



REGIONALNY
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 01.01.2014 r. – 31.12.2016 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 z późn. zm., 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.*

październik - listopad 2017 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 2010 - 2013	4
III. ZASADY ORGANIZACJI I FUNKCJONOWANIA SM „BUCZYNA” W BUKOWNIE W TYM PROCESÓW ZARZĄDZANIA I FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI JAKO KORPORACJI ORAZ PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁDZIELCZEGO	5
1. Organizacja Spółdzielni	5
1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni	5
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	17
2.1. Kierunki rozwoju – program działalności gospodarczej Spółdzielni	17
3. Kontrola	20
4. Procesy sądowe	21
IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI	22
1. Walne Zgromadzenie Członków	23
2. Rada Nadzorcza	25
3. Zarząd Spółdzielni	30
V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	32
1. Część ogólna	32
2. Techniczna obsługa nieruchomości	33
3. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych	41
3.1. Prawidłowość rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tyt. dostawy zimnej wody, usług kanalizacyjnych oraz dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali.	42
4. Działalność ekonomiczno – finansowa Spółdzielni	51
4.1. Organizacja pionu ekonomiczno – finansowego	51
4.2. Gospodarka finansowa Spółdzielni	52
4.3. Rachunkowość	55
4.4. Gospodarka kasowa	57
4.5. Inwentaryzacja	58
4. System finansowania i rozliczania nieruchomości	59
5.1. Sprawozdanie finansowe	65
6. Wskaźniki ekonomiczne	69
7. Ubezpieczenia	71
VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	71
VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO – KULTURALNA	71
VIII. USTALENIA KOŃCOWE	72
WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	73
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 01.01.2014 r. - 31.12.2016 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 - Śródmieście
XII Wydz. Gospodarczy KRS z dnia 18 lipca 2017 r. –
Identyfikator wydruku RP/173808/20/20171004120756

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
roku.

b/ Kontakt - telefoniczny i elektroniczny

Tel. /32/ 64-21-581

Faks /32/ 64-21-565

e – mail : sm@buczyna.bukowno.pl

Załącznik nr 1

Odpis z KRS, Postanowienie Sądu Rejonowego w Krakowie - Śródmieście XII Wydz. Gospodarczy KRS z dnia 18 lipca 2017 r. – identyfikator wydruku RP/173808/20/20171004120756

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie od 4 października do 1 grudnia 2017 roku w oparciu o postanowienia :

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

- 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 36/2017 z dnia 3 października 2017 r.
4. Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w terminie określonym jak wyżej, w zakresie obejmującym działalność Spółdzielni za lata 2014 – 2016.
5. Prowadzący lustrację - jej rozpoczęcie, zakres i tryb jej przeprowadzenia omówił na spotkaniu informacyjnym w dniu 4 października 2017 r. z :

- *z-cą Prezesa Zarządu*
- *członkiem Zarządu*

Anną LABISKO
Ryszardem SZEWCZYKIEM

Informacja o rozpoczęciu i przedmiocie lustracji przekazana została przez Zarząd Spółdzielni Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie. W dniu 2 listopada 2017 roku lustrator omówił problemy lustracji na spotkaniu z przewodniczącą RN panią Lillą KULA.

6. Lustracją objęte zostały podstawy prawno - statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno - finansowe Spółdzielni w zakresie:
 - a/ realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w latach 2011 – 2013,
 - b/ procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym,
 - c/ zasad organizacji i funkcjonowania powołanych organów Spółdzielni,
 - d/ zarządzania nieruchomościami Spółdzielni.
7. Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy „o rachunkowości” z dnia 29 września 1994 roku z póź. zm. (Dz.U. 2016, poz. 1047) , jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
8. Po zakończeniu czynności lustracyjnych dokonano stosownego wpisu do książki kontroli przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie pod nr 27.

II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SM „BUCZYNA” W BUKOWNIE W LATACH 2011 - 2013

Poprzednie badanie lustracyjne, którym objęto działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie za okres od 1.01.2011 r. – 31.12.2013 r., przeprowadzone zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w terminie od 10 czerwca do 6 sierpnia 2014 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 SM „BUCZYNA” w Bukownie, list polustracyjny (L.dz. RZRSM 042/1734/2014 z dnia 21 października 2014 roku), zawierający syntezę ustaleń badania lustracyjnego wraz z wnioskiem wynikającym z przeprowadzonej lustracji:

Nadal kontynuować działania związane z analizą obowiązujących w Spółdzielni regulaminów i w przypadkach koniecznych (szczególnie unormowań wewnętrznych wskazanych w protokole z lustracji) dokonywać ich aktualizacji, doprowadzając do pełnej zgodności z postanowieniami statutu oraz obowiązujących ustaw.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w dniu 22 października 2014 roku (jak wynika z protokołu RN nr 10/10/2014) zapoznała się z przebiegiem lustracji przedstawionej przez lustratora RZRSM w Katowicach Kazimierza Łabaja. Podczas tego posiedzenia, Rada Nadzorcza zapoznała się z listem polustracyjnym Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, nie podejmując żadnej uchwały.

Wyniki przeprowadzonego badania lustracyjnego działalności Spółdzielni za lata 2011 – 2013 r. omówione zostały podczas Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie obradującego w dniu 24 czerwca 2015 roku. Zebrani zapoznani zostali przez przewodniczącego Rady Nadzorczej z informacją o lustracji pełnej i listem polustracyjnym Zarządu RZRSM w Katowicach oraz podjęli uchwałę nr 1/2015 w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków i zaleceń polustracyjnych.

Jak wynika z badanego protokołu WZ z 2016 roku, członkowie nie byli informowani przez Zarząd o stanie realizacji przyjętych wniosków.

Zgodnie z ustaleniami lustratora w oparciu o przeprowadzone czynności sprawdzające, dotyczące realizacji wniosków ustalono, iż w okresie objętym lustracją przyjęte wnioski były systematycznie realizowane.

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 1.01.2014 r. - 31.12.2016 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 jedn. - 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.

Załącznik nr 2

Statut SM „BUCZYNA” w Bukownie obowiązujący po zmianach uchwalonych przez WZ w dniu 17 czerwca 2010 roku

* Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni,

**Wykaz obowiązujących w latach 2014 – 2016
„Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni”
z informacją o podstawie i terminie ich uchwalenia, zatwierdzenia.**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Data zatwierdzenia uchwała /z dnia</i>	<i>Zmiany lub nowelizacje latach 2014-2016 zatwierdzone uchwał/z dnia</i>	<i>U w a g i</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	24.06.2009 r		
2.	Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Nr 8/2006 r z dnia 22.06.2006r.		
3.	Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Nr 2/1/97 z dnia 30.01.1997 r.	Uchwała Nr 3/03/2015 z dnia 25.03.2015 r.	
4.	Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Nr 1/07/2012 z dnia 30.07.2012 r. <i>Schemat organizacyjny</i> Uchwała Nr 1/11/2013 z dnia 14.11.2013 r.		
5.	Regulamin przyjmowania w poczet członków, przydziału, zamiany, najmu mieszkań w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Nr 2/10/1997 z dnia 30.10.1997 r.		
6.	Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynkach będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Nr 1/02/2008 z dnia 28.02.2008 r. Aneks Nr 1/2012 Uchwałą Nr 1/09/2012 z dnia 10.09.2012 r.		

7.	Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwał nr 02/04/97 z dnia 8.04.1997 r.	Uchwał Nr 1/10/2015 z dnia 21.10.2015 r.	
8.	Regulamin gospodarowania środkami Funduszu Świadczeń Socjalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Nr 03/11/97 z dnia 1.01.1997 r.	Uchwała Nr 1/01/2016 z dnia 18.01.2016 r.	
9.	Regulamin rozliczania zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Nr 3/2/1998 z dnia 18.02.1998 r.		
10.	Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody	Uchwała Nr 1/06/2008 z dnia 1.07.2008 r. Aneks Uchwała Nr 3/10/2012 z dnia 24.10.2012 r.		
11.	Regulamin wynagradzania pracowników w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Nr 2/01/2009 z dnia 16.01.2009 r. Aneks Uchwała Nr 1/2012 z dnia 31.01.2012	Uchwała Nr 1/12/2016 z dnia 09.12.2016 r.	
12.	Regulamin wynagradzania Członków Zarządu oraz Głównego Księgowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Nr 1/11.2008 z dnia 1.11.2008 r Aneks Uchwała Nr 1/2/2012	Uchwała Nr 5/03/2015 z dnia 03.05.2015 r.	
13.	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Nr 2/10/2000 z dnia 30.10.2000 Aneks Uchwała Nr 3/03/2005 z dnia 15.03.2005 r.	Uchwała Nr 2/10/2015 z dnia 21.10.2015 r.	
14.	Regulamin rozliczeń finansowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie z użytkownikami zwalniającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni	Uchwała Nr 2/10/2000 z dnia 30.10.2000 r.	Uchwała Nr 4/03/2015 z dnia 05.03.2015 r.	Regulamin rozliczeń finansowych z tyt. wkładów mieszkaniowych i budowlanych, wartości rynkowej prawa do lokalu oraz udziałów członkowskich w eksploatowanych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w

				Bukownie
15.	Regulamin wyboru dostawców i wykonawców oraz przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Nr 4/03/2005 z dnia 15.03.2005 r.		

* 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.

Od ostatniej lustracji w Spółdzielni systematycznie dostosowywano do zmieniających się norm prawnych obowiązujące regulaminy wewnętrzne. Ich postanowienia po nowelizacji, są uszczegółowieniem zasad i rozwiązań obejmujących poszczególne zakresy działalności Spółdzielni, zgodnie z potrzebami Członków Spółdzielni.

Obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie Statut szczegółowo i kompleksowo reguluje działalność Spółdzielni. Regulaminy wewnętrzne o wiążącym znaczeniu wobec wszystkich organów Spółdzielni i Jej Członków, uchwalone zostały przez organa statutowo do tego upoważnione i zgodne były z powszechnie obowiązującym prawem - są merytorycznie poprawne. Należy jednak nadal kontynuować działania związane z analizą obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz Statutu Spółdzielni i w przypadkach koniecznych, (szczególnie tych wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku „o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze”) dokonać ich aktualizacji, doprowadzając do pełnej zgodności z przepisami obowiązujących ustaw.

1.2. Organizacja wewnętrzna - struktura służb etatowych Spółdzielni

Regulamin organizacyjny SM „BUCZYNA” w Bukownie obowiązujący w latach objętych lustracją, został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/07/2012 w dniu 30 lipca 2012 roku. Aktualnie obowiązujący schemat organizacyjny Rada Nadzorcza przyjęła w dniu 14 listopada 2013 roku uchwałą nr 1/11/2013.

18 etatów (18 osób)

w tym:

zatrudnienie na stanowiskach robotniczych

8 etatów (8 osób)

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 2014 – 2016 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.

Przyjęte rozwiązania organizacyjne odpowiadały bieżącym potrzebom Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych Członków i ich rodzin oraz zarządzania powierzonymi wspólnotami mieszkaniowymi.

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

**Zasoby mieszkaniowe SM „BUCZYNA” w Bukownie
(wg stanu na dzień 31.12.2016 r.)**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Budynki /ogółem/ szt.</i>	<i>Ilość lok. mieszkalnych mieszkańców</i>	<i>Pow. lokali mieszkalnych w m2 pu</i>	<i>Pow. lokali użytkowych w m2 pu</i>	<i>Pow. garaży w m²</i>	<i>Pow. lokali na potrzeby własne w m2 pu</i>	<i>Pow. lokali w m2 pu /razem/</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
Zasoby spółdzielcze	13	516	30617,59	272	3570,80	470	34930,39
		1241					
Zasoby administrowane	29	765	35334,24	2009,39			37343,63

<i>{wspólnoty mieszkaniowe}</i>		1488					
O g ó ł e m	42	1281	65951,83	2281,39	3570,80	470	72274,02
		2729					

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2014 – 2016 prowadzona była w ramach scentralizowanych form zarządzania.

Organizacja wewnętrzna Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, w badanym okresie 2014 - 2016, zgodna była z postanowieniami Statutu oraz zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą schematem organizacyjnym Spółdzielni uwzględniającym aktualną strukturę zatrudnienia.

1.3. Zatrudnienie i sprawy pracownicze

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

Struktura zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2014 – 2016 /w etatach/

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w etatach	Wykonanie w etatach	% wskaźnik wykonania planu
1	2	3	4	5
rok 2014				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	11	10	91
	Administracje osiedlowe	9,5	7,5	79
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2014 r.	20,5	18	88
rok 2015				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	11	10	91
	Administracje osiedlowe	9,5	6,5	68
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2015 r.	20,5	17	83
rok 2016				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	11	9	82
	Administracje osiedlowe	9,5	8	84
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2016 r.	20,5	17	83

Powyższe dane wskazują, iż zatrudnienie ogółem w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, było niższe niż zaplanowane, 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 tabeli poniżej.

**Środki finansowe na wynagrodzenia
w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2014 – 2016 (w zł.)**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w zł.	Wykonanie w zł.	% wskaźnik wykonania planu
1	2	3	4	5
rok 2014				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	710600,00	645500,00	91
	Dozorczyńie	102800,00	102000,00	100
	Brygada ZRB	65500,00	59300,00	91
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2014	878 900,00	806 800,00	92
rok 2015				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	745300,00	749000,00	100
	Dozorczyńie	109900,00	106700,00	97
	Brygada ZRB	69800,00	66500,00	95
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2015	925 000,00	922 200,00	100
rok 2016				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	709500,00	721500,00	101
	Dozorczyńie	113900,00	110200,00	97
	Brygada ZRB	68600,00	64500,00	94
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2016	892000,00	896200,00	100

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 wraz z aneksem z dnia 31 stycznia 2012 roku (uchwała nr 1/2012).

W dniu 9 grudnia 2016 roku uchwałą nr 1/ 12/2016 Zarząd Spółdzielni przyjął nowy „Regulamin wynagradzania...” którego postanowienia 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 Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie”, wraz z taryfikatorem kwalifikacyjnym i tabelami stawek zaszerzegowania oraz tabelami dodatku funkcyjnego wprowadzono w życie

zgodnie z postanowieniami art. 77¹ i przepisami działu jedenastego ustawy „Kodeks pracy” z dnia 26.06.1974 r. (Dz. U. nr 21 poz. 94 z późn. zm.), po konsultacji z przedstawicielem załogi. Regulamin ten swoim zakresem nie obejmuje członków Zarządu Spółdzielni.

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. – Dz.U. nr 62 poz. 286 z 1996 r. wraz z późn. zm. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika.

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 ds. samorządowych, pracowniczych, sekretariatu i adm.gosp. |
| - Wiesława Ś. | st. inspektor - kasjer |
| - Małgorzata P. | dozorczyńni - sprzątaczk |
| - Janusz Sz. | konserwator remontowy |

Przeprowadzone badanie ośmiu 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 systemie tradycyjnych list obecności i „rocznych kart ewidencji obecności w pracy” pracownika w której odnotowywane są wszystkie wydarzenia (urlopy, zwolnienia lekarskie itp.).

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2014 - 2015 stwierdzono iż generalnie wszyscy pracownicy wykorzystali swoje urlopy w terminach ustawowych z zastrzeżeniem roku 2014 gdzie 3 pracowników nie wykorzystało urlopów do dnia 31 marca 2015 roku.

Według prowadzonego rejestru szkoleń w latach 2014 - 2016, pracownicy oraz członkowie organów Spółdzielni skorzystali w 40 przypadkach z zorganizowanych szkoleń. Przedstawiono to w tabeli poniżej :

***Odbyte szkolenia pracowników i członków organów
statutowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2014 – 2016***

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2014 r.</i>	<i>2015 r.</i>	<i>2016 r.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	O g ó ł e m (ilość odbytych szkoleń)	4	33	3
Liczba przeszkolonych osób				
2.	O g ó ł e m	4	17	3
w tym:				
<i>a/</i>	<i>Członków Rady Nadzorczej</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>b/</i>	<i>Członków Zarządu</i>	<i>2</i>	<i>4</i>	<i>3</i>
<i>c/</i>	<i>Pozostałych pracowników</i>	<i>0</i>	<i>13</i>	<i>0</i>

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, dwóch pracowników posiada licencję „Zarządcy nieruchomości” w tym : dwóch członków Zarządu.

1.4. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami

Stan członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie na koniec okresów rocznych (2014 – 2016) przedstawiono w tabelach poniżej :

***Zestawienie
ilości zarejestrowanych członków wg ksiąg rejestru członkowskiego
SM „BUCZYNA” w Bukownie (wg stanu na 31.12.2016 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	1797

Stan
oczekujących i zamieszkałych członków (osób fizycznych) w zasobach mieszkaniowych
SM „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2014 – 2016

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 mieszk.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2014 r.	694	131	536	233	303	0
2	2015 r.	557	0	532	224	308	0
3	2016 r.	553	0	528	211	317	0

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 13 listopada 2017 roku zamyka się końcową pozycją nr człon. 1821 – pani Joanna M-N.

Od dnia 9 października 2017 roku Zarząd Spółdzielni, realizując dyspozycję art. 3 znowelizowanej ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz.U. z 2017 r. poz. 1442, 1596) wpisuje w rejestr członków osoby (informując je o tym pisemnie) którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe praw do lokali.

Zgodnie z art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w dziale członkowskim prowadzony jest rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste. Rejestr prowadzony jest w wersji tradycyjnej. Na dzień 13 listopada 2017 roku założonych jest 616 ksiąg wieczystych dla lokali mieszkalnych o statusie odrębnych własności i spółdzielczych własnościowych praw do lokalu.

W rejestrze wpisane są :

- dane osobowe właściciela lokalu,
- data założenia i numer księgi wieczystej,
- obciążenie hipoteką,
- uwagi.

Informacja dotycząca wysokości wniesionych przez Członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych prowadzona jest odrębnie. Ewidencja w tym zakresie wykazuje stan bieżący z uwzględnieniem zmian jakie miały miejsce w minionym okresie w odniesieniu do poszczególnych członków Spółdzielni. Prowadzona odrębnie (poza rejestrem członkowskim) ewidencja wkładów stanowi załącznik „rejestru członkowskiego” zgodnie z powołanym wyżej Art. 30 – ustawy „Prawo spółdzielcze”.

Ilościowe zmiany w ewidencji Członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie jakie miały miejsce w badanym okresie 2014 - 2016 roku, przedstawiały się następująco w związku z :

<i>Przyczyny ustania członkostwa</i>	<i>2014 rok</i>	<i>2015 rok</i>	<i>2016 rok</i>
Skreślenie z rejestru	3	132	3
Wykluczenie	0	0	0
Wykreślenie	11	13	17
Rezygnacja z członkostwa	0	0	0
RAZEM	14	145	20

W latach 2014 – 2016, Spółdzielnia zawarła ogółem **24** umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym;

- w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu:

w 2014 r. - 10 umów,
2015 r. - 5 umów,
2016 r. - 9 umów

Wymienione wyżej „umowy ustanowienia odrębnej własności lokali” stanowią wynik rozpatrzenia – **ogółem 24** (wg stanu na 31.12.2016 r.), wniosków Członków Spółdzielni w w/w/ zakresie.

w 2014 r. - 10 wniosków,
2015 r. - 5 wniosków,
2016 r. - 9 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, podejmując 22 uchwały.

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 garaży położonych przy ul. Niepodległości w Bukownie podjęto w dniu 20 czerwca 2012 roku.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie:

- w roku 2014 zawarto 10 umów ustanowienia i przeniesienia własności lokali,
(w tym 6 dotyczyło mieszkań lokatorskich)
- w roku 2015 zawarto 5 umów ustanowienia i przeniesienia własności lokali,
(w tym 4 dotyczyło mieszkań lokatorskich),
- w roku 2016 zawarto 9 umów ustanowienia i przeniesienia własności lokali,
(w tym 7 dotyczyło mieszkań lokatorskich),

Wyłożono projekty wszystkich uchwał wraz z załącznikami do wiadomości członków. Uchwały spełniały wymogi art. 42 uosm. W związku z brakiem uwag i zastrzeżeń do projektów uchwał, weszły one w życie o czym Zarząd poinformował każdego z zainteresowanych członków pisemnie.

Wszystkie dane określone art. 42 ust. 3 w/w ustawy, zamieszczono w kartotekach lokalu, które stanowią załączniki do uchwał Zarządu ustanawiających odrębną własność. Dla

każdego lokalu sporządzono także schemat inwentaryzacyjny dla ustalenia samodzielności lokalu.

PODSUMOWANIE

Do dnia 30 września 2017 roku, do SM „BUCZYNA” w Bukownie, wpłynęło 320 wniosków spółdzielców o przeniesienie prawa odrębnej własności. Zawarto 320 umów po zmianie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku. Po przygotowaniu przez pracowników spółdzielni odpowiednich dokumentów oraz ustaleniu w kancelariach notarialnych terminów spisania umów, 0 członków zrezygnowało z przeniesienia własności. Do Spółdzielni wpłynęło 320 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, wykreślonych, wygaśniętego prawa do lokalu lub zgonu i przyjęcia spadku w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

1. Bożena S.	nr członk. 1794
2. Karol Z.	nr członk. 1784
3. Wojciech P.	nr członk. 1776
4. Daniel W.	nr członk. 1770
5. Roksana P-K.	nr członk. 1783
6. Tomasz D.	nr członk. 1816
7. Bartosz K.	nr członk. 1761

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,
- umowa najmu

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.

O przyjęciu w poczet członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, decyduje Zarząd w formie uchwały zgodnie z postanowieniami § 9 ust. 1 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

Uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków podejmowane były przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu zgodnie z postanowieniami § 20 ust. 1 Statutu. Wykluczeni lub wykreśleni członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukowni, zawiadamiani i zapraszani byli na posiedzenie plenarne Rady w celu złożenia wyjaśnień bezpośrednio w formie pisemnej 7 dni przed dniem posiedzenia Rady Nadzorczej (§ 20 ust. 2 Statutu).

Zawiadomienie o podjętej decyzji przez Radę Nadzorczą (wraz z uchwałą), zainteresowani członkowie otrzymywali pisemnie za potwierdzeniem odbioru – w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały, wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie odwołania (§ 21 ust. 1 Statutu Spółdzielni).

Czas pracy w Spółdzielni w latach 2014 – 2016, ustalono w sposób podany poniżej:

Niezależnie od przyjętych godzin pracy Spółdzielni jw., przedstawiciele:

b/ Członkowie Rady Nadzorczej nie pełnią dyżurów i nie przyjmują stron

2. Planowanie

2.1. Kierunki rozwoju – program działalności gospodarczej Spółdzielni

£فك

z posiadanymi uprawnieniami statutowymi, przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukowni następującymi uchwałami:

na 2014 rok:

a/ nr 1/03/2014 z dnia 26 marca 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Szkolnej 5,

b/ nr 2/03/2014 z dnia 26 marca 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Szkolnej 7,

c/ nr 3/03/2014 z dnia 26 marca 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Szkolnej 9,

d/ nr 1/04/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Niepodległości 1,

e/ nr 2/04/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Niepodległości 2,

f/ nr 3/04/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Niepodległości 3,

g/ nr 4/04/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Niepodległości 4,

h/ nr 5/04/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Niepodległości 5,

i/ nr 6/04/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Niepodległości 6,

j/ nr 7/04/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Niepodległości 7,

k/ nr 8/04/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Niepodległości 8,

j/ nr 9/04/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Niepodległości 9,

k/ nr 10/04/2014 z dnia 23 kwietnia 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Niepodległości 10,

j/ nr 4/03/2014 z dnia 26 marca 2014 roku w sprawie: zatwierdzenia planu remontów na terenach osiedli spółdzielczych na 2014 rok

na 2015 rok:

a/ nr 1/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukowni przy ul. Niepodległości 1,

b/ nr 2/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 2,
c/ nr 3/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 3,
d/ nr 4/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 4,
e/ nr 5/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 5,
f/ nr 6/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 6,
g/ nr 7/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 7,
h/ nr 8/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 8,
i/ nr 9/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 9,
j/ nr 10/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 10,
k/ nr 11/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Szkolnej 5,
j/ nr 12/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Szkolnej 7,
k/ nr 13/04/2015 z dnia 22 kwietnia 2015 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Szkolnej 9,

na 2016 rok:

a/ nr 2/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 1,
b/ nr 3/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 2,
c/ nr 4/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 3,
d/ nr 5/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 4,

e/ nr 6/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 5,
f/ nr 7/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 6,
g/ nr 8/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 7,
h/ nr 9/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 8,
i/ nr 10/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 9,
j/ nr 11/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Niepodległości 10,
k/ nr 12/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Szkolnej 5,
j/ nr 13/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Szkolnej 7,
k/ nr 14/04/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 roku w sprawie: zatwierdzenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości położonej w Bukownie przy ul. Szkolnej 9.

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

Również każdego roku (w latach 2014 – 2016) Walne Zgromadzenie 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

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie (obowiązująca w latach 2014 – 2016) nie przewidywała stanowiska ds. kontroli wewnętrznej.

Kontrole dotyczące bieżącego zarządzania i kierowania Spółdzielnią prowadzone są w ramach „kontroli kierowniczej” przez Zarząd Spółdzielni oraz poszczególne komórki organizacyjne (w szczególności dotyczy to dokumentów finansowo – księgowych). Powyższe kontrole prowadzone były w szczególności pod względem:

- merytorycznym (zgodności treści dokumentu ze stanem rzeczywistym i przepisami prawa materialnego),

- formalnym (zgodności formy dokumentu z wymaganiami przepisów prawa),
- rachunkowym (prawidłowości dokonanych wyliczeń, rozliczeń i terminowej realizacji zadań).

W ramach „kontroli i nadzoru”, swoje funkcje sprawowała również Rada Nadzorcza poprzez Komisję Rewizyjną. Jak wynika ze sprawdzonych przez lustratora protokołów Komisji Rewizyjnej z lat 2014 - 2016, członkowie komisji koncentrowali się na:

- Protokół z dnia 12.10. i 16.11.2015 r. – „Kontrola terminowości zobowiązań”
- Protokół z dnia 13.05.2016 r. – „Kontrola w sprawie rzetelności, prawidłowości i jasności przeprowadzania przetargów na roboty budowlane”
- Protokół z dnia 22.12.2016 r. – „Kontrola dyscypliny zatrudnienia oraz gospodarowanie funduszem płac”

Rada Nadzorcza akceptowała analizowane dokumenty, a uwagi do przedkładanych na w/w posiedzeniach materiałów, zawierała w protokołach z posiedzeń, przyjmując na tę okoliczność wnioski przekazywane Zarządowi Spółdzielni do realizacji.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie przeprowadzone były następujące kontrole zewnętrzne, co ustalono przeglądając wpisy zamieszczone w Księżce Kontroli Przedsiębiorcy:

w 2014 roku:

- RZRSM w Katowicach, lustracja pełna SM „BUCZYNA” w Bukownie za lata 2011 – 2013,
- PPIS w Olkuszu – kontrola kompleksowa dot. przestrzegania wymagań higieniczno – zdrowotnych,

w 2015 roku:

- PKO BP SA CWM w Krakowie – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych których spłatę wspomaga budżet państwa,
- ZUS o/Chrzanów – kontrola okresowa zgodnie z upoważnieniem,

w 2016 roku:

- PKO BP SA CWM w Krakowie – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych których spłatę wspomaga budżet państwa,
- PPIS w Olkuszu – kontrola kompleksowa dot. przestrzegania wymagań higieniczno – zdrowotnych,

Jak wynika z protokołów oraz wpisów do „Książki kontroli przedsiębiorcy”, kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości czy niezgodności w działalności Spółdzielni z obowiązującymi unormowaniami prawnymi.

4. Procesy sądowe

Wg informacji przedstawionej przez z-cę Prezesa Zarządu SM „BUCZYNA” w Bukownie, w badanym okresie - w latach 2014 – 2016 była prowadzona przez zewnętrzną kancelarię adwokacką sprawa karna z oskarżenia Prokuratury Rejonowej w Olkuszu sygn. akt VII K 33/06 przeciwko Członkom Zarządu 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 lokatorkę na bezpośrednie niebezpieczeństwo utraty życia lub ciężkiego uszczerbku na zdrowiu”.

- 1) Wyrok z dnia 18.09.2008r. sygn. akt VII K 33/06 uniewinnia oskarżonych od popełnienia czynu zarzucanego im w akcie oskarżenia - apelacja
- 2) Wyrok z dnia 15.04.2011r. sygn. akt II K 614/09 warunkowo umarza ustalając okres próby na 1 rok - apelacja
- 3) Wyrok z dnia 03.04.2014r. sygn. akt II K 1133/11 uniewinnia oskarżonych od zarzucanego im czynu
14.05.2014r. oskarżyciel publiczny oraz oskarżycielka posiłkowa złożyli apelację od wyroku, która została przesłana do Sądu Okręgowego w Krakowie.
- 4) Wyrokiem z dnia 01.10.2014r. sygn. akt IV Ka 554/14 Sąd Okręgowy w Krakowie uznał apelację za bezzasadną i utrzymał w mocy wyrok Sądu Rejonowego w Olkuszu

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

IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI

Organami Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, zgodnie z postanowieniami § 29 ust. 1 obowiązującego w latach 2014 – 2016 Statutu Spółdzielni, były

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

Skład Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni uwidoczniiony został w Krajowym Rejestrze Sądowym (Sądu Rejonowego w Krakowie-Śródmieściu) 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 18 lipca 2017 r.

(Szersza informacja o organizacji i zasadach funkcjonowania w/w organów Spółdzielni, w latach 2014 – 2016, 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 2014 - 2016, złożone w dniu :

- **03.07.2015 r. – sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2014 – 31.12.2014 r.**
- **15.07.2016 r. – sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2015 – 31.12.2015 r.**
- **12.07.2017 r. – sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2016 – 31.12.2016 r.**

1. Walne Zgromadzenie

W latach 2014 – 2016 Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami obowiązujących Statutów, w trybie § 32 ust. 1 zwołał trzy Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w dniach :

- 26 czerwca 2014 r.
- 24 czerwca 2015 r.
- 23 czerwca 2016 r.

Obrady Walnych Zgromadzeń, przebiegały zgodnie z :

- *postanowieniami obowiązującego statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie,*
- *„Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie” - obowiązującego od 24 czerwca 2009 roku,*
- *przyjętymi porządkami obrad Walnych Zgromadzeń.*

Porządek trzech Walnych Zgromadzeń Członków oprócz spraw organizacyjnych zawierał:

- 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 Zarządu z działalności Spółdzielni, kierunków działań na kolejny rok i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- głosowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad WZ, zapisanych do realizacji przez Komisję Wnioskową,

a ponadto :

w 2014 roku:

- podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości,

w 2015 roku:

- zapoznanie z listem polustracyjnym RZRSM w Katowicach z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2010-2013, podjęcie uchwały,
- podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości,

w 2016 roku:

- wybory członków Rady Nadzorczej na kadencję 2016-2019 oraz delegata na Zjazd RZRSM w Katowicach.

Porządek obrad podany w zawiadomieniach i przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków, uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo i statutowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia.

W badanym okresie, w ustawowym trybie i terminie, tj. do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem członkowie Spółdzielni nie wnosili żądania umieszczenia spraw w trybie art. 8³ ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

PODSUMOWANIE:

Dokumentacja Walnych Zgromadzeń Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie zorganizowanych w latach 2014 - 2016, nie budzi zastrzeżeń. Informacje statystyczne dotyczące Walnych Zgromadzeń zwołanych w tym okresie, przedstawia poniższa tabela :

<i>Data zwołania Walnego Zgromadzenia</i>	<i>Ilość uprawnionych członków do uczestnictwa w WZ</i>	<i>Ilość obecnych członków</i>	<i>Frekwencja w %</i>	<i>Ilość podjętych uchwał</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
26 czerwca 2014 r.	694	35	5,04	7
24 czerwca 2015 r.	557	36	6,46	9
23 czerwca 2016 r.	553	56	10,12	8

Podczas tych Walnych Zgromadzeń, uczestniczyło łącznie w obradach **127** członków SM „BUCZYNA” w Bukownie, podjęto **24** uchwały.

Walne Zgromadzenia zostały zwołane w sposób zgodny z postanowieniami obowiązującego w okresie objętym lustracją, Statutu 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 15 dni przed datą zwołania Walnych Zgromadzeń, w tym obligatoryjnie „rocznym sprawozdaniem finansowym”, **mimo że Statut przewiduje termin 14 dniowy !** Termin 15 dniowy 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, stanowiące przedmiot obrad Walnych Zgromadzeń, według oceny lustratora pozwalają na stwierdzenie, że w sposób szczegółowy i jasny przedstawiały wszystkie istotne tematy zawarte w porządkach obrad, odzwierciedlały rzeczywisty stan SM „BUCZYNA” w Bukownie i pozwalały na podjęcie uchwał, w ramach posiadanych przez w/w organ Spółdzielni uprawnień ustawowych i statutowych.

Zawiadomienia o terminie i porządku obrad WZ, dostarczane były członkom na piśmie co najmniej 21 dni przed Walnym Zgromadzeniem, bezpośrednio do mieszkań za pokwitowaniem odbioru, w przypadku nieobecności w mieszkaniu zawiadomienia dostarczane były pocztą listem poleconym

Ze zwołanych w trybie postanowień Statutu Spółdzielni Walnych Zgromadzeń sporządzone zostały protokoły które odzwierciedlają przebieg obrad i są podpisane, zgodnie z postanowieniami § 38 ust. 1 Statutu, przez osoby upoważnione: przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie sprawdzone protokoły z Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2014 – 2016, w sposób rzetelny odzwierciedlają i dokumentują przebieg obrad.

Podejmowane przez Walne Zgromadzenia 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 segregatorach z każdego roku oddzielnie), w Spółdzielni z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych Członków.

Podjęte w latach 2014 – 2016 uchwały przez Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, nie zostały zaskarżone do sądu.

2. Rada Nadzorcza

Dziewięcioosobowa Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie (kadencja 2013 – 2016) wybrana została w dniu 18 czerwca 2013 roku przez Walne Zgromadzenie, 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

Aktualny skład Rady Nadzorczej (kadencja 2016 – 2019) wybrany został w dniu 23 czerwca 2016 roku przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie. Jak wynika z protokołu RN nr 7/07/2016 siedmioosobowa Rada Nadzorcza, ukonstytuowała się w dniu 11 lipca 2016 roku w następującym składzie :

Przewodnicząca RN	Lilla KULA
z-ca Przewodniczącego RN	Jacek SZCZEPARA
Sekretarz RN	Urszula TROJANOWICZ
Przewodniczący Kom. Rewizyjnej	Marek KOLCZYK
Członek RN	Marek CEBO
Członek RN	Wiesława CZERWIEC
Członek RN	Piotr PIECHOWICZ
Członek RN	Marian PYRZYK
Członek RN	Renata SZŁĘK

Zmiany jakie wystąpiły w składzie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie były zgłoszone i są odnotowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Kompetencje i zakres działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2014 – 2016, znajdowały swoje umocowanie w postanowieniach Statutu Spółdzielni (w § 43 ust. 1) oraz w § 2 „Regulaminu Rady Nadzorczej SM „BUCZYNA” w Bukownie” uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM „BUCZYNA” w Bukownie w dniu 22 czerwca 2006 roku (uchwała nr 8/2006).

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

W okresie 2014 – 2016 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie odbyła łącznie 37 protokołowanych posiedzeń :

*w roku 2014 - 12 posiedzeń, 30 uchwał
 2015 - 13 posiedzeń, 41 uchwał
 2016 - 12 posiedzeń, 39 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. Regulamin przewiduje także możliwość zwołania posiedzenia RN na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu.

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

Materiały udostępnione członkom Rady Nadzorczej, stanowiące przedmiot obrad, według oceny lustratora pozwalają na stwierdzenie, że w sposób szczegółowy i jasny przedstawiały wszystkie istotne tematy zawarte w porządkach obrad, odzwierciedlały stan rzeczywisty i pozwalały na podjęcie uchwał, w ramach posiadanych przez w/w organ Spółdzielni uprawnień ustawowych i statutowych.

Rada Nadzorcza której podstawową funkcją jest nadzór i kontrola, w okresie objętym badaniem lustracyjnym - zgodnie z postanowieniami § 13 „Regulaminu Rady Nadzorczej „BUCZYNA” w Bukownie” wybiera Komisję Rewizyjną oraz w zależności od potrzeb inne stałe lub czasowe komisje. W badanym okresie (2014 – 2016) Rada Nadzorcza nie powoływała takich komisji.

Przeprowadzone badanie działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w reprezentatywnie wybranych trzech okresach: I kwartału 2014, II kwartału 2015 oraz II półrocza 2016 roku, wykazuje, na podstawie sprawdzonych protokołów z posiedzeń oraz podjętych uchwał, iż główną problematyką pracy RN były m.in. zagadnienia :

w pierwszym kwartale 2014 r. / 3 posiedzenia, 8 uchwał /

Posiedzenie z dnia 29 stycznia 2014 roku

- sprawy członkowskie,
- zatwierdzenie Tabeli miesięcznych stawek wynagrodzenia zasadniczego na 2014 rok i ustanowienie wynagrodzenia zasadniczego dla członków Zarządu i Głównego Księgowego,
- zatwierdzenie planu pracy Rady Nadzorczej na 2014 rok,
- sprawy bieżące.

Posiedzenie z dnia 27 lutego 2014 roku

- rozliczenie stawki eksploatacyjnej za 2013 rok, oraz stawki garażowej na 2013 rok,
- analiza Regulaminów wynagradzania pracowników SM „BUCZYNA”,
- informacja Zarządu na temat bieżącej działalności,
- omówienie realizacji wniosków Rady Nadzorczej przez Zarząd,
- sprawy bieżące.

Posiedzenie z dnia 26 marca 2014 roku

- omówienie stanu zadłużeń członków wobec Spółdzielni,
- informacja nt. spłaty kredytów mieszkaniowych na 2013 rok,
- zatwierdzenie planu rzeczowo – finansowego i planu remontów na 2014 rok,
- zatwierdzenie stawki eksploatacyjnej na lokalach mieszkalnych,
- informacja Zarządu na temat bieżącej działalności,
- omówienie realizacji wniosków Rady Nadzorczej przez Zarząd,
- sprawy bieżące.

w drugim kwartale 2015 r. / 3 posiedzenia, 20 uchwał /

Posiedzenie z dnia 22 kwietnia 2015 roku

- odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej,
- zatwierdzenie planu rzeczowo finansowego i planu remontów na 2015 rok,
- zatwierdzenie stawki eksploatacyjnej na lokalach mieszkalnych,
- przyjęcie sprawozdania z prac Rady Nadzorczej za 2014 rok i podjęcie uchwały,
- ustalenie wynagrodzenia dla Członków Zarządu i Głównej Księgowej,
- informacja Zarządu na temat bieżącej działalności,
- sprawy bieżące.

Posiedzenie z dnia 20 maja 2015 roku

- odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej,
- podjęcie uchwał w sprawach :
 - a) przyjęcia sprawozdania finansowego za 2014 rok,
 - b) wykreślenia z rejestru członków,
- omówienie realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia z 2014 roku,
- informacja Zarządu na temat bieżącej działalności,
- przyznanie premii Zarządowi i Gł. Księgowej za m-c maj br.,
- sprawy bieżące.

Posiedzenie z dnia 24 czerwca 2015 roku

- odczytanie i przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej,
- informacja Zarządu na temat bieżącej działalności,
- przyznanie premii Zarządowi i Gł. Księgowej za m-c czerwiec br.,
- ustalenie wysokości nagród dla członków Zarządu i Gł. Księgowej za I półrocze,
- sprawy bieżące.

w drugim półroczu 2016 r. / 6 posiedzeń, 12 uchwał /

posiedzenie z dnia 11 lipca 2016 roku

- ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej,
- podjęcie uchwał w sprawie wykreślenia członków Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa do lokalu,
- przyznanie premii za miesiąc sierpień br. dla członków Zarządu i Gł. Księgowej SM „BUCZYNA” w Bukownie,
- sprawy bieżące.

posiedzenie z dnia 25 sierpnia 2016 roku

- spotkanie z dyrektorem METRONA Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. w Katowicach,
- odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 11 lipca 2016 roku,
- analiza stanu zadłużenia członków wobec Spółdzielni,
- podjęcie uchwały w sprawie ustalenia minimalnego czynszu najmu lokalu użytkowego U4 położonego w Bukownie przy ul. Niepodległości,
- podjęcie uchwał w sprawie wykreślenia członków Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa do lokalu,
- informacja Zarządu na temat bieżącej działalności,
- przyznanie premii za miesiąc sierpień br. dla członków Zarządu i Gł. Księgowej SM „BUCZYNA” w Bukownie,
- sprawy bieżące.

posiedzenie z dnia 20 września 2016 roku

- odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 25 sierpnia 2016 roku,
- rozliczenie stawki eksploatacyjnej za I półrocze 2016 roku,
- podjęcie uchwał w sprawie wykreślenia członków Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa do lokalu,
- informacja Zarządu na temat bieżącej działalności,
- przyznanie premii za miesiąc wrzesień br. dla członków Zarządu i Gł. Księgowej SM „BUCZYNA” w Bukownie,
- sprawy bieżące.

posiedzenie z dnia 26 października 2016 roku

- odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 20 września 2016 roku,
- informacja nt. poniesionych kosztów c.o. za sezon grzewczy 2015/2016,
- informacja Zarządu na temat bieżącej działalności,
- przyznanie premii za miesiąc październik br. dla członków Zarządu i Gł. Księgowej SM „BUCZYNA” w Bukownie,
- sprawy bieżące.

posiedzenie z dnia 23 listopada 2016 roku

- odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 26 października 2016 roku,
- podjęcie uchwał w sprawie wykreślenia członków Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa do lokalu,
- omówienie protokołu z kontroli Komisji Rewizyjnej,
- informacja Zarządu na temat bieżącej działalności,
- przyznanie premii za miesiąc listopad br. dla członków Zarządu i Gł. Księgowej SM „BUCZYNA” w Bukownie,
- sprawy bieżące.

posiedzenie z dnia 28 grudnia 2016 roku

- odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23 listopada 2016 roku,
- podjęcie uchwał w sprawie wykreślenia członków Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa do lokalu,
- omówienie protokołu z kontroli Komisji Rewizyjnej,
- informacja Zarządu na temat bieżącej działalności,
- przyznanie premii za miesiąc grudzień br. dla członków Zarządu i Gł. Księgowej SM „BUCZYNA” w Bukownie,

- ustalenie wysokości nagród dla członków Zarządu i Gł. Księgowej za II półrocze,
- sprawy bieżące.

PODSUMOWANIE:

Posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Protokoły pisane na komputerze są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia i porządek obrad, uczestniczące osoby oraz relację z przebiegu posiedzenia, treść podjętych uchwał, odzwierciedlają przebieg i zakres omawianej tematyki, zgodnej z przyjmowanym porządkiem obrad.

W latach 2014 – 2016 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie podjęła łącznie **110** uchwał. Wszystkie podjęte uchwały były zamieszczone w przyjętych porządkach obrad oraz podejmowane były zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni.

Protokoły zgodnie z postanowieniami § 11 pkt. 3 „Regulaminu Rady...” podpisywane są 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, na podstawie udostępnionej i sprawdzonej dokumentacji 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. Badanie lustracyjne protokołów z posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, wykazały aktywność i zaangażowanie członków Rady w poszczególnych posiedzeniach Rady.

Badaniu lustracyjnemu podlegały także „z a s a d y” przyznawania świadczeń 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 2014 - 2016 r. (październik 2014, kwiecień 2015 i luty 2016) 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”.

Działalność Rady Nadzorczej SM „BUCZYNA” w Bukownie w okresie objętym badaniem lustracyjnym była właściwa, i nie wymaga formułowania wniosków polustracyjnych.

3. Zarząd Spółdzielni

W dniu 1 stycznia 2014 roku skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie 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 Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, Rada Nadzorcza nawiązała „stosunek pracy” w oparciu o wymogi ustawy „Kodeks pracy” na warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu, stosownymi uchwałami, zgodnie z postanowieniami „Regulaminu wynagradzania członków Zarządu oraz Głównego Księgowego w SM „BUCZYNA” w Bukownie” przyjętego przez Radę Nadzorczą w dniu 1 listopada 2008 roku uchwałą nr 1/11/2008 wraz z późniejszą zmianą przyjętą w dniu 3 maja 2015 roku uchwałą nr 5/03/2015.

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.

Zakres kompetencji Zarządu Spółdzielni, określają postanowienia :

- * § 51 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie,
- * § 4 pkt. 2 „Regulaminu Zarządu SM „BUCZYNA” w Bukownie”, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/I/97 w dniu 30 stycznia 1997 roku, zmienionego uchwałą nr 3/03/2015 w dniu 25 marca 2015 roku.

Przeprowadzone badanie działalności Zarządu w reprezentatywnie wybranych czterech okresach (I kwartału 2014, II kwartału 2015 i II półrocza 2016 roku) wykazuje, iż według dokumentacji pracy Zarządu Spółdzielni (protokoły z posiedzeń, zestawienia uchwał), w okresie 2014 – 2016, Zarząd odbył **61** protokołowanych posiedzeń, w tym:

2014 r.	17 posiedzeń 14 uchwały
2015 r.	20 posiedzeń 15 uchwał
2016 r.	24 posiedzenia 29 uchwał

Podjęte uchwały oraz omawiane tematy dotyczyły m.in. : spraw członkowsko – mieszkaniowych, ekonomiczno - finansowych, związanych z działalnością techniczną, pracowniczych oraz spraw bieżących,

W I kwartale 2014 roku odbyło się 6 posiedzeń Zarządu, podczas których podjęto 3 uchwały. Uchwały Zarządu są ponumerowane w ten sposób, że pierwsza liczba określa kolejność danej uchwały, zaś druga miesiąc a trzecia rok w którym została podjęta. Podjęte uchwały dotyczyły m.in. :

- przyjęcia w poczet członków,
- zatwierdzenia Tabeli płac zasadniczych pracowników SM „BUCZYNA”,
- zatwierdzenia zaliczki na pokrycie dostawy gazu na 2014 rok,

W II kwartale 2015 roku odbyło się 5 posiedzeń Zarządu, podczas których podjęto 2 uchwały. Podjęte uchwały dotyczyły m.in. :

- zatwierdzenia „Polityki bezpieczeństwa”
- zatwierdzenia „Instrukcji zarządzania systemem informatycznym”,

W II półroczu 2016 roku odbyło się 17 posiedzeń Zarządu, podczas których podjęto 13 uchwał. Podjęte uchwały dotyczyły m.in. :

- przyjęcia w poczet członków,
- zatwierdzenia zarządzenia w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji,
- wprowadzenia nowego „Regulaminu wynagradzania pracowników SM „BUCZYNA” w Bukownie”.

PODSUMOWANIE:

Protokoły z posiedzeń Zarządu są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia i porządek obrad, uczestniczące osoby oraz relację z przebiegu posiedzenia, treść podjętych uchwał i decyzji oraz podpisane są przez Prezesa Zarządu, zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 1 „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie”. Protokoły wraz z omawianymi planami, sprawozdaniami, wnioskami i innymi materiałami oraz podjętymi uchwałami stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane z możliwością udostępniania członkom Spółdzielni.

Prowadzony jest również rejestr uchwał podjętych przez Zarząd w którym odnotowano w okresie obejmującym badanie lustracyjne 58 uchwał w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie.

Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2014 – 2016, nie budzi zastrzeżeń. W oparciu o ustalenia, o jakich mowa powyżej, stwierdza się, iż Zarząd SM „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.

Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy przedkładane były podczas Walnych Zgromadzeń Członków SM „BUCZYNA” w Bukownie i zostały zatwierdzane w głosowaniu jawnym następującymi uchwałami:

- za rok 2014 - uchwała nr 2/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r.

- za rok 2015 - uchwała nr 1/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r.
- za rok 2016 - uchwała nr 1/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r.

Działalność Zarządu w latach 2014 – 2016, nie wykazała uchybień lub nieprawidłowości i nie wymaga formułowania uwag i wniosków.

V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Część ogólna

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie w dniu 31 grudnia 2016 roku zarządzała:

- 13 budynkami mieszkalnymi,
- z 561 lokalami mieszkalnymi,

w tym:

- 39 lokali mieszkalnych zajmowanych w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 159 lokali mieszkalnych zajmowanych w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 317 lokali mieszkalnych po przeniesieniu własności,
- 1 bez tytułu prawnego,
 - 5 lokalami o innym przeznaczeniu (użytkowe),
 - 194 garażami.

OGÓŁEM - pow. użytkowa zarządzanych zasobów
mieszkaniowych wynosiła

34460,39 m² pu

w tym:

- lokale mieszkalne 30617,59 m² pu
- lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe) 272,00 m² pu
- garaże 3570,80 m² pu

Nieruchomości gruntowe
stanowiły :

- OGÓŁEM 51690 m²

w tym:

- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny 51690 m²

Razem

51690 m²

(Tabela nr I, II, III i IV protokołu zawiera szczegółowe informacje o stanie posiadania i gospodarki nieruchomościami Spółdzielni wg stanów w latach 2014 – 2016).

Istniejący stan terenowo prawny umożliwiał podjęcie przez Zarząd Spółdzielni, łącznie **22 uchwały** dot. przedmiotu odrębnej własności, gdzie możliwie było rozpatrzenie wniosków Członków Spółdzielni w zakresie wyodrębnienia własności lokali, w trybie postanowień ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15.12.2000 r. (Dz. U. nr 4/2001 poz. 27 z późn. zm.).

Podstawowym zakresem działalności Spółdzielni jest obecnie zarządzanie własnymi oraz powierzonymi zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi, w tym działalność w zakresie eksploatacji, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia oraz obsługi sanitarno – porządkowej nieruchomości. Realizowany on był poprzez przewidziany w aktualnie obowiązującej strukturze organizacyjnej

*** pion techniczny** podlegający bezpośrednio z-cy Prezesa Zarządu ds. członkowskich, GZM, oraz zarządzania nieruchomościami własnymi i powierzonymi

z organizacyjnie podporządkowanymi :

a/ specjalistą ds. inwestycji i remontów

b/ specjalistą ds. remontów i ADM

c/ specjalistą ds. ADM

d/ brygadą remontowo-konserwacyjną

e/ dozorczyńiami

Przedstawione powyżej zadania, były systematycznie realizowane w bieżącej działalności. Potwierdza to przeprowadzone badanie lustracyjne, a co szczegółowo przedstawione zostanie poniżej.

2. Techniczna obsługa nieruchomości

Poza omówionymi ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi „zarządzania” zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, w latach 2014 – 2016 w technicznej obsłudze budynków mieszkalnych i lokali użytkowych, uczestniczyły firmy zewnętrzne.

Szczegółowy wykaz firm realizujących roboty i usługi na rzecz zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, w latach 2014 – 2016 zawiera poniższe zestawienie :

2014 - Usługi Remontowo-Budowlane „PASTI MD” Dariusz Pasternak Sułoszowa
ocieplenie ścian, uszczelnienie płyt elewacyjnych, remont dachu

- CONECO Energia Sp.z o.o. Olkusz

remont dachu

- BUDO-KRIS Krzysztof Halczak Bukowno

uszczelnienie płyt elewacyjnych, remont balkonów

- FUD-MEN Jarosław Fudała, Lucjan Fudała, Leszek Fudała SJ Sosnowiec

wymiana drzwi do klatek

2015 - F.P.H.U. Włodarz Aleksander Włodarz Olkusz

- remont dachu, wymiana rynien i rur spustowych*
- CONECO Energia Sp.z o .o. Olkusz
wymiana rynien i rur spustowych, remont dachu, place postojowe i drogi wewnętrzne
- Usługi Remontowo-Budowlane „PASTI MD” Dariusz Pasternak Sułoszowa
ocieplenie ściany, uszczelnienie płyt elewacyjnych
- F.H.U. Kanclerz Teresa Czachór Olkusz
malowanie klatki
- BUDO-KRIS Krzysztof Halczak Bukowno
naprawa ościeży i odnowienie wejść do klatek, remont balkonów

- 2016** - WOLBUD Tomasz Wolski Olkusz
malowanie klatki, uszczelnienie płyt elewacyjnych, remont balkonów
- CONECO Energia Sp.z o .o. Olkusz
roboty brukarskie
 - Usługi Remontowo-Budowlane „PASTI MD” Dariusz Pasternak Sułoszowa
uszczelnienie i malowanie płyt elewacyjnych

Planowane na lata 2014 - 2016, prace remontowo - konserwacyjne zasobów mieszkaniowych SM „BUCZYNA” w Bukownie ustalone zostały w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości.

Przyjęte na lata 2014 - 2016 planowane zakresy prac modernizacyjnych i remontowych zostały zrealizowane. Ich pełna realizacja wymagała wprowadzania uzasadnionych niewielkich korekt 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 również w latach 2014 – 2016 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 zasad powołanych powyżej, w zakresie wyboru wykonawcy i zlecenia robót remontowo - budowlanych, modernizacyjnych jakie realizowane były w ramach zatwierdzonych planów na lata 2014 – 2016.

Oferty wykonawcze odpowiadały określonym w planach remontów na poszczególne lata, planowanym potrzebom gospodarki zasobami spółdzielczymi z uwzględnieniem właściwie pojmowanych zasad gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni.

Z przedstawionych w protokole lustracji wykonawców zewnętrznych, realizujących w latach 2014 – 2016 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 2014 – 2016, umów o wykonanie robót remontowo - budowlanych wg wyszczególnienia poniżej:

A/ W zakresie wykonania w roku 2014 ocieplenia południowej ściany segmentu 5 kondygnacyjnego, południowej ściany segmentu 4 kondygnacyjnego oraz ściany zachodniej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Niepodległości 10 w Bukownie

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- zaproszenia do składania ofert skierowane do firm z dnia 15 kwietnia 2014 roku,
- oferty złożone przez 4 firmy,
- protokół z wyboru ofert z dnia 6 maja 2014 roku,
- decyzję Zarządu z dnia 16 maja 2014 roku (protokół nr 6/V/2014),
- umowę o roboty remontowo - budowlane zawartą w dniu 4 czerwca 2014 r. z panem Dariuszem Pasternakiem prowadzącym działalność pod nazwą „PASTI-MD” z siedzibą w Sułoszowej,
- protokół przekazania terenu i placu budowy z dnia 8 lipca 2014 roku,
- kosztorys powykonawczy
- protokół odbioru końcowego z dnia 16 września 2014 roku,
- fakturę VAT nr 24/09/2014,
- przelew zapłaty.

PODSUMOWANIE:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejszą ofertę wykonawców, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „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.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Wykonawcy wypłacone zostało wynagrodzenie po uprzednim protokolarnym potwierdzeniu wykonania robót w wysokości zgodnej z określonym w umowie wynagrodzeniem.

W trakcie realizacji zamówienia nie występowały nieprawidłowości, nie wprowadzano żadnych aneksów do umowy, nie stwierdzono przekroczenia terminu zakończenia robót ani też nie uległ zwiększeniu zaplanowany zakres i wartość robót wynikające z zawartej umowy.

B/ W zakresie wykonania w roku 2015 wymiany rynien i rur spustowych oraz remont kominów wentylacyjnych na budynku nr 7 przy ul. Szkolnej w Bukownie

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- zaproszenia do składania ofert skierowane do firm z dnia 27 kwietnia 2015 roku,
- oferty złożone przez 2 firmy,
- protokół z wyboru ofert z dnia 6 maja 2015 roku,
- decyzję Zarządu z dnia 25 maja 2015 roku (protokół nr 8/V/2015),
- umowę o roboty remontowo - budowlane zawartą w dniu 8 czerwca 2015 r. z panem Aleksandrem Włodarz prowadzącym działalność pod nazwą FPHU WŁODARZ z siedzibą w Olkuszu,
- protokół przekazania placu budowy z dnia 8 czerwca 2015 roku,
- kosztorys powykonawczy
- protokół technicznego odbioru robót z dnia 30 czerwca 2015 roku,
- fakturę VAT nr 07/U/15,
- przelew zapłaty.

PODSUMOWANIE:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejszą ofertę wykonawców, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „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.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Wykonawcy wypłacone zostało wynagrodzenie po uprzednim protokolarnym potwierdzeniu wykonania robót w wysokości zgodnej z określonym w umowie wynagrodzeniem.

W trakcie realizacji zamówienia nie występowały nieprawidłowości, nie wprowadzano żadnych aneksów do umowy, nie stwierdzono przekroczenia terminu zakończenia robót ani też nie uległ zwiększeniu zaplanowany zakres i wartość robót wynikające z zawartej umowy.

C/ W zakresie wykonania w roku 2016 malowania klatki schodowej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Niepodległości 5 w Bukownie

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- zaproszenia do składania ofert skierowane do firm z dnia 21 kwietnia 2016 roku,
- oferty złożone przez 2 firmy,
- protokół z wyboru ofert z dnia 18 maja 2016 roku,
- decyzję Zarządu z dnia 30 maja 2016 roku (protokół nr 11/05/2016),
- umowę o roboty remontowo - budowlane zawartą w dniu 31 maja 2016 roku z panem Tomaszem Wolskim prowadzącym działalność pod nazwą Firma Remontowo-Budowlana WOLBUD z siedzibą w Olkuszu,
- protokół przekazania frontu robót z dnia 6 czerwca 2016 roku,
- aneks do umowy z dnia 20 czerwca 2016 roku zwiększający zakres i wartość wykonanych robót,
- kosztorys powykonawczy
- protokół technicznego odbioru robót z dnia 13 lipca 2016 roku,
- fakturę VAT nr 9/2016,
- przelew zapłaty.

PODSUMOWANIE:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejszą ofertę wykonawców, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „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.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Wykonawcy wypłacone zostało wynagrodzenie po uprzednim protokólnym potwierdzeniu wykonania robót w wysokości zgodnej z określonym w umowie wynagrodzeniem.

W trakcie realizacji zamówienia wprowadzono uzasadniony warunkami aneks do umowy, zwiększający zakres i wartość wykonanych robót.

Jak wynika ze sprawdzonej dokumentacji, w latach 2014 - 2016 służby techniczne Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie nie stosowały wobec firm zewnętrznych kar wynikających z nieprzestrzegania zawartych umów na roboty remontowe z uwagi na niewystępowanie takich przypadków.

W trakcie badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych kontroli technicznych budynków wraz z oceną wykorzystania tych ustaleń w planach rzeczowych prac remontowych w latach 2014 – 2016. Książki obiektu budowlanego wraz z protokołami kontroli przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.

Skontrolowano książki budowlane wraz z protokołami kontroli następujących budynków mieszkalnych:

ul. Szkolna 7 w Bukownie,

- protokół z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 27 października 2014 r., 14 października 2015 r., 18 listopada 2016 r.,
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z 12 lipca 2013 roku,
- protokoły okresowego przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z 17 lipca 2012 r.,
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z 25 marca 2014 r., 16 marca 2015 r., 10 marca 2016 r.,
- protokoły przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach : szczegółowe dla w/w budynków mieszkalnych z 14 marca 2014 r., 26 marca 2015 r., 23 lutego 2016 r.

ul. Niepodległości 9 w Bukownie,

- protokół z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 27 października 2014 r., 20 października 2015 r., 16 listopada 2016 r.,
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z 12 lipca 2013 roku,
- protokoły okresowego przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z 17 lipca 2012 r.,
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z 25 marca 2014 r., 16 marca 2015 r., 10 marca 2016 r.,
- protokoły przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach : szczegółowe dla w/w budynków mieszkalnych z 27 marca 2014 r., 8 kwietnia 2015 r., 25 lipca 2016 r.

ul. Niepodległości 10 w Bukownie,

- protokół z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 27 października 2014 r., 21 października 2015 r., 15 listopada 2016 r.,
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z 12 lipca 2013 roku,
- protokoły okresowego przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z 17 lipca 2012 r.,
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z 25 marca 2014 r., 16 marca 2015 r., 10 marca 2016 r.,
- protokoły przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach : szczegółowe dla w/w budynków mieszkalnych z 28 marca 2014 r., 15 kwietnia 2015 r., 16 lipca 2016 r.

Przeprowadzona kontrola wykazała, że Spółdzielnia posiada - co sprawdzono - 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.

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

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.

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. nr 106/00 poz. 1126 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, z określeniem zakresu remontu lub modernizacji,
- 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.

Coroczne kontrole stanu technicznego budynków, zgodnie z wymogami prawa, przeprowadzane były w latach 2014 – 2016 przez:

- 2014 - „MAM-Projekt” Aneta Woźniak Projektowanie, Kosztorysowanie, Nadzór
Michał WOŹNIAK MAP /0080/PWOK/07
- 2015 - ZUBiT „Blok” Bogusław Lubaszka
Bogusław LUBASZKA nr upr. 30/93
- 2016 - PROGRESBUD Sp. z o.o.
Andrzej WŁODARCZYK nr upr. 606/86

okresowe kontrole szczelności instalacji gazowej:

- 2014 - PW INGAZ TECHNOLOGY Przemysław Basta Bukowno
Przemysław BASTA nr. upr. D1-529,D2-268, D3-329/2013/K662
- 2015 - TERMO-KAR Marcin Kluczewski Olkusz
Kamil KLUCZEWSKI nr. upr. D/003/11/14 , E/005/11/14
- 2016 - Zakład Instalacji Sanitarnych „HYDRAULIK”
Zdzisław HACHORKIEWICZ nr. upr. DG-3/001/5758-261/15

okresowe kontrole przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych:

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

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2014 – 2016 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
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie w latach 2014 – 2016***

BO na 01.01.2014r. - 400 214,30 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	397 530,39	-103 599,75	296 614,55

BO na 01.01.2015r. - 296 614,55 zł

Rok 2014	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	241 176,77	52 753,87	349 368,42

BO na 01.01.2016r. - 349 368,42 zł

Rok 2015	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	293 390,64	7 226,88	301 157,52	204 758,84	96 398,68	445 767,10

PODSUMOWANIE:

W ramach przyjętego planu robót remontowych budynków, ogółem poniesione koszty w badanym okresie osiągnęły wartość ponad **840 tys. zł** z czego w rocznych okresach rozliczeniowych, poniesione koszty remontowe wynosiły:

- w 2014 r. – **397 530,39 zł.**
- w 2015 r. – **241 176,77 zł.**
- w 2016 r. – **204 758,84 zł.**

W sprawozdaniach za lata 2014 – 2016 dotyczących „gospodarki remontowej” odnotowano wykonanie planowanego zakresu rzeczowego robót remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. W sposób zgodny z przeznaczeniem oraz w ustalonych 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 2014 – 2016 realizowane były w ramach zawartych umów m.in. :

A/ W ZAKRESIE DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ Z:

1/ Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej (obecnie TAURON Ciepło Spółka z o. o), w oparciu o zawartą umowę o sprzedaż ciepła oraz jego przesył nr 1514/5 z dnia 1 marca 2001 roku, wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim z dnia 27 lipca 2012 roku.

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 680/2014/I o dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zawartą w dniu 14 lutego 2014 roku.

C/ 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 9 lipca 2001 r w zakresie dostawy energii elektrycznej.

D/ 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, wraz z aneksem nr 1/2014 z dnia 9 lipca 2014 roku.

2/ DUON Marketing and Trading SA w Gdańsku, w oparciu o umowę kompleksową sprzedaży paliwa gazowego nr UG/270/06-2015/82WR zawartą w dniu 26 maja 2015 roku.

E/ 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 wraz z późniejszymi aneksami ostatnim nr 2 z dnia 8 lipca 2013 roku.

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

Dokonana analiza w/w umów wykazała, że:

- w sposób precyzyjny określają obowiązki po stronie dostawców usług,
- w sposób czytelny określono granice odpowiedzialności usługodawcy i Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego urządzeń i instalacji,

- sprecyzowano tryb rozliczeń finansowych na dostarczane usługi, zasady i warunki udzielania bonifikat i upustów oraz okoliczności naliczania kar umownych za nieterminowe bądź złe jakościowo świadczenie usług.

Postanowienia zawartych umów w sposób należyty zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków w zakresie zapewnienia należytej jakości i ciągłości dostaw 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.

Realizowany zakres świadczonych usług komunalnych – jak wynika z oświadczenia z-cy Prezesa Zarządu SM „BUCZYNA” w Bukownie - nie wymagał wystąpienia do dostawców mediów dla Spółdzielni w latach 2014 - 2016 zastosowania bonifikat oraz kar umownych. 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 czerwca 2001 r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (Dz.U.2015 poz. 139 z dnia 16 stycznia 2015 roku),
- Umowę nr 680/2014/I z dnia 14 lutego 2014 roku, zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Olkuszu w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków do i z nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie.
- „Regulamin rozliczania zużycia zimnej wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM „BUCZYNA” w Bukownie” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2/1998 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 8 w Bukownie, za okres rozliczeniowy od 01.07.2016 r. – 31.12.2016 r.

Kolejność zamieszczenia danych :

a/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz związane z tym koszty wg. stanu wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Niepodległości 8 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 8 w Bukownie, różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 01.07.2016 r. do 31.12.2016 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 - 5,71 zł/ m³,
ścieków - 7,24 zł/ m³,
podatek „VAT” - 8 %

łączna cena wody i ścieków, brutto – **13,99 zł/m³**

(cena ustalona zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 10 umowy nr 2300/2007/I z dnia 16.07.2007r. „o dostawę wody i odprowadzanie ścieków”).

Zestawienie nr 1.

Zużycie wody i odprowadzonych ścieków wg zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierza) nr 27253/11, 28082/11 z zestawieniem poniesionych kosztów dla budynku przy ul. Niepodległości 8 w Bukownie wg faktur RPW i K w Olszynie za okres rozliczeniowy od 01.07.2016r. do 31.12.2016r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego	Koszty w zł brutto
1	2	3	7
1	Lipiec	88 woda	542,68
2	Lipiec	88 ścieki	688,09
3	Sierpień	102 woda	629,01
4	Sierpień	102 ścieki	797,56
5	Wrzesień	93 woda	573,51

6	Wrzesień	93 ścieki	727,19
7	Październik	89 woda	548,85
8	Październik	89 ścieki	695,91
9	Listopad	92 woda	567,35
10	Listopad	92 ścieki	719,37
11	Grudzień	96 woda	592,01
12	grudzień	96 ścieki	750,64
Razem		560	7 832,17

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 8 w Bukownie różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 01.07.2016 r. do 31.12.2016 r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę brutto (woda + ścieki) 13,99 zł/m3 brutto .

Wyszczególnienie (ulica nr budynku i lokalu)	Zużycie wody wg stanu wodomierza zbiorczego budynku w m3	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualn. w m3	Należność w zł (brutto) za okres rozliczeniowy wg zużycia wody i odprowadz. ścieków	Wniesione zaliczki na pokrycie kosztów z tyt. dostawy wody i odpr. ścieków w zł.	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata (5-4)
1	2	3	4	5	6
Niepodległości 8/1		7	97,93	142,68	44,75
Niepodległości 8/2		8	111,92	148,28	36,36
Niepodległości 8/3		11	153,89	198,67	44,78
Niepodległości 8/4		13,60	190,26	200,08	9,82
Niepodległości 8/5		10	139,9	121,74	-18,16
Niepodległości 8/6		24	335,76	394,52	58,76
Niepodległości 8/7		21	293,79	272,82	-20,97
Niepodległości 8/8		18	251,82	293,82	42,00
Niepodległości 8/9		12	167,88	167,88	0,00
Niepodległości 8/10		27,9	390,32	388,92	-1,40
Niepodległości 8/11		26	363,74	338,56	-25,18
Niepodległości 8/12		21,4	299,39	272,82	-26,57
Niepodległości 8/13		7	97,93	86,74	-11,19
Niepodległości 8/14		13,4	187,47	186,08	-1,39
Niepodległości 8/15		16,5	230,84	167,88	-62,96
Niepodległości 8/16		15	209,85	242,02	32,17
Niepodległości 8/17		25	349,75	312,00	-37,75
Niepodległości 8/18		36	503,64	569,40	65,76
Niepodległości 8/19		0	0	54,57	54,57
Niepodległości 8/20		14,50	202,86	209,88	7,02
Niepodległości 8/21		10	139,90	167,88	27,98
Niepodległości 8/22		25,40	355,35	352,56	-2,79
Niepodległości 8/23		36	503,64	468,69	-34,95
Niepodległości 8/24		24,6	344,15	360,96	16,81
Niepodległości 8/25		19	265,81	272,82	7,01

£۞K

Niepodległości 8/26		34	475,66	415,50	-60,16
Niepodległości 8/27		28,6	400,11	370,75	-29,36
Niepodległości 8/28		34,55	483,35	489,64	6,29
Razem	560	539,45	7 546,91	7 668,16	121,25

PODSUMOWANIE:

1. Zafakturowane przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o 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.

II. Zasady i warunki dostawy i rozliczania energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali mieszkalnych oraz podgrzania wody, 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” (Dz. U. 2012.1059 z dnia 25 września 2012 roku)
- Umowę sprzedaży ciepła zawartą z PEC Dąbrowa Górnicza (obecnie TAURON Ciepło Spółka z o. o) nr 1514/5 z dnia 1 marca 2001 roku, wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim z dnia 27 lipca 2012 roku.
- „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/606/2008 z dnia 1 lipca 2000 roku wraz ze zmianą wprowadzoną aneksem uchwałą RN nr 3/10/2012 w dniu 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 oraz zużycia ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów jej podgrzania lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Niepodległości 10 w Bukownie, za okres rozliczeniowy od 01.07.2015 r. do 30.06.2016 r.

Kolejność zamieszczenia danych:

- a/ poniesione przez Spółdzielnię koszty (brutto) i ich zgodność z warunkami i taryfami umowy sprzedaży ciepła zawartej z TAURON Ciepło Spółka z o. o (zestawienie nr 2) oraz zużyciem wykazanym przez liczniki ciepła
 - b/ poniesione koszty dostawy energii cieplnej oraz opłaty obciążające poszczególne lokale budynku przy ul. Niepodległości 10 w Bukownie, za okres rozliczeniowy od 01.07.2015 r. do 30.06.2016 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

<i>zamówiona moc</i>	9 562,86 zł/MW/m-c
<i>przesył stały</i>	11 228,82 zł/MW/m-c
<i>cena ciepła</i>	30,00 zł/GJ, 32 zł/GJ
<i>przesył zmienny</i>	18,24 /GJ, 18,43/GJ, 18,81 zł/GJ

podatek VAT – 23%

(taryfy zgodne zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 10 umowy nr 2300/2007/I z dnia 16.07.2007 r. „o dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i cw.u.).

**Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynku
przy ul. Niepodległości 10 w Bukownie
w okresie rozliczeniowym od 01.07.2015 r. do 30.06.2016 r.
wg faktur dostawcy – TAURON Ciepło Katowice**

				Razem
--	--	--	--	--------------

Lp.	miesiąc/ rok	Koszty stałe w zł (brutto)	Koszty zmiennie w zł (brutto)	koszty zakupu energii ciepłej w zł (brutto)
1	2	3	4	5
1	07/2015 r.	2 692,23		2 692,23
2	08/2015 r.	2 692,23		2 692,23
3	09/2015 r.	2 692,23		2 692,23
4	10/2015r.	2 692,23	2 130,14	4 822,37
5	11/2015r.	2 692,23	2 438,93	5 131,16
6	12/2015 r.	2 736,31	4 229,40	6 965,71
7	01/2016 r.	2 736,31	4 348,53	8 084,84
8	02/2016 r.	2 736,31	3 086,27	5 822,58
9	03/2016 r.	2 736,31	2 989,76	5 726,07
10	04/2016 r.	2 736,31	1 673,92	4 410,23
11	05/2016r.	2 736,31	480,29	3 216,6
12	06/2016 r.	2 736,31		2 736,31
Razem		32 615,32	21 377,24	53 992,56

ad. b/

Zestawienie nr 2.1

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii ciepłej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali
(z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku
przy ul. Niepodległości 10 w Bukowni
w okresie rozliczeniowym od 01.07.2015 r. do 30.06.2016 r.

Lp.	Adres	Pow. lokalu w m2	Koszty stałe c.o. w zł brutto	Koszty zmiennie c.o. w zł brutto	Razem koszty c.o. w zł brutto	Koszty serwisu, rozliczenia i koszt podzielnik. w zł	O g ó ł e m koszty centr. ogrzew. w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł (9 -8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Niepodległości 10/1	60,03	1133,46	1758,63	2892,09	51,02	2943,11	2557,20	-385,91
2	Niepodległości 10/2	71,60	1351,92	451,77	1803,69	51,02	1854,71	3050,16	1195,45
3	Niepodległości 10/3	60,03	1133,46	12,83	1146,29	51,02	1197,31	2557,20	1359,89
4	Niepodległości 10/4	71,60	1351,92	423,27	1775,19	51,02	1826,21	3050,16	1223,95
5	Niepodległości 10/5	60,03	1133,46	2180,48	3313,94	51,02	3364,96	2557,20	-807,76
6	Niepodległości 10/6	71,60	1351,92	859,36	2211,28	51,02	2262,30	3050,16	787,86
7	Niepodległości 10/7	60,03	1133,46	1436,55	2570,01	51,02	2621,03	2557,20	-63,83
8	Niepodległości 10/8	71,60	1351,92	772,43	2124,35	38,27	2162,62	3050,16	887,54
9	Niepodległości 10/9	60,03	1133,46	639,89	1773,35	51,02	1824,37	2557,20	732,83
10	Niepodległości 10/10	71,60	1351,92	694,05	2045,97	63,78	2109,75	3050,16	940,41
11	Niepodległości 10/11	48,40	913,87	930,62	1844,49	38,27	1882,76	2061,84	179,08
12	Niepodległości 10/12	60,17	1136,11	115,44	1251,55	51,02	1302,57	2563,32	1260,75
13	Niepodległości 10/13	48,40	913,87	61,28	975,15	38,28	1013,42	2061,84	1048,42
14	Niepodległości 10/14	60,17	1136,11	139,66	1275,77	51,02	1326,79	2563,32	1236,53
15	Niepodległości 10/15	48,40	913,87	44,18	958,05	38,27	996,32	2061,84	1065,52
16	Niepodległości 10/16	60,17	1136,11	1084,54	2220,65	51,02	2271,67	2563,32	291,65
17	Niepodległości 10/17	48,40	913,87	111,16	1025,03	38,27	1063,30	2061,84	998,54
18	Niepodległości 10/18	60,17	1136,11	1178,60	2314,71	51,02	2365,73	2563,32	197,59

19	Niepodległości 10/19	48,40	913,87	68,41	982,28	38,27	1020,55	2061,84	1041,29
20	Niepodległości 10/20	60,17	1136,11	265,08	1401,19	51,02	1452,21	2563,32	1111,11
21	Niepodległości 10/21	59,99	1132,71	230,87	1363,58	51,02	1414,60	2222,52	1140,92
22	Niepodległości 10/22	71,60	1351,92	262,23	1614,15	51,02	1665,17	3050,16	1384,99
23	Niepodległości 10/23	59,99	1132,71	1,43	1134,14	51,02	1185,16	2555,52	1370,36
24	Niepodległości 10/24	71,60	1351,92	3049,82	4401,74	51,02	4452,76	3050,16	-1402,60
25	Niepodległości 10/25	59,99	1132,71	480,28	1612,99	51,02	1664,01	2555,52	891,51
26	Niepodległości 10/26	71,60	1351,92	605,69	1957,61	51,02	2008,63	3050,16	1041,53
27	Niepodległości 10/27	59,99	1132,71	1134,42	2267,13	51,02	2318,15	2555,52	237,37
28	Niepodległości 10/28	71,60	1351,92	2384,27	3736,19	51,02	3787,21	3050,16	-737,05
Razem		1727,36	32615,32	21377,24	53 992,56	1 364,82	55 357,38	73 585,32	18227,94

PODSUMOWANIE:

1. Zafakturowane przez TAURON Ciepło Spółka z o. o w Katowicach, 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 10 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 podgrzanie wody” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/606/2008 z dnia 1 lipca 2008 roku wraz ze zmianą wprowadzoną aneksem uchwałą RN nr 3/10/2012 w dniu 24 października 2012 roku oraz z postanowieniami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” (Dz. U. 2012.1059 z dnia 25 września 2012 roku).
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.

2/ Rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów jej podgrzania dla budynków przy ul. Niepodległości 1 - 10 w Bukownie, za okres rozliczeniowy od 01.07.2016 r. do 31.12.2016 r.

Kolejność zamieszczenia danych:

- a/ koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb przygotowania c.w.u. dla budynków przy ul. Niepodległości 1 - 10 w Bukownie wg zafakturowanych należności dostawcy za okres rozliczeniowy od 01 lipca 2016 r. do 31 grudnia 2016 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 budynków przy ul. Niepodległości 1 - 10 w Bukownie.

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

netto: wody - 5,71 zł/ m³,
 ścieków - 7,24 zł/ m³,
 podatek „VAT” - 8 %

łącznie cena wody i ścieków, brutto – **13,99 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 :

<i>zamówiona moc</i>	9 562,86 zł/MW/m-c, 9 749,84 zł/MW/m-c
<i>przesył stały</i>	11 228,82 zł/MW/m-c
<i>cena ciepła</i>	30,00 zł/GJ, 32 zł/GJ
<i>przesył zmienny</i>	18,81 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.

Zużycia wody i odprowadzonych ścieków dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej wg zbiorczego urządzenia pomiarowego wymiennika ciepła nr 1334000668/14 w budynkach 1 – 10 przy ul. Niepodległości w Bukownie oraz poniesionych kosztów z w/w tytułu wg faktur PW i K w Olkuszu i TAURON Ciepło Katowice za okres rozliczeniowy od 01.07.2016 r. do 31.12.2016 r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego	Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ brutto	Koszty w zł brutto za dostawę wody i odpr. ścieków dla potrzeb c.w.u.
1	2	3	4	7
1	Lipiec	953 woda	6,17	5876,96
2	Lipiec	953 ścieki	7,82	7451,70
3	Sierpień	1202 woda	6,17	7412,49
4	Sierpień	1202 ścieki	7,82	9398,68
5	Wrzesień	965 woda	6,17	5950,96
6	Wrzesień	965 ścieki	7,82	7545,53
7	Październik	1129 woda	6,17	6962,32
8	Październik	1129 ścieki	7,82	8827,88
9	Listopad	1028 woda	6,17	6339,47
10	Listopad	1028 ścieki	7,82	8038,14
11	Grudzień	1299 woda	6,17	8010,67
12	Grudzień	1299 ścieki	7,82	10157,14
Razem		6 576		91 971,94

Zestawienie nr 3. 1

**Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w.u
w budynkach 1 do 10 przy ul. Niepodległości w Bukownie
w okresie rozliczeniowym od 01.07.2016r. do 31.12.2016 r.
wg faktur dostawcy – TAURON Ciepło Katowice**

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	07/2016 r.	13834,99	25335,61	39170,60
2	08/2016 r.	13834,99	28675,24	42510,23
3	09/2016 r.	13959,44	32560,15	46519,59
4	10/2016 r.	13959,44	32310,65	46270,09
5	11/2016 r.	13959,44	32310,65	46270,09
6	12/2016 r.	13955,44	38372,66	52328,10
Razem		8 3503,74	189 564,96	273 068,70

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 w budynkach od 1 do 10 przy ul. Niepodległości w Bukownie
za okres rozliczeniowy od 01.07.2016 r. do 31.12.2016 r.**

Obowiązujące w okresie rozliczeniowym, ceny :

- wody i ścieków, brutto - 13,99 zł/m3,
- podgrzania wody brutto - 27,50 zł/m3 /zaliczka/

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Rzeczywiste zużycie wody i ilość odprowadz. ścieków w m3 wg wodomierza zbiorczego c.w.u (wymiennika ciepła) w m3 (woda/ścieki)	Należność brutto w zł z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla potrzeb c.w.u.	Koszty podgrzania wody dla potrzeb c.w.u.	Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto (woda i kanalizacja wraz z kosztami podgrzania wody)	Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy c.w.u. (w zł)	Różnica do rozliczenia z użytkownikami lokalii z tyt. poniesionych kosztów zużycia wody dla potrzeb c.w.u . (6-7)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Lipiec	953	13 328,66	25 335,61	38 664,27	43 979,48	5 315,21
2	Sierpień	1202	16 811,17	28 675,24	45 486,41	46 595,52	1 109,11
3	Wrzesień	965	13 496,49	32 560,15	46 056,64	46 550,51	493,87
4	Październik	1129	15 790,20	32 310,65	48 100,85	46 514,83	- 1 586,02
5	Listopad	1028	14 377,61	32 310,65	46 688,26	46 722,29	34,03
6	Grudzień	1299	18 167,81	38 372,66	56 540,47	46 722,28	-9 819,19
Razem		6 576	91 971,94	189 564,96	281 536,90	277 084,91	- 4 452,89

Podsumowanie:

1. Zafakturowane przez TAURON Ciepło Spółka z o. o w Katowicach, koszty zakupu ciepła na cele przygotowania c.w.u. dla budynków przy ul. Niepodległości 1 - 10 w Bukownie za okres rozliczeniowy od 01.07.2016 r. do 31.12.2016 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. Niepodległości 1 - 10 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.

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 przewidywała wg schematu organizacyjnego przyjętego 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 SM „BUCZYNA” w Bukownie dostosowana była do bieżących potrzeb Spółdzielni, z uwzględnieniem jej wielkości.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, określone zostały w regulaminach wyszczególnionych w wykazie obowiązujących w latach 2014 – 2016 „Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni” przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej.

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.

Stan funduszy własnych Spółdzielni na koniec rocznych okresów sprawozdawczych 2014 - 2016 r., określają wielkości zawarte w tabeli poniżej :

Fundusze własne Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie wg stanu, bilansu zamknięcia na koniec roku 2014 – 2016

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2014 r.	Bilans zamknięcia 31.12.2015 r.	Bilans zamknięcia 31.12.2016 r.	% dynamika zmian (5:3)
1	2	3	4	5	6
A.	Fundusze własne ogółem	17774090,32	17986471,05	18282917,10	102%
I.	RAZEM – kapitał podstawowy	12055790,00	12267270,73	12562117,78	104%
w tym:					
1.	Fundusz udziałowy	55847,40	56547,40	57847,40	103%
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3443532,82	3443532,82	3443532,82	100%
3.	Fundusz wkładów budowlanych	2775213,84	2775213,84	2883213,84	104%
4.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	5781195,94	5991976,67	6177523,72	106%
II.	RAZEM kapitał zapasowy	5718300,32	5719200,32	5720800,32	100%
w tym:					
1.	Inne fundusze zasadnicze	650104,00	650104,00	650104,00	100%
2.	Fundusz zasobowy	5068196,32	5069096,32	5070696,32	
III.	Fundusz aktualizacji śr. trwałych i wal. wkł. mieszkaniowych	210780,73	47842,21	70450,74	33%

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

I.	Fundusz remontowy	296614,55	349368,42	445767,10	150%
II.	Fund świadczeń socjalnych	2777,20	2062,15	3166,15	114%

Struktura środków pieniężnych (wg danych potwierdzonych w aktywach sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2014 – 2016), przedstawiała się następująco

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

Lp.	Wyszczególnienie	2014 r.	2015 r.	2016 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	środki pieniężne w kasie	4 248,14	186,61	755,40
2.	środki pieniężne na rachunku bank.	634 262,17	449 276,37	524 664,98
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/			
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	638 510,31	449 462,98	525 420,38

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

W okresie lat 2014 – 2016 środki pieniężne oraz lokaty bankowe, przekazywane i lokowane były w:

- **PKO BP S.A oddz. W Chrzanowie**
- **ING Bank Śląski S.A**

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
SM „BUCZYNA” w Bukownie na koniec okresów obrachunkowych
w latach 2014 - 2016**

Wg stanu na dzień:	Długoterminowe kredyty bankowe	Inne zobowiązania
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
31.12.2014 r.	247 587,90	
31.12.2015 r.	180 111,27	
31.12.2016 r.	154 210,58	

Na wartość zobowiązań długoterminowych składają się kredyty inwestycyjne wraz z skapitalizowanymi odsetkami od kredytów zaciągniętych na realizację budownictwa mieszkaniowego i wykupywane przez budżet.

**Struktura zobowiązań krótkoterminowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
na koniec okresów obrachunkowych w latach 2014 - 2016**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2014 r.</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2015 r.</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2016 r.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
<i>Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług</i>	618872,42	827731,82	442394,93
<i>Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych</i>	166869,19	196509,31	128922,23
<i>Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń</i>			
<i>Pozostałe zobowiązania</i>	10869,19	17842,05	35188,65
<i>Razem</i>	79 6610,80	1 042 083,18	606 505,81

Zobowiązania krótkoterminowe w badanym okresie wzrastały i w głównej mierze (średnio w każdym roku ponad 80 %) dotyczyły :

- zobowiązań z tyt. dostaw, robót i usług w okresie ich wymagalności,

i zostały prawidłowo wycenione oraz ujęte w bilansie – sprawozdaniu finansowym – Spółdzielni sporządzonym za lata 2014 – 2016. W trakcie badania lustracyjnego nie stwierdzono aby Spółdzielnia posiadała przeterminowane zobowiązania.

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 2014 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:

- a/ wyciąg bankowy z dn. 20.02.2014 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 19.03.2014 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 14.04.2014 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 20.05.2014 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 11.06.2014 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 15.07.2014 r.
- g/ wyciąg bankowy z dn. 11.08.2014 r.
- h/ wyciąg bankowy z dn. 12.09.2014 r.
- i/ wyciąg bankowy z dn. 20.10.2014 r.
- j/ wyciąg bankowy z dn. 20.11.2014 r.
- k/ wyciąg bankowy z dn. 19.12.2014 r.
- l/ wyciąg bankowy z dn. 20.01.2015 r.

- podatku od towarów i usług – VAT – 7 za II półrocze 2015 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:

- a/ wyciąg bankowy z dn. 23.07.2015 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 25.08.2015 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 24.09.2015 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 22.10.2015 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 24.11.2015 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 23.12.2015 r.
- g/ wyciąg bankowy z dn. 22.01.2016 r.

- osiągniętego dochodu /poniesionej straty/ przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych, CIT za I półrocze 2015 r. uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:

£۞۞

- a/ wyciąg bankowy z dn. 20.02.2015 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 21.04.2015 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 20.05.2015 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 24.06.2015 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 20.07.2015 r.

- zobowiązań ZUS za 2015 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej :

- a/ wyciąg bankowy z dn. 13.02.2015 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 13.03.2015 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 14.04.2015 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 14.05.2015 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 15.06.2015 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 13.07.2015 r.
- g/ wyciąg bankowy z dn. 10.08.2015 r.
- h/ wyciąg bankowy z dn. 11.09.2015 r.
- i/ wyciąg bankowy z dn. 14.10.2015 r.
- j/ wyciąg bankowy z dn. 13.11.2015 r.
- k/ wyciąg bankowy z dn. 14.12.2015 r.
- l/ wyciąg bankowy z dn. 13.01.2016 r.

- podatku od nieruchomości za 2016 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. 14.01.2016 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 20.04.2016 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 26.07.2016 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 19.10.2016 r.

W 2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie regulowała terminowo zobowiązania na rzecz :

* Regionalnego Związku Rewizyjnego S.M. w Katowicach

- a/ wyciąg bankowy z dnia 13.01.2016 r.
- b/ wyciąg bankowy z dnia 18.04.2016 r.
- c/ wyciąg bankowy z dnia 20.07.2016 r.
- d/ wyciąg bankowy z dnia 19.10.2016 r.

* Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie

- wyciąg bankowy z dnia 31.03.2016 r.

4.3. Rachunkowość

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie, przyjęła do stosowania zasady prowadzenia rachunkowości ustalone w dniu 16 maja 2014 roku uchwałą Zarządu nr 2/05/2014 opisujące 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.

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 informatyczne wykorzystywane przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych 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.

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 kalendarzowe.
2. Wykaz kont księgi głównej (konta syntetyczne) stanowi załącznik do zasad rachunkowości.
3. Ewidencję i rozliczanie kosztów prowadzi się w układzie rodzajowym i równocześnie według typów działalności (w układzie kalkulacyjnym). Koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz części wspólnych nieruchomości według rodzaju kosztów z podziałem na nieruchomości prowadzi się na koncie pozabilansowym,
4. 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.
5. Rachunek zysków i strat sporządza się w wariantcie porównawczym przy uwzględnieniu zasady rozliczania kosztów i przychodów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik uzyskany na pożytkach poszczególnych nieruchomości zasila przychody lub koszty roku następnego danej nieruchomości i nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.
7. 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.

8. 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.
9. Spółdzielnia stosuje amortyzację liniową. Podstawę odpisów amortyzacyjnych stanowi aktualny plan amortyzacji odpowiadający wymogom art. 32 ustawy o rachunkowości oraz bieżąco obowiązującym rozporządzeniom Ministra Finansów.
10. Amortyzacji nie podlegają : grunty i prawa wieczystego użytkowania, budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.
11. Rzeczowe aktywa trwałe o wartości do 3500 złotych i okresie użytkowania powyżej 1 roku odpisywane są jednorazowo w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

W trakcie lustracji kontrolowano losowo faktury i rachunki którymi Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie była obciążana w latach 2014 - 2016. Operacje gospodarcze podlegające ewidencji księgowej 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.

Wszystkie wpływające do Spółdzielni faktury odnotowywane są w dzienniku korespondencji i przekazywane do księgowości gdzie wpisuje się faktury do rejestru i nadaje im numery wewnętrzne w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonanymi na jego podstawie.

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 w latach 2014 – 2016, określały postanowienia:

- „Instrukcji kasowej”, wprowadzonej uchwałą Zarządu nr 4/11/2011 w dniu 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.*

Osoba odpowiedzialna za stan środków w kasie, złożyła oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone walory. Pomieszczenie kasy zabezpieczone było w sposób należyty przed kradzieżą i włamaniem.

Walory kasowe podlegały okresowej kontroli stanu ich zgodności, prowadzonej przez Komisje Inwentaryzacyjne powoływane przez Zarząd Spółdzielni i potwierdzone stosownymi protokołami. Jak wynika z protokołów inwentaryzacji przeprowadzonej na dzień 31 grudnia danego roku stan gotówki w kasie wynosił :

- 31.12.2014 r. 4 248,14 zł
- 31.12.2015 r. 186,61 zł
- 30.12.2016 r. 755,40 zł

W kontrolowanych protokołach nie stwierdzono zapisów o jakichkolwiek nieprawidłowościach.

Stan środków pieniężnych w kasie nie przekraczał ustalonej w uchwale Zarządu nr 04/03/97 z dnia 26 marca 1997 roku oraz § 5 ust. 1 „Instrukcji kasowej” kwoty 5 000,00 zł pogotowia kasowego. W kontrolowanych protokołach nie stwierdzono zapisów o jakichkolwiek nieprawidłowościach.

Archiwalne raporty kasowe podczas lustracji zbadano metodą losową :

- 2014 rok nr RK 1/2014 do RK 62/2014
- 2015 rok nr RK 63/2015 do RK 124/2015
- 2016 rok nr RK 125/16 do RK 189/16

Raporty kasowe prowadzone były 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.

4.5. Inwentaryzacja

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, 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 stosownych uchwał Zarządu Spółdzielni obowiązujących w danym roku:

- nr 1/11/2014 z dnia 5 listopada 2014 r.,
- nr 2/11/2015 z dnia 5 listopada 2015 r.
- nr 3/10/2016 z dnia 31 października 2016 r.

W zarządzeniach określono szczegółowy plan prac inwentaryzacyjnych, rodzaj składników majątkowych podlegających spisowi oraz skład komisji inwentaryzacyjnej.

Inwentaryzacje obejmowały m.in. następujące składniki majątkowe Spółdzielni :

- aktywa finansowe na rachunkach bankowych w drodze potwierdzenia sald.
- zapasy w magazynie, wyposażenie i narzędzia,
- należności w drodze potwierdzenia salda,
- pozostałe aktywa i pasywa w drodze porównania ksiąg z dokumentacją,

- środki trwałe objęte spisem z natury.

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

Inwentaryzacje zostały przeprowadzone zgodnie z w/w zarządzeniami. 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

Określony planem gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w latach 2014 - 2016, strukturę planowanych i poniesionych kosztów oraz wielkości przychodów wraz z wynikami finansowymi, przedstawiono w tabeli poniżej:

**Planowane i poniesione
koszty oraz przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w lata 2014 – 2016
w Spółdzielni Mieszkaniowej „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
2014 r. - Działalności Spółdzielni						
w tym:						
1.	Eksploatacja podstawowa	898300,00	814098,24	905726,58	91628,34	
2.	Woda i kanalizacja	524000,00	578851,66	523841,45	-55010,21	
3.	Wywóz nieczystości	120000,00	120131,00	119606,00	-525	
4.	Odpis na fundusz remont.	293930,00	293930,64	293930,64		
5.	Centralne ogrzewanie	100000,00	1009412,85	995219,68	-14193,17	
6.	Ciepła woda	615000,00	626049,27	614203,07	-11846,20	
7.	Dźwigi osobowe					
8.	Sprzątanie kl. schodowych					
9.	Pakiet podst. TV kablowej					
10.	Gaz zbiorczy	158000,00	154381,71	158006,40	3624,69	
11.	Dział. społ. kulturalna					
12.	Domofony					
	Razem poz. I		3596855,37	3610533,82	13678,45	
II	Razem - inne koszty i przychody g z m		615283,90	668069,45	52785,55	
w tym:						

1.	Pozostała sprzedaż		612731,27	623830,30	11099,03	
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		2313,54	4467,68	2154,14	
3.	Pozost. przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		239,09	39771,47	39532,38	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7.	Odsetki z lokat					
8.	Inne					
OGÓŁEM KOSZTY GZM 2014 r.			4 212 139,27	4 278 603,27	66 454,00	

2015 r. - Działalności Spółdzielni						
w tym:						
1.	Eksploatacja podstawowa	932100,00	953420,90	933562,18	-19858,72	
2.	Woda i kanalizacja	507000,00	556797,93	506783,00	-50014,93	
3.	Wywóz nieczystości	117000,00	117232,50	116552,87	-679,63	
4.	Odpis na fundusz remont.	293930,00	293930,64	293930,64		
5.	Centralne ogrzewanie	100000,00	985467,20	999036,25	13569,05	
6.	Ciepła woda	605000,00	631565,10	604872,73	-26692,37	
7.	Dźwigi osobowe					
8.	Sprzątanie kl. schodowych					
9.	Pakiet podst. TV kablowej					
10.	Gaz zbiorczy	160000,00	168525,50	156561,83	-11963,67	
11.	Dział. społ. kulturalna					
12.	Domofony					
Razem poz. I			3706939,77	3611299,50	-95640,27	
II	Razem - inne koszty i przychody g z m		626647,47	678074,67	51427,20	
w tym:						
1.	Pozostała sprzedaż		625057,26	641562,18	16504,92	
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		1434,84	15115,22	13680,38	
3.	Pozost. przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					

4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		155,37	21397,27	21241,90	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7.	Odsetki z lokat					
8.	Inne					
OGÓŁEM KOSZTY GZM -2015 r.			4 333 587,24	4 289 374,17	-44 213,07	

2016 r. - Działalności Spółdzielni						
w tym:						
1.	Eksplatacja podstawowa	940153,00	924972,10	940472,84	15500,74	
2.	Woda i kanalizacja	520000,00	566419,26	519822,83	-46596,43	
3.	Wywóz nieczystości	119000,00	119498,50	118820,58	-677,92	
4.	Odpis na fundusz remont.		293930,64	293930,64		
5.	Centralne ogrzewanie	1020000,00	1033812,35	1016841,17	-16971,18	
6.	Ciepła woda	604000,00	649674,04	603306,07	-46367,97	
7.	Dźwigi osobowe					
8.	Sprzątanie kl. schodowych					
9.	Pakiet podst. TV kablowej					
10.	Gaz zbiorczy	160000,00	72644,47	164954,86	92310,39	
11.	Dział. społ. kulturalna					
12.	Domofony					
Razem poz. I			3660951,36	3658148,99	-2802,37	
II	Razem - inne koszty i przychody gospodarki zasobami mieszk.		718036,71	793752,49	75715,78	
w tym:						
1.	Pozostała sprzedaż		646463,44	655581,17	9117,73	
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		71426,98	115247,46	43821,00	
3.	Pozost. przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		146,29	22923,86	22777,57	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne					

	potrzeby jednostki					
7	Odsetki z lokat					
8	Inne					
OGÓŁEM KOSZTY GZM -2016 r.			4 378 988,07	4 451 901,48	72 913,41	

Roczny wynik finansowy gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, na koniec 2014, 2015 i 2016 r., w y n o s i ł:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<i>Gospodarka zasobami mieszkaniowymi</i>	66454,00	-44213,07	72913,41
<i>Pozostała działalność Spółdzielni</i>	110222,94	103770,52	81398,98
Ogółem	176 676,94	59 557,45	154 312,39

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 lub zmniejszały odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Wynik finansowy gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie na lata 2014 – 2016 świadczy o prawidłowym funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni „na pozostałej działalności” na rzecz swoich członków. Wypracowany i wykazany zysk netto, co roku podlegał podziałowi przez Walne Zgromadzenie, i tak :

Rok 2014 – uchwała nr 5/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r.
nadwyżkę bilansową w wysokości **130 967,46 zł** przeznaczyć na pokrycie wydatków obciążających członków Spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

Rok 2015 - uchwała nr 4/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r.
nadwyżkę bilansową w wysokości **118 976,80 zł** przeznaczyć na pokrycie wydatków obciążających członków Spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz modernizacją ciągów komunikacyjnych.

Rok 2016 - uchwała nr 4/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r.
nadwyżkę bilansową w wysokości **125 486,03 zł** przeznaczyć na pokrycie wydatków obciążających członków Spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz modernizacją ciągów komunikacyjnych.

W gospodarce zasobami mieszkaniowym Spółdzielni, ustalone stawki opłat eksploatacji podstawowej i funduszu remontowego lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie, w latach 2014 - 2016 roku kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabelach poniżej :

***Stawki opłat czynszowych za użytkowanie lokali obowiązujące
w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2014 – 2016 (w zł/m² pu. miesięcznie)***

<i>Lp.</i>	<i>- Wyszczególnienie</i>	<i>Podstawa naliczenia</i>	<i>Stawki opłat w 2014 r.</i>	<i>Stawki opłat w 2015 r.</i>	<i>Stawki opłat w 2016 r.</i>	<i>% dynam. wzrostu (6:4)</i>
------------	---------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------

1	2	3	4	5	6	7
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)	zł/m²				
w tym:						
1	<i>Eksploracja podstawowa</i>	<i>zł/m²</i>	2,25 – 2,67	2,25 – 2,67	2,29 – 2,81	1,02 – 1,05
2	<i>Odpis na fundusz remont.</i>	<i>zł/m²</i>	0,80	0,80	0,80	0
3	<i>Centralne ogrzewanie</i>	<i>zł/m²</i>	3,50	3,50	3,50	0
4	<i>Woda i kanalizacja</i>	<i>zł/m³</i>	13,56	13,56	13,29	0,98
5	<i>Podgrzanie – ciepła woda</i>	<i>zł/lokal zł/m³</i>	28,00 – 32,15 27,50 – 34,00	28,00 – 32,15 27,50 – 34,00	28,00 – 32,15 27,50 – 34,00	0 0
6	<i>Wywóz nieczystości</i>	<i>osoby</i>	7,50	7,50	7,9	1,05
7	<i>Dźwigi osobowe Odpis na fundusz remont.</i>	<i>osoby zł/osobę</i>				
8.	<i>Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz bud.</i>	<i>zł/os.</i>				
9.	<i>Zbiorniki liczniki gazowe</i>	<i>zł/os.</i>	11,95	12,45	12,95	1,08
10.	<i>Konserwacje własne i obce (utrzymanie nier. wspólnej)</i>	<i>zł/m²</i>				
11.	<i>Pakiet podst. TV kablowej</i>	<i>zł/m-nie</i>				
II.	Razem - lokale użytkowe	zł/m²	9,8	8,42	5,86	0,60

Obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie (w latach 2014 – 2016), stawki eksploatacji i odpisu na fundusz remontowy za użytkowanie lokali, zapewniały zrównoważenie stanu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach.

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.

Od dnia 1 stycznia 2008 roku stosowana jest w Spółdzielni, zasada pełnej indywidualizacji ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do 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.1222).
- ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” - (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443).

Ważnym tematem w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie są zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Zgodnie ze Statutem Spółdzielni (§ 145 ust.1) opłaty za użytkowanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 30-go dnia każdego miesiąca. Datą zapłaty jest data wpływu środków finansowych na konto Spółdzielni.

Od nie wpłaconych w terminie lub wpłaconych w niepełnej wysokości należności Spółdzielnia pobiera - począwszy od następnego dnia po terminie płatności - odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.

Stany zaległości opłat w latach 2014 - 2016 przedstawiono w zestawieniu poniżej:

**Zaległości z tyt. opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2014 - 2016 (w tys. zł)**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2014 r.</i>	<i>2015 r.</i>	<i>2016 r.</i>	<i>% wzrostu (5 : 3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1.	Zaległości bieżące	166037,59	148872,36	138081,83	0,83
w tym:					
<i>a/</i>	<i>Lokali mieszkalnych:</i>	154426,71	126711,27	130832,58	0,85
<i>b/</i>	<i>Lokali użytkowych:</i>	11610,88	22161,09	7249,25	0,62

Z przedstawionych powyżej danych statystycznych wynika, że działania Spółdzielni w zakresie zmniejszania zaległości za lokale mieszkalne i lokale użytkowe należy uznać za poprawne - zaległości w roku 2016 zmalały w stosunku do 2014 roku. Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w stosunku do rocznych przychodów, w badanym okresie systematycznie malały i stanowiły :

- na koniec 2014 r. - 4,78 % rocznych przychodów,
- na koniec 2015 r. - 3,96 % rocznych przychodów,
- na koniec 2016 r. - 3,66 % rocznych przychodów.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie - w latach 2014 – 2016 - stosowała różnorodne formy dochodzenia należności, a do rutynowych działań należało wysyłanie wezwań do zapłaty. 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>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
<i>Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych</i>	59	51	34
<i>Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą</i>			
<i>Liczba należności rozłożonych na raty</i>	11	9	11
<i>Liczba osób wykluczonych z członkostwa ogółem/prawomocnie</i>			
<i>Liczba spraw sądowych o zapłatę</i>	22	18	24
<i>Wartość spraw sądowych</i>	104 675,46	96 455,00	98 542,06
<i>Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	3	15	7
<i>Wartość spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	23 573,41	60 333,48	32 757,78
<i>Liczba uzyskanych wyroków egzekucyjnych</i>			
<i>Liczba wykonanych egzekucji</i>			

Niezależnie od powyższych działań, pracownicy Spółdzielni informowali i pomagali członkom Spółdzielni z problemami finansowymi o możliwości uzyskania dodatków mieszkaniowych dzięki czemu łączne kwoty otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych przedstawiały się następująco:

<i>rok</i>	<i>wartość w zł</i>
2014	33 410,44
2015	34 249,04
2016	26 694,02

5.1. Sprawozdanie finansowe

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie za lata 2014 - 2016 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.

Spółdzielnia z uwagi na wielkość średniorocznego zatrudnienia oraz wielkości przychodów netto, nie jest zobowiązana corocznie poddawać sprawozdania finansowe badaniu przez uprawnione podmioty – biegłych rewidentów.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym (2014 – 2016) Spółdzielnia sporządziła sprawozdania finansowe składające się z:

- bilansu wykazującego sumę aktywów i pasywów na kwoty podane poniżej,
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy,
- dodatkowych informacji i wyjaśnień,

- *sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni.*

Sprawozdanie finansowe:

- za 2014 r.,

- zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 20 maja 2015 roku uchwałą nr 1/05/2015 i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 3/2015 w dniu 24 czerwca 2015 roku, w trybie obowiązujących wymogów.
- zarejestrowane w Sądzie Rejestrowym w dniu 3 lipca 2015 roku co uwidoczniło w KRS.
- przesłane do Naczelnika Urzędu Skarbowego w Olkuszu – pismo z dnia 3 lipca 2015 roku.

*- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2014 roku wykazuje sumę 14 920 575,44 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 130 967,46 zł*

- za 2015 r.,

- zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 18 maja 2016 roku uchwałą nr 1/05/2016 i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 2/2016 w dniu 23 czerwca 2016 roku, w trybie obowiązujących wymogów.
- zarejestrowane w Sądzie Rejestrowym w dniu 15 lipca 2016 roku co uwidoczniło w KRS.
- przesłane do Naczelnika Urzędu Skarbowego w Olkuszu – pismo z dnia 30 czerwca 2016 roku.

*- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2015 roku wykazuje sumę 15 002 137,21 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 118 976,80 zł*

- za 2016 r.,

- zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 17 maja 2017 roku uchwałą nr 2/05/2017 i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 2/2016 w dniu 23 czerwca 2016 roku, w trybie obowiązujących wymogów.
- zarejestrowane w Sądzie Rejestrowym w dniu 12 lipca 2017 roku co uwidoczniło w KRS.
- przesłane do Naczelnika Urzędu Skarbowego w Olkuszu – pismo z dnia 4 lipca 2017 roku.

*- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2016 roku wykazuje sumę 15 001 zł, 808,93
- rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 125 468,03 zł*

PODSUMOWANIE:

Wszystkie badane sprawozdania finansowe za lata 2014 - 2016, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne, według protokołów 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 prowadzonych ksiąg rachunkowych.
- były zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie.

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

**Majątek trwały i obrotowy (aktywa)
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2014 – 2016**

Lp.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	% dynamika (5:3)
1	2	3	4	5	6
1.	I. Aktywa trwałe	4268459,89	4105496,06	3994687,90	93
a/	Wartości niematerialne i prawne	38316,81	39215,81	42005,08	109
b/	Rzeczowe aktywa trwałe	4128831,20	4009252,10	3912763,07	95
c/	Należności długoterminowe	101311,88	57028,15	39919,75	39
2.	II. Aktywa obrotowe	10652115,55	10896641,15	10954416,61	102
a/	Zapasy	14924,07	22100,57	10415,55	70
b/	Należności krótko term.	9985613,87	10131703,65	10140068,79	100
c/	Inwestycje krótko term.	638510,31	449462,98	525420,38	82
III.	Rozliczenia międzyokresowe	13067,30	293373,95	288511,89	220
3.	SUMA AKTYWÓW	14 920 575,44	15 002 137,21	15 001 808,93	100

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

**Kapitały (pasywa) Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
za lata 2014 – 2016**

Lp.	Wyszczególnienie	2014	2015	2016	% dynamika (5:3)
1	2	3	4	5	6
1.	Kapitał własny	12127911,79	11954672,61	12138838,99	100
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2792663,65	3047464,60	2862969,94	102
a/	Zobowiązania krótkoterminowe	2521757,86	2856122,50	2582283,25	102
b/	Rozliczenia międzyokresowe	23317,89	11230,83	126476,11	54
	SUMA PASYWÓW	14 920 575,44	15 002 137,21	15 001 808,93	100

Sumy aktywów i pasywów wykazane w sprawozdaniach za lata 2014 - 2016 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 Komisji Rewizyjnej, Spółdzielnia prawidłowo wykazała przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za lata obrachunkowe.

Aktywa i pasywa wycenione zostały w trybie postanowień ustawy „o rachunkowości”, stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizacyjnych należności.

Rachunek zysków i strat sporządzony został z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy „o rachunkowości” w wersji porównawczej zgodnie z wyborem przyjętym w Zakładowym Planie Kont i wykazuje:

***Rachunek zysków i strat
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie
w latach 2014 – 2016***

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2014 r.</i>	<i>2015 r.</i>	<i>2016 r.</i>	<i>% dynamika zmian (5 : 3)</i>
1	2	3	4	5	6
1.	Przychody netto ze sprzedaży	4396359,38	4386663,83	4427889,16	101
2.	Koszty działalności operacyjnej	4297230,09	4565370,79	4513834,46	105
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	110222,94	103770,52	-85945,30	78
4.	Pozostałe przychody operacyjne	4467,68	15115,22	115247,46	257
5.	Pozostałe koszty operacyjne	2313,54	1434,84	71426,98	308
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	112377,08	117450,90	-42124,82	38
7.	Przychody finansowe	39771,47	21397,27	22923,86	58
8.	Koszty finansowe	239,09	155,37	146,29	61
9.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	151909,46	138692,80	-19347,25	127
10.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych				
11.	Zysk (strata) brutto	151909,46	138692,80	147997,03	97
12.	Podatek dochodowy	20942,00	19716,00	22529,00	107
13.	Zysk (strata) netto	130967,46	118976,80	125468,03	96

Przychody ze sprzedaży dotyczą głównie przychodów ze sprzedaży usług eksploatacyjnych oraz sprzedaży „wody i kanalizacji” i energii ciepłej na potrzeby c.o. i c.c.w.

Podatek dochodowy (Spółdzielnie mieszkaniowe są zwolnione przedmiotowo z podatku dochodowego od osób prawnych w zakresie dochodów uzyskanych z gospodarki

zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczanej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów) wynika z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

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

Jak wynika z analizowanych przez lustratora protokołów Rady Nadzorczej badającej sprawozdania finansowe za lata 2014 – 2016, dane liczbowe zawarte w rachunku zysku i strat przedstawiają prawidłowy wynik finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie. Rachunek zysków i strat został sporządzony we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz jest zgodny z wpływającymi na jego treść przepisami prawa.

6. Wskaźniki ekonomiczne.

Podstawę do wyliczenia wskaźników ekonomicznych stanowią sprawozdania finansowe oraz rachunek zysków i strat za cały okres objęty lustracją. Stan ekonomiczno-finansowy Spółdzielni na podstawie danych ujętych w sprawozdaniach za badany okres charakteryzują niżej przedstawione wskaźniki:

*Wskaźniki ekonomiczne**

<i>Lp.</i>		<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
1.	<i>kapitał własny</i>	<i>12055790,00</i>	<i>12267270,73</i>	<i>12562117,78</i>
2.	<i>zobowiązania długoterminowe</i>	<i>247587,90</i>	<i>180111,27</i>	<i>154210,58</i>
3.	<i>aktywa trwałe</i>	<i>4268459,89</i>	<i>4105496,06</i>	<i>3994687,90</i>
4.	<i>kapitał obcy</i>	<i>5718300,32</i>	<i>5719200,32</i>	<i>5720800,32</i>
5.	<i>aktywa ogółem</i>	<i>14920575,44</i>	<i>15002137,21</i>	<i>15001808,93</i>
6.	<i>aktywa obrotowe</i>	<i>10652115,55</i>	<i>10896641,15</i>	<i>10964416,61</i>
7.	<i>zobowiązania bieżące</i>	<i>796610,80</i>	<i>1042083,18</i>	<i>606505,81</i>
8.	<i>inwestycje krótkoterminowe</i>	<i>638510,31</i>	<i>449462,98</i>	<i>525420,38</i>
9.	<i>należności z tytułu dostaw i usług</i>	<i>741221,72</i>	<i>856047,75</i>	<i>829679,11</i>
10.	<i>suma kosztów towarów i usług</i>	<i>4297230,09</i>	<i>4565370,79</i>	<i>4513834,46</i>
11.	<i>suma przychodów ze sprzedaży</i>	<i>4395359,38</i>	<i>4386663,83</i>	<i>4427889,16</i>
12.	<i>zobowiązania z tyt. dostaw i usług</i>	<i>618872,42</i>	<i>827731,82</i>	<i>442394,93</i>
13.	<i>zobowiązania ogółem</i>	<i>2792663,65</i>	<i>3047464,60</i>	<i>2862969,94</i>

<i>Lp.</i>	<i>Nazwa wskaźnika i formuła wyliczania</i>	<i>Poziom typowy lub bezpieczny</i>	<i>2014 rok</i>	<i>2015 rok</i>	<i>2016 rok</i>
1.	Złota reguła bilansowa				

	$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150%	116%	114%	115%
2.	Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100%	210%	214%	219%
3.	Wskaźnik wyposażenia w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50%	29%	27%	27%
4.	Wskaźnik płynności bieżącej (I) $\frac{\text{suma aktywów obrotowych}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	1,2 -2,0	1,8	1,6	2,5
5.	Wskaźnik wypłacalności (III) $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)}}{\text{zobowiązania bieżące}}$		80%	43%	865
6.	Wskaźnik obrotowości zobowiązań krótkotermin. $\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{suma kosztów towarów i usług}}$		63	68	67
7.	Wskaźnik obrotowości należności $\frac{\text{przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{suma przychodów ze sprzedaży netto}}$		62	71	68
8.	Stopień spłaty zobowiązań $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{suma przychodów ze sprzedaży netto}}$		51	69	36
9.	Poziom ogólnego zadłużenia $\frac{\text{zobowiązania ogółem} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$		19	20	19

Ocena sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni, dokonana w oparciu o informacje i ustalenia zawarte w sprawozdaniach finansowych Spółdzielni za lata 2014 – 2016, wskazuje na :

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

W Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie zapewnienie dalszej stabilności majątkowej i finansowej wymaga kontynuacji sukcesywnie prowadzonych okresowych analiz i ocen, w zakresie zdarzeń mających bezpośredni wpływ na ogólną ocenę wyników działalności gospodarczej Spółdzielni.

Uwaga!

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

7. Ubezpieczenia

W okresie objętym badaniem lustracyjnym majątek SM „BUCZYNA” w Bukownie ubezpieczony był w : UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA oraz PZU SA.

Na lata 2017/2018 zawarto z:

- UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA
- polisę – Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi :

- **FILAR & Bezpieczny dom nr 640011106842**

- polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości :

- **nr 998A655196**

- Z PZU SA

- polisy ubezpieczeń komunikacyjnych :

- **nr 1002012772**
- **nr 1005329835**

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W latach 2014 - 2016 Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie nie prowadziła działalności w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO – KULTURALNA

W latach 2014 - 2016 Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUCZYNA” w Bukownie nie prowadziła działalności w zakresie kulturalno – oświatowym.

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 2014 - 2016 odnotowano
w książce kontroli Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukownie pod nr 27.

Lustrator

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

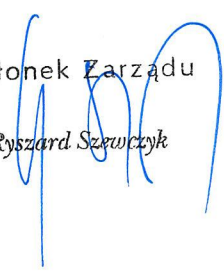
*Do ustaleń i stwierdzeń zawartych w treści protokołu lustracji Zarząd SM „BUCZYNA”
w Bukownie zastrzeżeń i uwag nie wnosi.*

Protokół zawiera kolejno ponumerowane 72 strony (bez tabel i załączników).

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA”
w Bukownie

Z-ca Prezesa Zarządu

Anna Labisko

Członek Zarządu

Ryszard Szewczyk

Prezes Zarządu

Zdzisław Szotek

Bukowno, dnia 20.12.2017 r.

W y k a z z a ł ą c z n i k ó w*
do protokołu lustracji z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA”
w Bukowni za lata 2014 – 2016

* tylko w 1 egz. dla RZRSM w Katowicach

Załącznik nr 1

Odpis z KRS, Postanowienie Sądu Rejonowego w Krakowie - Śródmieście XII Wyd. Gospodarczy KRS z dnia 18 lipca 2017 r. – identyfikator wydruku RP/173808/20/20171004120756

Załącznik nr 2

Statut SM „BUCZYNA” w Bukowni obowiązujący po zmianach uchwalonych przez WZ w dniu 17 czerwca 2010 roku

OPIS
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUCZYNA” w Bukowni

Tabela nr I

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2014	rok 2015	rok 2016
1	2	3	4	5	6
I.	NIERUCHOMOSCI SPÓŁDZIELCZE	szt.			
1.	stanowiące mienie spółdzielni				
	w tym: jedno-budynkowych mieszkalnych		13	13	13
	wielo-budynkowych mieszkalnych				
	obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu		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
	w tym: a) lokatorskie		50	46	39
	b) własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		162	161	159
	c) po przeniesieniu własności		303	308	317
	d) najem				
	e) bez tytułu prawnego		1	1	1
3.	Powierzchnia zasobów ogółem	m2	34460,39	34460,39	34460,39
	w tym: a) lokali mieszkalnych		30617,59	30617,59	30617,59
	b) lokali o innym przeznaczeniu		272	272	272
	c) garaży		3570,80	3570,80	3570,80
III.	PO PRZENIESIENIU WŁASNOŚCI	m2	18073,55	18417,35	18998,57
	w tym: a) lokali mieszkalnych		17971,55	18315,35	18896,57
	b) lokali o innym przeznaczeniu		102	102	102
	c) garaży				
IV.	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1.	Zadłużenia czynszowe ogółem	zł.	166037,59	148872,36	138081,83
	w tym: A. dotyczących lokali mieszkalnych:		154426,71	126711,27	130832,58
	a) lokatorskich		27050,73	19006,25	19550,66
	b) własnościowych		56100,94	41400,16	47840,67
	c) po przeniesieniu własności		71275,04	66304,86	63441,25

	<i>w tym: B. dotyczących lokali użytkowych:</i>	zł	11610,88	22161,09	7249,25
	a) własnościowych (garaże)		5875,39	5829,92	5739,72
	b) z tytułu najmu		5735,49	16331,17	1509,53
	c) po przeniesieniu własności				
2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	4,78	3,96	3,66
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszk.	zł.	66454,00	-44213,07	72913,41
4.	Wynik narastająco na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł.	110746,42	66533,35	139446,76
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12	zł	296614,55	349368,42	445767,10
6.	Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszk.:	zł/m ²	2,25 – 2,67	2,25 – 2,67	2,29 – 2,81
	w tym: a) lokatorskie		2,25 – 2,67	2,25 – 2,67	2,29 – 2,81
	b) własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		2,25 – 2,67	2,25 – 2,67	2,29 – 2,81
	c) po przeniesieniu własności		2,25 – 2,67	2,25 – 2,67	2,29 – 2,81
7.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości:	zł/m ²			
	a) lokatorskie				
	b) własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)				
	c) po przeniesieniu własności				
8.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości SM	zł/m ² .			
	a) lokatorskie				
	b) własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)				
	c) po przeniesieniu własności				
9.	Stawka opłat funduszu remontowego		0,80	0,80	0,80
10	Należności ogółem na 31.12	zł.	741221,72	855848,78	849568,35
11.	Zobowiązania ogółem na 31.12	zł.	2792663,65	3047464,60	2862969,94
V.	ZATRUDNIENIE OGÓŁEM (średnioroczne)	osoby	18	17	17
VI.	ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA (brutto)	zł.	3648,74	4140,46	4339,44

CZŁONKOWIE

Spółdzielni Mieszkaniowej "BUCZYNA" w Bukownie

Tabela nr II

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2014	rok 2015	rok 2016
I.	Członkowie - ogółem	osób	694	557	553
	w tym: a) zamieszkali		500	496	492
	b) oczekujący:		131	0	0
	- na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		131	0	0
	- na ustanowienie prawa odrębnej własności		0	0	0
	c) z tyt. posiadania garażu		26	24	24
	d) posiadający tyt. do lokali użytkowych	osób	1	1	1
	e) prawni		0	0	0
	f) współczłonkowie		36	36	36
II.	Kandydaci zarejestrowani ogółem	osób	0	0	0
III.	Członkowie zamieszkujący - ogółem	osób	536	532	528
	w tym:				
	a) posiadający status lokatorski	osób	50	46	39
	b) posiadający status własnościowy		183	178	172
	c) status po przeniesieniu własności		303	308	317
	d) umowy najmu		0	0	0
IV.	Zmniejszenie ilości członków - ogółem	osób	14	145	20

	z tytułu:				
	a) wykluczenia		0	0	0
	b) wykreślenia		11	13	17
	c) skreślenia		3	132	3
	d) wystąpienia ze spółdzielni		0	0	0
V.	Zmniejszenie ilości członków zamieszkujących w nieruchomości - ogółem	osób	11	12	16
	w tym:				
	a) status lokatorski		0	0	0
	b) status własnościowy (ograniczone prawo rzecz.)		2	2	7
	c) status po przeniesieniu własności		9	10	9
	d) oczekujących na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		0	0	0
	e) oczekujących na ustanowienie prawa odrębnej własności		0	0	0
VI.	Zamiany mieszkań - ogółem	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 2014	rok 2015	rok 2016
1.	Mieszkania wybudowane	szt.			
	a) liczba				
	b) powierzchnia użytkowa w m ²				
2.	Lokale użytkowe nowo oddane do użytku	szt.			
	a) liczba				
	b) powierzchnia użytkowa w m ²				
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				
	c) na sprzedaż				
6.	Budowanie domów jednorodzinnych	szt.			
7.	Nabywanie domów jednorodzinnych	szt.			
8.	Poniesione nakłady na inwestycje w złotych				

W latach
2014 - 2016
Spółdzielnia Mieszkaniowa
nie prowadziła działalności
w zakresie realizacji inwestycji
mieszkaniowych.

(zestawienie tabelaryczne negatywne)

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

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>rok 2014</i>	<i>rok 2015</i>	<i>rok 2016</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	Nieruchomości gruntowe – ogółem w m²	52952	52158	51690
	w tym:			
	a) do których spółdzielnia ma tytuł prawny	52952	52158	51690
	b) nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym			
2.	Powierzchnia nieruchomości gruntowych pozostających we władaniu spółdzielni w m2	52952	52158	51690
	w tym: a) stanowiących mienie spółdzielni	52952	52158	51690
	b) oznaczonych, w których ustanawia się odrębną własność lok.	25830	25036	24568
3.	Nieruchomości gruntowe w m2 – ogółem,	52952	52158	51690
	w tym:			
	a) zabudowane	29146	28352	27884
	b) planowane do zabudowy	4787	4787	4787
	c) nie nadające się do zabudowy	19019	19019	19019
4.	Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni / szt.			
	w tym: a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności zabudowane bud. i innymi urządzeniami,			
	- 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	13	13	13
	- jedno – budynkowe (liczba)	13	13	13

	- wielo – budynkowe(2-5 budynków) – (liczba)			
	- wielo – budynkowe – powyżej 5 budynków – (liczba)			