930,64	293930,64		
5.	Centralne ogrzewanie	1100000,00	1087504,30	1125809,97	38305,67	
6.	Ciepła woda	600000,00	631666,49	618676,80	-12989,69	
7.	Dźwigi osobowe					
8.	Sprzątanie kl. schodowych					
9.	Pakiet podst. TV kablowej					
10.	Gaz zbiorczy	170000,00	162076,65	170108,33	8031,68	
11.	Dział. społ. kulturalna					
12.	Domofony					
Razem poz. I		3669930,64	3731578,26	3725900,29	-5677,97	
II	Razem - inne koszty i przychody gospodarki zasobami mieszk.		645164,07	697322,17	52158,10	
<i>w tym:</i>						
1.	Pozostała sprzedaż		643671,11	644252,07	580,96	
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		599,98	303,22	-296,76	

3.	Pozost. przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		892,98	52766,88	51873,90	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7.	Odsetki z lokat					
8.	Inne					
OGÓŁEM KOSZTY GZM - 2013 r. (poz. I + II)			4376742,33	4423222,46	46480,13	

Roczny wynik finansowy gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, na koniec 2011, 2012 i 2013 r., w y n o s i ł:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	109 420,81	-118 934,19	46 480,13
Pozostała działalność Spółdzielni	91 217,06	84 306,45	107 476,77
Ogółem	200 637,87	-34 627,74	153 956,90

Powstałe różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 - 2 i 4¹ ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” (Dz.U.119/2003 poz. 1116 z późn. zm.), zwiększały odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

W gospodarce zasobami mieszkaniowym Spółdzielni, ustalone stawki opłat eksploatacji podstawowej i utrzymania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabeli poniżej :

***Stawki opłat czynszowych
za użytkowanie lokali obowiązujące w SM „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2011 - 2013
(w zł/m² pu. miesięcznie)***

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Podstawa naliczenia</i>	<i>Stawki opłat w 2011 r.</i>	<i>Stawki opłat w 2012 r.</i>	<i>Stawki opłat w 2013 r.</i>	<i>% dynam. wzrostu (6:4)</i>
1	2	3	4	5	6	7
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)	zł/m²	2,93-3,15	2,99-3,28	2,85-3,47	0,97-1,10
w tym:						
1	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	2,13-2,35	2,19-2,48	2,05-2,67	0,96-1,14
2	Odpis na fundusz remont.	zł/m ²	0,80	0,80	0,80	0
3	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	3,08-3,64	3,11-4,00	3,11-4,00	1,01-1,10
4	Woda i kanalizacja	zł/m ³	10,46	11,12	12,05	1,15
5	Podgrzanie – ciepła woda	zł/lokal zł/m ³	21,00-25,40 25,50-34,00	26,60-32,15 25,50-34,00	26,60-32,15 27,50-34,00	1,27 1,08-1,00
6	Wywóz nieczystości	osoby	6,50	8,00	9,00	1,38

7	Dźwigi osobowe <i>Odpis na fundusz remont.</i>	osoby z/osobę	-	-	-	-
8.	Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz bud.	z/os.	-	-	-	-
9.	Zbiorniki gazowe	z/os.	10,00-12,00	12,00-13,50	12,00-13,50	1,20-1,13
10.	Konserwacje własne i obce (utrzymanie nier. wspólnej)	z/m ²	-	-	-	-
11.	Pakiet podst. TV kablowej	z/m-nie	-	-	-	-
II.	Razem - lokale użytkowe	z/m ²	10,00-16,00	10,00-20,33	10,00-20,33	1 – 1,27

Obowiązujące w SM „BUCZYNA” w Bukownie (w latach 2011 – 2013), stawki eksploatacji i odpisu na fundusz remontowy za użytkowanie lokali, zapewniały zrównoważenie stanu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach.

Od dnia 1 stycznia 2008 roku stosowana jest w Spółdzielni, zasada pełnej indywidualizacji ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości wraz z ustalaniem obciążeń użytkowników lokali, z w/w tytułu w oparciu o wprowadzone w życie, znowelizowane postanowienia :

- ustawy „Prawo spółdzielcze” - (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1443),
- ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” - (tekst jednolity - Dz.U. z 2013 r., poz. 1222),

Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” znowelizowanej w dniu 14 czerwca 2007 roku, prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów o których mowa w ust.. 1 – 2 i 4 wspomnianej ustawy.

Ważnym tematem w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie są zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

Stany zaległości opłat w latach 2011 - 2013 przedstawiono w zestawieniu poniżej:

Zaległości
z tyt. opłat za użytkowanie lokali w SM „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2011 - 2013 (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2011 r.	2012 r.	2013 r.	% wzrostu (5 : 3)
1	2	3	4	5	6
1.	Zaległości bieżące	279 685,89	189 334,78	167 987,00	0,6
w tym:					
a/	Lokali mieszkalnych:	261 683,86	176 316,80	156 453,10	0,6
b/	Lokali użytkowych:	18 047,33	13 017,98	11 533,90	0,64
2.	Liczba użytkowników zalegających z opł. czynszowymi pow. dwu miesięcy	116	98	93	0,8

Stan zaległości za lokale mieszkalne na koniec 2013 r. wynosił **156 tys. zł** i był o ok. 40 % niższy od stanu zaległości na koniec 2011 roku. Należy zauważyć, że również zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe zmniejszyły się o 40 %. Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w stosunku do rocznych przychodów, systematycznie malały i w badanym okresie stanowiły :

- na koniec 2011 r. - 7,52 % rocznych przychodów,
- na koniec 2012 r. - 5,12 % rocznych przychodów,
- na koniec 2013 r. - 4,32 % rocznych przychodów.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie - w latach 2011 – 2013 - stosowała różnorodne formy dochodzenia należności, a do rutynowych działań należało wysyłanie wezwań do zapłaty, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami, co niejednokrotnie skutkowało podpisaniem umów ugody. Działania Spółdzielni obejmowały cały wachlarz dostępnych prawem środków – od pomocy w otrzymaniu dodatku mieszkaniowego, rozkładania zadłużenia na raty, poprzez kierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty i eksmisję.

W celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez organy statutowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe następujące działania, co obrazuje poniższe zestawienie:

<i>wyszczególnienie</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
<i>Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych</i>	85	61	55
<i>Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą</i>	1	1	0
<i>Liczba należności rozłożonych na raty</i>	30	14	13
<i>Liczba osób wykluczonych z członkostwa ogółem/prawomocnie</i>	1	1	-
<i>Liczba spraw sądowych o zapłatę</i>	43	36	31
<i>Wartość spraw sądowych (w zł)</i>	195 752,00	221 582,00	154 185,00
<i>Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	20	14	12
<i>Wartość spraw skierowanych do egzekucji komorniczej (w zł)</i>	94 033,00	83 970,00	64 894,00
<i>Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych</i>	1	-	-
<i>Liczba wykonanych eksmisji</i>	-	2	-

Spółdzielnia w latach 2011 - 2013 nie uzyskała z Urzędu Miasta w Bukownie odszkodowań z tytułu niedostarczenia osobom uprawnionym lokali socjalnych, ponieważ nie występowały takie przypadki.

Wartość otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych przedstawiała się następująco:

<i>rok</i>	<i>wartość w zł</i>
2011	29 794,00 zł
2012	27 933,00 zł
2013	31 614,00 zł

5.1. Sprawozdanie finansowe

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie za lata 2011 - 2013 sporządzone były wg ustawowo określonych terminów, zakresów ich sporządzenia, zasad weryfikacji i trybu zatwierdzania, zgodnie z wymogami art. 45, 50 i 52 ustawy o rachunkowości. Są podpisane przez wszystkich członków Zarządu Spółdzielni oraz Głównego Księgowego.

Mimo, że Spółdzielnia z uwagi na wartość majątku którym zarządza, wielkości zatrudnienia oraz wielkości przychodów, nie jest zobowiązana corocznie poddawać sprawozdanie finansowe badaniu przez uprawnione podmioty.

Prawidłowość sporządzenia potwierdza ich weryfikacja przeprowadzona:

- za 2011 r., - przez Radę Nadzorczą w dniu 25 kwietnia 2012 roku uchwałą nr 16/04/2012 i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 2/2012 w dniu 14 czerwca 2012 roku, w trybie obowiązujących wymogów wraz z ich złożeniem w Sądzie Rejestrowym co uwidoczniło w KRS.

- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2011 roku wykazuje sumę 16 084 208,09 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 144 569,17 zł

- za 2012 r., - przez Radę Nadzorczą w dniu 24 kwietnia 2013 roku (nie przyjmując stosownej uchwały) i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 2/2013 w dniu 26 czerwca 2013 roku, w trybie obowiązujących wymogów wraz z ich złożeniem w Sądzie Rejestrowym co uwidoczniło w KRS.

- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2012 roku wykazuje sumę 15 980 862,98 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 45 053,73 zł

- za 2013 r., - przez Radę Nadzorczą w dniu 23 kwietnia 2014 roku nr 11/04/2014 i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2014 w dniu 26 czerwca 2014 roku.

- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2013 roku wykazuje sumę 14 461 138,30 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 137 323,48 zł

Sprawozdania finansowe za lata 2011 - 2013, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne składają się z :

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu,
- rachunku zysku i strat,
- dodatkowych informacji i objaśnień.

Wszystkie badane sprawozdania finansowe za lata 2011 - 2013, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne, według opinii Rady Nadzorczej :

- *przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie istotne informacje dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia danego roku, jak też jej wyników finansowych za określony rok obrotowy,*
- *sporządzone zostały we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w ustawie „o rachunkowości” zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo sporządzonych ksiąg rachunkowych.*
- *były zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie.*

Jak wynika z przedstawionych lustratorowi potwierdzeń, sprawozdania finansowe za lata 2011 – 2012 zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach „o rachunkowości” i „o podatku dochodowym od osób prawnych” przekazane zostały terminowo do właściwego Sądu Rejestrowego i Urzędu Skarbowego.

Analiza majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, wykazuje zmiany jego stanów wg zestawienia poniżej:

**Majątek trwały i obrotowy (aktywa)
SM „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 – 2013**

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2011 r.</i>	<i>2012 r.</i>	<i>2013 r.</i>	<i>% dynamika zmian (5:3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1.	I. Aktywa trwałe	5 958 378,45	4 919 766,62	4 585 586,35	77%
<i>a/</i>	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	<i>37 533,24</i>	<i>38 227,81</i>	<i>38 316,81</i>	<i>102%</i>
<i>b/</i>	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	<i>5 190 951,88</i>	<i>4 520 142,69</i>	<i>4 301 215,09</i>	<i>83%</i>
<i>c/</i>	<i>Należności długoterminowe</i>	<i>729 893,33</i>	<i>361 396,12</i>	<i>246 054,45</i>	<i>34%</i>
2.	II. Aktywa obrotowe	10 125 829,64	11 061 096,36	10 875 551,95	107%
<i>a/</i>	<i>Zapasy</i>	<i>13 260,13</i>	<i>14 359,24</i>	<i>12 726,28</i>	<i>96%</i>
<i>b/</i>	<i>Należności krótko-term.</i>	<i>9 578 662,60</i>	<i>10 433 897,73</i>	<i>10 360 578,95</i>	<i>108%</i>
<i>c/</i>	<i>Inwestycje krótko term.</i>	<i>533 906,91</i>	<i>366 689,32</i>	<i>498 074,47</i>	<i>93%</i>
III.	Rozliczenia międzyokresowe		246 150,07	4 172,25	2%
3.	SUMA AKTYWÓW	16 084 208,09	15 980 862,98	15 461 138,30	96%

Analiza kapitałów (pasywa) Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie wykazuje:

**Kapitały (pasywa) Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
za lata 2011 – 2013**

Lp.	Wyszczególnienie	2011	2012	2013	% dynamika (5:3)
1	2	3	4	5	6
1.	Kapitał własny	12 596 002,44	12 357 439,67	12 263 512,72	97%
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 488 205,65	3 623 423,31	3 197 625,58	92%
a/	Zobowiązania krótkoterminowe	1 827 290,57	2 464 945,27	2 598 986,27	142%
b/	Rozliczenia międzyokresowe	40 175,02	10 200,56	13 405,81	33%
	SUMA PASYWÓW	16 084 208,09	15 980 862,98	15 461 138,30	96%

Sumy aktywów i pasywów wykazane w sprawozdaniach za lata 2011 - 2013 były zgodne. W oparciu o wprowadzenie do sprawozdań finansowych jw., aktywa i pasywa wycenione są zgodnie z ustawą „o rachunkowości”.

Wg udostępnionej dokumentacji oraz protokołów Rady Nadzorczej, Spółdzielnia prawidłowo wykazała przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżące i poprzednie lata obrachunkowe. Zobowiązania wobec swoich kontrahentów znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych.

Rachunek zysków i strat, wykazuje:

**Rachunek zysków i strat
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2011 – 2013**

Lp.	Wyszczególnienie	2011 r.	2012 r.	2013 r.	% dynamika zmian (5 : 3)
1	2	3	4	5	6
1.	Przychody netto ze sprzedaży	4 222 127,37	4 522 109,33	4 520 088,59	107
2.	Koszty działalności operacyjnej	4 132 466,67	4 437 802,88	4 414 228,91	107
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	89 660,70	84 306,45	105 859,68	118
4.	Pozostałe przychody operacyjne	25 828,66	1465,15	303,22	1
5.	Pozostałe koszty operacyjne	30 842,86	73 243,46	599,98	2
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	84 646,50	12 528,14	105 562,92	125
7.	Przychody finansowe	77 184,57	48 566,32	52 766,88	68
8.	Koszty finansowe	225,90	22,73	892,98	395
9.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	161 605,17	61 071,73	157 436,82	97
10.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych				
11.	Zysk (strata) brutto	161 605,17	61 071,73	157 436,82	97

12.	Podatek dochodowy	17 036,00	16 018,00	20113,34	118
13.	Zysk (strata) netto	144 569,17	45 053,73	137 323,48	95

Zysk netto – to pożytki osiągnięte z działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni po opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zysk ten jednocześnie stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia (art. 76 ustawy „Prawo spółdzielcze”). Wartym podkreślenia jest fakt, że zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni występuje corocznie, co świadczy o prawidłowym i racjonalnym zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi.

5.2. Wskaźniki ekonomiczne.

Podstawę do wyliczenia wskaźników ekonomicznych stanowią sprawozdania finansowe oraz rachunek zysków i strat za cały okres objęty lustracją.

Wskaźniki ekonomiczne

Lp.		2011	2012	2013
1.	kapitał własny	12596002,44	12357439,67	12263512,72
2.	zobowiązania długoterminowe	1620740,06	1148277,78	585233,50
3.	aktywa trwałe	5958378,45	4919766,62	4585586,35
4.	kapitał obcy	5684982,03	5707562,52	5717300,32
5.	aktywa ogółem	16084208,09	15980862,98	15461138,30
6.	aktywa obrotowe	10125829,64	11061096,36	10875551,95
7.	zobowiązania bieżące	1827290,57	2464945,27	2598986,27
8.	inwestycje krótkoterminowe	533906,91	366689,32	498074,47
9.	należności z tytułu dostaw i usług	1256589,60	1224731,14	1101532,05
10.	suma kosztów towarów i usług	4132466,67	4437802,88	4414228,91
11.	suma przychodów ze sprzedaży	4222127,37	4522109,33	4520088,59
12.	zobowiązania z tyt. dostaw i usług	605342,88	568224,37	658006,78
13.	zobowiązania ogółem	3488205,05	3623423,31	3197625,58

Lp.	Nazwa wskaźnika i formuła wyliczania	Poziom typowy lub bezpieczny	2011 rok	2012 rok	2013 rok
1.	Złota reguła bilansowa $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150%	140%	122%	118%
2.	Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100%	221%	216%	214%
3.	Wskaźnik wyposażenia w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50%	37%	31%	30%
4.	Wskaźnik płynności bieżącej (I) $\frac{\text{suma aktywów obrotowych}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	1,2 -2,0	2,0	1,5	2,5
5.	Wskaźnik wypłacalności (III)				

	<u>inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)</u>				
	zobowiązania bieżące		29%	15%	19%
6.	Wskaźnik obrotowości zobowiązań krótkoterminowych <u>należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> suma kosztów towarów i usług		111	100	91
7.	Wskaźnik obrotowości należności <u>przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> suma przychodów ze sprzedaży netto		108	98	88
8.	Stopień spłaty zobowiązań <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> suma przychodów ze sprzedaży netto		52	45	53
9.	Poziom ogólnego zadłużenia <u>zobowiązania ogółem x 100</u> aktywa ogółem		22	23	21

1. Złota reguła bilansowa wskazuje na bezpieczny stabilny stały poziom.
2. Złota reguła finansowania badanej Spółdzielni stwierdza wysoki udział kapitału własnego. Stan ten oznacza, że kapitał własny stanowi główne źródło finansowania majątku.
3. Wskaźnik wyposażenia w trwałe środki gospodarcze świadczy o stabilnym zjawisku dekapitalizacji majątku trwałego.
4. Wskaźnik płynności bieżącej (I) utrzymuje się na bezpiecznym poziomie, z tendencją wzrostową.
5. Wskaźnik wypłacalności (III) informujący jaki odsetek zobowiązań krótkoterminowych może być spłacony bezpośrednio dostępnymi środkami, utrzymuje się na bezpiecznym poziomie.
6. Wskaźnik obrotowości zobowiązań krótkoterminowych wskazuje na utrzymujące się na stałym poziomie bieżące zapotrzebowanie na kapitał obrotowy.
7. Analizując wskaźnik obrotowości należności Spółdzielni, otrzymamy informacje o przeciętnym okresie spływu należności w dniach. Im mniejsza liczba dni, tym szybsza rotacja należności. W Spółdzielni wskaźnik ten systematycznie maleje.
8. Stopień spłaty zobowiązań używany jest do określenia średniego czasu regulowania zobowiązań Spółdzielni. Wydłużenie okresu spłaty zobowiązań jest korzystne, bowiem zobowiązania krótkoterminowe są jednym ze źródeł finansowania aktywów. Mimo to, Spółdzielnia powinna – tak jak to czyni dotychczas - dotrzymywać terminów spłaty swoich zobowiązań. W przeciwnym wypadku mogą wystąpić dodatkowe koszty w postaci karnych odsetek i utraty wizerunku wiarygodnego partnera.
9. Poziom ogólnego zadłużenia nie stwarza ryzyka niewypłacalności ponieważ im niższy poziom, tym korzystniejsza sytuacja firmy. Spółdzielnia nie korzysta z kredytów, i wskaźnik ten przez ostatnie lata utrzymuje się na stabilnym poziomie.

Ocena sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni, dokonana w oparciu o informacje i ustalenia zawarte w sprawozdaniach finansowych Spółdzielni za lata 2011 – 2013 oraz powyższe wskaźniki ekonomiczne, wskazuje na :

- **prawidłowe wskaźniki płynności finansowej i zdolności płatniczej zapewniające terminową spłatę zobowiązań.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie posiada zdolność do kontynuacji działalności, a sukcesywnie prowadzone okresowe analizy i oceny w zakresie zdarzeń mających bezpośredni wpływ na ogólną ocenę wyników działalności gospodarczej Spółdzielni zapewniają dalszą stabilność majątkową i finansową.

Załącznik nr 21

Sprawozdania finansowe SM „BUCZYNA” w Bukownie wraz z kartą rachunku strat i zysków za lata 2011 - 2013, uchwałami WZ w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego

Uwaga !

Wszystkie zestawienia tabelaryczne dotyczące informacji finansowo – księgowych Spółdzielni przygotowane zostały przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie.

6. Ubezpieczenia

W latach 2011 - 2013 majątek Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie ubezpieczony był w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. (dawniej Korporacja Ubezpieczeniowa „Filar”) oddział Katowice.

Na lata 2013/2014 zawarto kompleksową polisę „Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych”:

* FILAR & Bezpieczny dom nr **640-A 115628**

oraz ubezpieczenie komunikacyjne w PZU :
polisa seria TPP nr 21063371

Załącznik nr 22

Kserokopie zawartych polis ubezpieczeniowych

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W latach 2011 - 2013 SM „BUCZYNA” w Bukownie nie prowadziła działalności w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO - KULTURALNA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie w latach objętych badaniem lustracyjnym nie prowadziła działalności społeczno - oświatowo - kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin.

VIII. USTALENIA KOŃCOWE

Protokół niniejszy sporządzono w 3 egzemplarzach;

***2 egzemplarze dla Rady Nadzorczej i Zarządu SM „BUCZYNA” w Bukownie,
1 egzemplarz dla prowadzącego badanie lustracyjne - Regionalnego Związku
Rewizyjnego S.M. w Katowicach.***

Przeprowadzoną lustrację działalności Spółdzielni za lata 2011 - 2013 odnotowano w książce kontroli Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie pod nr 18.

L u s t r a t o r

inż. Kazimierz ŁABAJ
(nr upr. KRS 2618/96)

Do ustaleń i stwierdzeń zawartych w treści protokołu lustracji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie zastrzeżeń i uwag nie wnosi.

Protokół zawiera 71 kolejno ponumerowanych stron (bez załączników).

W y k a z z a ł ą c z n i k ó w*
do protokołu lustracji z działalności SM „BUCZYNA” w Bukownie
za lata 2011 – 2013

* tylko w 1 egz. dla RZRSM w Katowicach

Załącznik nr 1

a/ Odpis z KRS, Postanowienie Sądu Rejonowego w w Krakowie- Śródmieściu XII Wydz. Gospodarczy KRS z dnia 23 września 2013 r. – Identyfikator wydruku RP/173808/16/20140610113001

b/ Decyzja Urzędu Skarbowego w Olkuszu w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 2 czerwca 1993 r.

c/ Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON GUS - Urząd Statystyczny w Krakowie z dnia 11 grudnia 2008 r.

Załącznik nr 2

a/ ksero listu polustracyjnego znak RZRSM 045/1803/ 2011 z dnia 7 listopada 2011 roku.

b/ ksero protokołu nr 8/12//2011 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28 grudnia 2011 roku.

c/ uchwała Walnego Zgromadzenia Członków SM „BUCZYNA” w Bukownie odbytego w dniu 14 czerwca 2012 roku.

Załącznik nr 3

Schematy organizacyjne SM „BUCZYNA” w Bukownie obowiązujący w latach 2011 - 2013

Załącznik nr 4

Kserokopie dokumentacji rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Załącznik nr 5

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia planów na lata 2011 – 2013

Załącznik nr 6

Informacja radcy prawnego SM „BUCZYNA” w Bukownie

Załącznik nr 7

Zawiadomienia wraz z porządkami obrad zwołanych Walnych Zgromadzeń w SM „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 - 2013

Załącznik nr 8

Ksero protokołu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia SM „BUCZYNA” w Bukownie z dnia 26 czerwca 2013 roku z wyborów do Rady Nadzorczej oraz ksero protokołu nr 7/07/2013 z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 1 lipca 2013 z ukonstytuowania się Rady Nadzorczej

Załącznik nr 9

Ksero dokumentacji dokonywanych wypłat należnych świadczeń pieniężnych dla członków Rady Nadzorczej

Załącznik nr 10

Wykaz usługodawców zewnętrznych, realizujących usługi na rzecz zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2011 – 2013

Załącznik nr 11

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2011 roku pokrycia papą termozgrzewalną połaci dachu wraz z obróbkami ogniomurów i kominów w nieruchomości przy ul. Niepodległości 5 w Bukownie

Załącznik nr 12

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2012 roku ocieplenia ściany elewacyjnej w budynku przy ul. Szkolnej 5 w Bukownie

Załącznik nr 13

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w roku 2013 wraz z dostawą i montażem 6 szt. drzwi z profili aluminiowych w budynku przy ul. Niepodległości 8 klatka I, II i III w Bukownie

Załącznik nr 14

Protokół oględzin zasobów mieszkaniowych SM „BUCZYNA” w Bukownie

Załącznik nr 15

Umowy na usługi komunalne zawarte przez SM „BUCZYNA” w Bukownie

Załącznik nr 16

Kserokopie faktur VAT RPWiK Olkusz za dostawę wody i odprowadzenie ścieków za badany okres rozliczeniowy dla budynku przy ul. ul. Niepodległości 4 w Bukownie

Ksero rozliczeń indywidualnych przekazanych mieszkańcom

Cennik za usługi w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków

Załącznik nr 17

Kserokopie faktur VAT za dostawę energii cieplnej dla budynku przy ul. ul. Niepodległości 9 w Bukownie za badany okres rozliczeniowy

Ksero rozliczenia indywidualnego przekazanego mieszkańcowi

Ksero „Taryf” PEC w Dąbrowie Górniczej

Załącznik nr 18

Kserokopie faktur VAT za dostawę energii cieplnej oraz wody dla budynków przy ul. ul. Szkolna 5,7,9 w Bukownie za okres rozliczeniowy od 01.07.2013 r. do 31.12.2013 r.

Ksero rozliczenia indywidualnego przekazanego mieszkańcowi

Załącznik nr 19

Wybrane reprezentatywnie ksero wyciągów bankowych wpłat podatkowych i innych zobowiązań

Załącznik nr 20

Protokół z kontroli kasy w trakcie lustracji.

Załącznik nr 21

Sprawozdania finansowe SM „BUCZYNA” w Bukownie wraz z kartą rachunku strat i zysków za lata 2011 - 2013, uchwałami WZ w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego

Załącznik nr 22

Kserokopie zawartych polis ubezpieczeniowych

OPIS
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie

Tabela nr I

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2011	rok 2012	rok 2013
1	2	3	4	5	6
I.	NIERUCHOMOSCI SPÓŁDZIELCZE	szt.	40	40	40
1.	stanowiące mienie spółdzielni				

	<i>w tym: jedno-budynkowych mieszkalnych</i>		13	13	13
	<i>wielo-budynkowych mieszkalnych</i>		-	-	-
	<i>obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu</i>		10	10	10
2.	oznaczone, w których ustanawia się własność lokali:		22	22	22
II.	ZASOBY MIESZKANIOWE	szt.			
1.	Liczba budynków mieszkalnych		13	13	13
2.	Liczba mieszkań ogółem	szt.	516	516	516
	<i>w tym: a) lokatorskie</i>		70	64	56
	<i>b) własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)</i>		176	169	164
	<i>c) po przeniesieniu własności</i>		267	281	294
	<i>d) najem</i>		-	-	-
	<i>e) bez tytułu prawnego</i>		3	2	2
3.	Powierzchnia zasobów ogółem	m2	34 460,39	34 460,39	34 460,39
	<i>w tym: a) lokali mieszkalnych</i>		30 617,59	30 617,59	30 617,59
	<i>b) lokali o innym przeznaczeniu</i>		272,00	272,00	272,00
	<i>c) garaży</i>		3 570,80	3 570,80	3 570,80
III.	PO PRZENIESIENIU WŁASNOŚCI	m2			
	<i>w tym: a) lokali mieszkalnych</i>		15 795,08	16 621,25	17 414,70
	<i>b) lokali o innym przeznaczeniu</i>				
	<i>c) garaży</i>				
IV.	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1.	Zadłużenia czynszowe ogółem /roczne/	zł.	279 685,89	189 334,78	167 987,00
	<i>w tym: A. dotyczących lokali mieszkalnych:</i>		261 683,86	176 316,80	156 453,10
	<i>a) lokatorskich</i>		86 447,99	45 506,11	33 143,61
	<i>b) własnościowych</i>		83 909,92	61 243,70	59 750,20
	<i>c) po przeniesieniu własności</i>		91 280,95	69 566,99	63 559,29
	<i>w tym: B. dotyczących lokali użytkowych:</i>	zł	18 047,33	13 017,98	11 533,90
	<i>a) własnościowych</i>		-	-	-
	<i>b) z tytułu najmu</i>		18 047,33	13 017,98	11 533,90
	<i>c) po przeniesieniu własności</i>		-	-	-
2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	7,52	5,12	4,32

CZŁONKOWIE
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie

Tabela nr II

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2011	rok 2012	rok 2013
I.	Członkowie - ogółem	osób	712	703	697
	<i>w tym: a) zamieszkali</i>		496	501	497
	<i>b) oczekujący:</i>		147	134	131
	- na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		147	134	131
	- na ustanowienie prawa odrębnej własności		0	0	0
	<i>c) z tyt. posiadania garażu</i>		28	28	28
	<i>d) posiadający tyt. do lokali użytkowych</i>	osób	0	0	1
	<i>e) prawni</i>		0	0	0
	<i>f) współczłonkowie</i>		41	40	40
II.	Kandydaci zarejestrowani ogółem	osób	0	0	0
III.	Członkowie zamieszkujący - ogółem	osób	537	541	537
	<i>w tym:</i>				
	<i>a) posiadający status lokatorski</i>	osób	79	70	62
	<i>b) posiadający status własnościowy</i>		191	184	171

	c) status po przeniesieniu własności		267	287	304
	d) umowy najmu		0	0	0
IV.	Zmniejszenie ilości członków - ogółem	osób	78	22	13
	z tytułu:				
	a) wykluczenia		1	1	0
	b) wykreślenia		17	8	9
	c) skreślenia		0	0	1
	d) wystąpienia ze spółdzielni		60	13	3
V.	Zmniejszenie ilości członków zamieszkujących w nieruchomości - ogółem	osób	18	9	10
	w tym:				
	a) status lokatorski		1	1	0
	b) status własnościowy (ograniczone prawo rzecz.)		14	7	5
	c) status po przeniesieniu własności		3	1	5
	d) oczekujących na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu				
	e) oczekujących na ustanowienie prawa odrębnej własności				
VI.	Zamiany mieszkań - ogółem	osób	0	0	0
	w tym: a) zamiany we własnej spółdzielni				
	b) zamiany między spółdzielniami				
	c) zamiany między spółdzielnią a innym gestorem zasobów				

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie

Tabela nr III

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2011	rok 2012	rok 2013
1.	Mieszkania wybudowane	szt.			
	a) liczba				
	b) powierzchnia użytkowa w m2				
2.	Lokale użytkowe nowo oddane do użytku	szt.			
	a) liczba				
	b) powierzchnia użytkowa w m2				
3.	Mieszkania wybudowane w tym:	szt.			
	a) o statusie lokatorskim				
	b) o statusie odrębnej własności				
	c) na najem				
	d) na sprzedaż				
4.	Nabyte budynki mieszkalne – w tym:	szt.			
	a) w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa				
	b) w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności				
	c) na najem				
	d) na sprzedaż				
5.	Wybudowane budynki z lokalami o innym przeznaczeniu - garaże	szt.			
	a) w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności				
	b) na najem				
W latach 2011 - 2013 Spółdzielnia Mieszkaniowa nie prowadziła działalności w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych. (zestawienie tabelaryczne negatywne)					

	c) na sprzedaż				
6.	Budowanie domów jednorodzinnych	szt.			
7.	Nabywanie domów jednorodzinnych	szt.			
8.	Poniesione nakłady na inwestycje w złotych				
9.	Źródła finansowania nakładów na inwestycje:				
	a) wkłady mieszkaniowe				
	b) wkłady budowlane				
	c) kredyty bankowe				
	d) środki własne spółdzielni				
	e) inne				
10.	Budynki w realizacji	szt.			
	a) lokale mieszkalne				
	- liczba				
	- powierzchnia w m2				
	- stopień zaawansowania w procentach				
	b) lokale o innym przeznaczeniu	szt.			
	- liczba				
	- powierzchnia w m2				
	- stopień zaawansowania w procentach				

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI
w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie

Tabela nr IV

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2011	rok 2012	rok 2013
1	2	3	4	5
1.	Nieruchomości gruntowe – ogółem w m²	55 919	54 810	53 558
	w tym:			
	a) do których spółdzielnia ma tytuł prawny	55 919	54 810	53 558
	b) nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym	-	-	-
2.	Powierzchnia nieruchomości gruntowych pozostających we władaniu spółdzielni w m2	55 919	54 810	53 558
	w tym: a) stanowiących mienie spółdzielni	55 919	54 810	53 558
	b) oznaczonych, w których ustanawia się odrębną własność lok.	24 411	23 302	22 050
3.	Nieruchomości gruntowe w m2 – ogółem,			
	w tym:			
	a) zabudowane	27 727	26 618	25 366
	b) planowane do zabudowy	4 787	4 787	4 787
	c) nie nadające się do zabudowy	23 405	23 405	23 405
4.	Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni / szt.			
	w tym: a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności zabudowane bud. i innymi urządzeniami,	13	13	13
	- wytwórczej,			
	- budowlanej			
	- handlowej,			
	- usługowej,			
	- społecznej			
	- oświatowo – kulturalnej,			
	- administracyjnej	1	1	1
	- innej (garaże)	9	9	9
	b) nieruchom. zabud. urządzeniami infastr. techn.	1	1	1
	w tym: urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	1	1	1
	- sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	1	1	1
	- nieruchomości niezabudowane	16	16	16
5.	Liczba wyodrębnionych nieruchomości mieszkalnych (szt.)			
	a) stanowiących mienie spółdzielni	13	13	13

	b) oznaczonych, w których ustanawia się własność lokali			
	- jedno – budynkowe (liczba)	13	13	13
	- wiele – budynkowe(2-5 budynków) – (liczba)			
	- wiele – budynkowe – powyżej 5 budynków – (liczba)			