



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

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

www.zwiazeksm.katowice.pl

Protokół

**z lustracji pełnej
za lata 2017 – 2019**

Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna”

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

- Protokół lustracji zgodnie z Art. 93 §1 ustawy „Prawo Spółdzielcze” z dn. 16.09.1982r., tekst jedn. Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późn. zm., ma moc dokumentu urzędowego.
- Rada Nadzorcza Spółdzielni, zgodnie z Art. 93 §4 ustawy „Prawo Spółdzielcze” wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.
- Zarząd Spółdzielni zgodnie z Art. 93 §2 ustawy „Prawo Spółdzielcze”, na żądanie członka spółdzielni, obowiązany jest udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
- Zarząd zgodnie z Art. 93 §1b ustawy „Prawo Spółdzielcze”, obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Lipiec – wrzesień 2020r.

A. INFORMACJE WSTĘPNE	4
I. Podmiot lustracji.	4
II Informacja dotycząca realizacji wniosków z lustracji w okresach poprzednich.	6
III. Informacja o procesach sądowych o istotnym znaczeniu dla Spółdzielni.	6
B. PROCES ZARZĄDZANIA W PODEJŚCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.	7
I. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.	7
7II. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni.	9
III. Sprawy zatrudnienia i pracownicze	11
IV. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.	14
V. Planowanie.	21
VI. Kontrola.	24
C. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.	26
I. Walne Zgromadzenie /WZ/.	26
II. Rada Nadzorcza /RN/.	29
III. Zarząd.	37
D. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.	41
I. Informacje ogólne o nieruchomościach.	41
II. Obsługa techniczna zasobów.	45
III. Finansowanie remontów.	57
IV. Obsługa zasobów w zakresie usług komunalnych i innych realizowanych przez firmy zewnętrzne.	59
V. Prawdliwość rozliczenia kosztów i ustalania opłat w zakresie dostawy mediów (zimna woda i kanalizacja, ciepła woda użytkowa, energia ciepła).	60
VI. System finansowania i rozliczania nieruchomości.	76
VII. Zaległości w opłatach.	80
E. DZIAŁALNOŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.	83
I. Organizacja pionu ekonomiczno-finansowego.	83
II. System normatywny gospodarki finansowej i rachunkowości.	83
III. Inwentaryzacja.	84
IV. Gospodarka kasowa i obrót bezgotówkowy.	86
V. Gospodarka finansowa Spółdzielni.	86
F. SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA.	94
I. Sprawozdania finansowe.	94
II. Analiza sytuacji majątkowej i ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.	96

G.	UBEZPIECZENIE MIENIA SPÓŁDZIELNI.	99
H.	DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.	99
I.	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.	99
J.	USTALENIA DODATKOWE.	99
K.	USTALENIA KOŃCOWE.	103
L.	ZAŁĄCZNIKI.	104

A. INFORMACJE WSTĘPNE.

I. Podmiot lustracji.

1. Podmiotem badania lustracyjnego jest:

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

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

Numer telefonu kontaktowego:

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

Strona internetowa i adres e-mail:

www.smbuczyna.pl

biuro@smbuczyna.pl

sekretariat@smbuczyna.pl

Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

KRS – 0000173808

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym – stan na dzień 06.07.2020r., godzina: 09:57:25.

NIP: 637-010-20-61

Decyzja Urzędu Skarbowego w Olkuszu w sprawie nadania numeru identyfikacji podatkowej – potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 02.06.1993r.

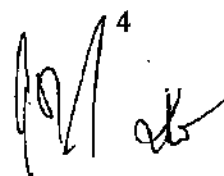
REGON: 001075891

Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON, GUS - Urząd Statystyczny w Krakowie z dnia 11.12.2008r., potwierdzone informacją uzyskaną z Bazy Internetowej Regon prowadzonej na stronie internetowej GUS:

<https://wyszukiwarkaregon.stat.gov.pl/appBJR/index.aspx>

Załącznik Nr 1 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS – 0000173808 pobrana z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na dzień 06.07.2020r. godz. 09:57:25.

Załącznik Nr 2 – kserokopie decyzji Urzędu Skarbowego o nadaniu NIP oraz zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON.

 4

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono na podstawie zapisów:

- art. 91-93 oraz art. 240 §3 punkt 1 z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1560 ze zm.),
 - Uchwały Nr 9/2010 z dnia 01.07.2010r. Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie przyjęcia Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, wraz z zał. Nr 1 do uchwały – Instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych /Monitor Spółdzielczy Nr 3/2010 poz. 6/.
 - Uchwały Nr 7/2009 z dnia 25.05.2009r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w sprawie stosowania standardów lustracji kompleksowych.
 - Uchwały Nr 3/2010 z dnia 02.02.2010r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w sprawie stosowania standardów lustracji kompleksowych w zakresie rzeczowym księgowości i finansów.
3. Badanie lustracyjne miało charakter lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za okres trzech lat tj. od 01.01.2017r. do 31.12.2019r.
4. Lustrację przeprowadził uprawniony lustrator Michał Neszczyński, nr uprawnień KRS 6371/2018 z upoważnienia Nr 17/2020 z dnia 18.06.2020r. Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z siedzibą 40-203 Katowice, Al. Roździeńskiego 88a.

Załącznik Nr 3 – kserokopia upoważnienia RZRSM Nr 17/2020 z dnia 18.06.2020r.

5. Lustrację przeprowadzono w dniach od 06 lipca 2020r. do 30 września 2020r.
6. Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni.
7. Prowadzący lustrację na spotkaniu w dniu 06 lipca 2020 roku poinformował o jej rozpoczęciu oraz omówił jej zakres z Prezes Zarządu p. Lillą Kula, Zastępcą Prezesa p. Anną Labisko, Członkiem Zarządu p. Ryszardem Szewczykiem, którzy zobowiązali się przekazać omówione szczegóły członkom Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu Rady. Lustrator poinformował jednocześnie, że jeżeli Rada Nadzorcza lub któryś z jej członków wyrazi życzenie spotkania, celem zgłoszenia ewentualnych wniosków czy uwag w zakresie lustracji, to lustrator jest w każdej chwili gotowy na takie spotkanie.
8. Badaniem lustracyjnym zostały objęte podstawy prawne, statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno-finansowe Spółdzielni, w zakresie:
- realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w okresie 01.01.2014r. – 31.12.2016r.,
 - procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w zakresie podmiotowym i przedmiotowym jako korporacji oraz przedsiębiorstwa spółdzielczego,
 - zasad organizacji i funkcjonowania poszczególnych organów samorządowych Spółdzielni,
 - zarządzania nieruchomościami i gospodarki Spółdzielni.

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

49/ 5
sk

9. Informacja o prowadzonej lustracji została wpisana do książki ewidencji kontroli pod pozycją dotyczącą roku 2020.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Buczyna” w Bukownie została poddana lustracji pełnej za okres od 01.01.2014r. do 31.12.2016r. przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

Lustracja została zakończona podpisaniem protokołu z jej ustaleń.

Lustratorowi przedłożono do wglądu list polustracyjny z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z dnia 19.12.2017r. znak: RZRSM 042/1710/2017 skierowany do Rady Nadzorczej i Zarządu z wynikami z przeprowadzonej lustracji. Sformułowano jeden wniosek polustracyjny:

„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”.

Wyniki lustracji były przedstawione Radzie Nadzorczej podczas posiedzenia w dniu 20.12.2017r. /Protokół Nr 12/12/2017 z posiedzenia RN/.

Podczas posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 28.06.2018r. zostały przedstawione wnioski z lustracji Spółdzielni za lata 2014 – 2016.

W czasie badania lustracyjnego nie stwierdzono, aby Zarząd informował Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach o realizacji wniosku polustracyjnego.

Podsumowanie:

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

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

Według oświadczenia Zarządu w okresie 2017 – 2019 nie toczyły się procesy sądowe o istotnym znaczeniu dla działalności Spółdzielni.

Załącznik Nr 4 – oświadczenie Zarządu o procesach sądowych.

A

gsm 6 sks

B. PROCES ZARZĄDZANIA W PODEJŚCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.

I. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.

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

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

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej, w okresie objętym badaniem lustracyjnym tj. 01.01.2017r. – 31.12.2019r., podlegała obowiązującym przepisom prawa oraz zasadom określonym w:

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

Załącznik Nr 5 – kserokopia Statutu obowiązującego do 07.11.2018r.

Zmiany Statutu w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

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

Załącznik Nr 6 – kopia uchwały WZ Nr 8/2018 uchwalenie Statutu.

Statut zarejestrowano postanowieniem sygn. akt KR.XII NS-REJ.KRS/13610/18/172 Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia, Wydział XII Gospodarczy KRS, w dniu 08.11.2018r.

Załącznik Nr 7 – kserokopia Statutu obowiązującego od dnia 08.11.2018r.

Unormowania wewnętrzne Spółdzielni.

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

Przedmiotowy wykaz został przedstawiony poniżej:

49/7 dk

**Wykaz obowiązujących
„Regulaminów wewnętrznych” w SM Buczyzna
w okresie objętym badaniem lustracyjnym za okres 2017 – 2019.**

Lp.	Nazwa dokumentu	Organ zatwierdzający, nr uchwały i data zatwierdzenia	Zmiany obowiązujących regulaminów /w okresie objętym badaniem lustracyjnym/
A	B	C	D
1	Statut	Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 8/06/2018 z 28.06.2018r.	Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków z 29.11.2007r.
2	Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM „Buczyna” w Bukownie	Walne Zgromadzenie z dnia 24.06.2009r.	
3	Regulamin Rady Nadzorczej SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 9/2018 z 28.06.2018r.	Uchwała WZ z 22.06.2006r.
4	Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 3/07/2004 z 27.07.2004r.	
5	Regulamin Zarządu SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 3/03/2015 z 05.03.2015r.	
6	Regulamin organizacyjny SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/07/2012 z 30.07.2012r.	
7	Regulamin Pracy SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Zarządu Spółdzielni Nr 6/04/97 z 22.04.1997r.	
8	Instrukcja Kancelaryjna SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Zarządu Spółdzielni Nr 01/11/97 z 05.11.1997r.	
9	Regulamin określający zasady przyjmowania członków SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/05/2017 z 17.05.2017r.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/10/1997 z 30.10.1997r.
10	Regulamin przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynkach będących własnością SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/02/2008 z 28.02.2008r.	
11	Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/10/2015r. z 21.10.2015r.	
12	Regulamin gospodarowania środkami Zakładowego Funduszu świadczeń Socjalnych SM „Buczyna” w Bukownie	Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 1/01/2016 z dnia 18.01.2016r.	
13	Regulamin rozliczenia zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 3/02/1998 z 18.02.1998r.	
14	Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody w SM „Buczyna” w Bukownie	Tekst jednolity Uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/07/2017 z 26.07.2017r.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/06/2008 z 30.06.2008r. aneksowany Uchwałą Nr 17/03/2009, 1/10/2009, 04/10/2010, 3/10/2012, 1/07/2017
15	Regulamin wynagradzania pracowników SM „Buczyna” w Bukownie	Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 3/08/2019 z dnia 22.08.2019r.	Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr 1/12/2016 z 09.12.2016 r.
16	Regulamin wynagradzania członków Zarządu i Głównego	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 1/07/2019 z 23.07.2019r.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 5/03/2015 z 05.03.2015r.

	Księgowego SM „Buczyna” w Bukownie		
17	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 2/10/2015 z 21.10.2015r.	
18	Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, wartości rynkowej prawa do lokalu oraz udziałów członkowskich w eksploatowanych budynkach w SM w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 4/03/2015 z 05.03.2015r.	
19	Regulamin wyboru dostawców i wykonawców oraz przeprowadzania przetargów w SM „Buczyna” w Bukownie	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 4/03/2005 z 15.03.2005r.	
20	Polityka bezpieczeństwa	Uchwała Zarządu Nr 1/06/2015 z 26.06.2015r.	
21	Instrukcja zarządzania systemem informatycznym	Uchwała Zarządu Nr 2/06/2015 z 26.06.2015r.	
22	Polityka rachunkowości	Uchwała Zarządu Nr 2/05/2014 z 16.05.2014r.	
23	Instrukcja kasowa	Uchwała Zarządu Nr 4/11/2011 z 30.11.2011r.	

Podsumowanie:

1. Lustrujący w trakcie badania działalności za okres 01.01.2017r. do 31.12.2019r. stwierdził, że działalność Spółdzielni oparta była o przepisy powszechnie obowiązujące z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej oraz o Statut Spółdzielni.
2. Spółdzielnia winna uaktualnić politykę bezpieczeństwa danych osobowych zgodnie z RODO.

II. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni.

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

Regulaminie organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/07/2012 z dnia 30.07.2012r. opisującym szczegółowe zasady działania poszczególnych komórek organizacyjnych i stanowisk pracy Spółdzielni.

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

Nr 1/11/2013 z dnia 14.11.2013r.

Nr 1/11/2017 z dnia 29.11.2017r.

Załącznik Nr 8 – kopia schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą RN Nr 1/11/2013

Załącznik Nr 9 – kopia uchwały RN Nr 1/11/2017 zatwierdzenie schematu organizacyjnego

Istniejący schemat organizacyjny jest schematem spółdzielni jako korporacji zaś art. 46 §1 pkt. 5 Prawa spółdzielczego dotyczy struktury organizacyjnej jako przedsiębiorstwa spółdzielczego a nie struktury korporacji, bowiem rada nadzorcza nie jest wyposażona w uprawnienia do decydowania o hierarchicznym układzie i kompetencji organów, gdyż wynikają one z przepisów ustawowych.

48/19 25

Na dzień 31 grudnia 2019 roku zatrudnienie wynosiło 18,25 etatu.

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

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy
- 9) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tych nieruchomości.

Dla realizacji powyższych zadań określonych Spółdzielnia:

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

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

Zmiany w składzie organów Spółdzielni, statucie są na bieżąco zgłaszane i wpisywane w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców, co wynika z poniższych informacji zawartych w Monitorach Sądowych i Gospodarczych:

Data	MSiG	Pozycja	Sygnatura akt
26.07.2018r.	5601	894009	KR.XII NS-REJ.KRS/10671/18/286
08.11.2018r.	5614	1125630	KR.XII NS-REJ.KRS/13610/18/172

Obsługa prawna SM Buczyzna w okresie objętym lustracją:
świadczona na podstawie:

 10 

Umowy o świadczenie pomocy prawnej z 01.09.2004r. zawartej z Barbarą Nocoń-Ziółko, Kancelaria Radcy Prawnego Barbara Nocoń-Ziółko z siedzibą w Wolbromiu, os. Łokietka 1/43 /do 31.12.2017r./

Umowy z 04.01.2018r. zawartej z Barbarą Nocoń-Ziółko, Kancelaria Radcy Prawnego Barbara Nocoń-Ziółko z siedzibą w Wolbromiu, ul. Akacjowa 11 /do 31.03.2018r./

Umowy w przedmiocie doradztwa prawnego z 01.08.2018r. zawartej z Konradem Bochenkiem, Konrad Bochenek Kancelaria Radcy Prawnego z siedzibą w Olkuszu, ul. Piaskowa 9 /do 31.07.2019r./

Umowy w przedmiocie doradztwa prawnego z 01.08.2019r. zawartej z Konradem Bochenkiem, Konrad Bochenek Kancelaria Radcy Prawnego z siedzibą w Olkuszu, ul. Piaskowa 9 /do 31.12.2020r./

Podsumowanie:

1. W trakcie badań lustracyjnych nie stwierdzono odstępstw w zakresie zgodności przedmiotu działania Spółdzielni określonego w Statucie z faktycznie prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością.
2. Struktura organizacyjna została dostosowana do rzeczywistego zatrudnienia w SM Buczyna.
3. Należy opracować i zatwierdzić strukturę organizacyjną jako przedsiębiorstwa spółdzielczego.

III. Sprawy zatrudnienia i pracownicze.

W okresie badanym w poszczególnych latach 2017 – 2019 średnioroczne zatrudnienie wynosiło:

- w roku 2017 – 18 etatów
- w roku 2018 – 20 etatów
- w roku 2019 – 19 etatów

1. Zasady wynagradzania pracowników w badanym okresie oparte zostały o:
Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie przyjęty uchwałami Zarządu:
Nr 1/12/2016 z dnia 09.12.2016r.
Nr 3/08/2019 z dnia 22.08.2019r.
2. Warunki wynagradzania za pracę oraz przyznawania innych świadczeń związanych z pracą dla Członków Zarządu regulował Regulamin wynagradzania członków Zarządu i Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałami:
Nr 5/03/2015 z dnia 05.03.2015r.
Nr 1/07/2019 z dnia 23.07.2019r.

SM Buczyna tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

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

Struktura zatrudnienia w okresie badanym:

4m 11.05

**Zatrudnienie w etatach,
osobowy fundusz płac i średnia płaca brutto w SM Buczyna
w latach 2017 – 2019.**

2017r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2017r.	Wykonanie za 2017r.	% wykonania planu	Plan na 2017r.	Wykonanie za 2017r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	3	3	100	232 300,00	232 333,81	100
2.	Pracownicy umysłowi	7	7	100	378 900,00	378 751,21	100
3.	Pracownicy fizyczni	8	8	100	311 100,00	311 120,83	100
	OGÓŁEM	18	18	100	9223 00,00	922 205,85	100
4.	Średnia płaca brutto: 4 269,47						

2018r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2018r.	Wykonanie za 2018r.	% wykonania planu	Plan na 2018r.	Wykonanie za 2018r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	3	3	100	235 000,00	235 026,65	100
2.	Pracownicy umysłowi	7	7	100	348 600,00	325 112,32	93
3.	Pracownicy fizyczni	10	10	100	338 000,00	337 535,88	100
	OGÓŁEM	20	20	100	921 600,00	897 674,85	97
4.	Średnia płaca brutto: 3 740,31						

2019r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2019r.	Wykonanie za 2019r.	% wykonania planu	Plan na 2019r.	Wykonanie za 2019r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	3	3	100	252 000,00	252 338,60	100
2.	Pracownicy umysłowi	8	8	100	327 600,00	317 459,59	97
3.	Pracownicy fizyczni	8	8	100	333 000,00	332 990,54	100
	OGÓŁEM	19	19	100	912 600,00	902 788,73	98
4.	Średnia płaca brutto: 3 959,59						

Rotacje w etatach, plan i wykonanie Funduszu płac.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan	Wykonanie	% wykonania planu	Plan	Wykonanie	% wyk. planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Razem – 2017r.	18	18	100	922 300,00	922 205,85	100
2.	Razem – 2018r.	20	20	100	921 600,00	897 674,85	97
3.	Razem – 2019r.	19	19	100	912 600,00	902 788,73	98
	OGÓŁEM 2017 – 2019					2 722 669,43	

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

Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto kształtowało się w poszczególnych latach następująco:

w 2017 roku	4 269,47zł
w 2018 roku	3 740,31zł
w 2019 roku	3 959,59zł

12 

Odrębnym badaniem objęto dokumentację osobową pracowników Spółdzielni. Jest ona prowadzona i przechowywana w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996r. (t. j. Dz. U. z dn. 08.05.2017r., poz. 894 z późniejszymi zmianami) w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika.

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

Teczki osobowe zawierają akta przechowywane wg podziału na:

- A – dokumenty osobiste, życiorys, kwestionariusz, świadectwa kwalifikacyjne,
- B – wnioski, nominacje, przeniesienia, przeszercegowania,
- C – dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia.

W niektórych założono część D – dokumenty związane z ponoszeniem przez pracownika odpowiedzialności porządkowej

W trakcie lustracji dokonano kontroli akt osobowych pracowników:

Lilla Kula – Prezes Zarządu
Anna Labisko – Zastępca Prezesa Zarządu
Ryszard Szewczyk – Członek Zarządu
– Główna Księgowa
– dozorczyń, sprzątaczką
– konserwator remontowy

W sprawdzonych aktach osobowych znajdują się:

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

Spółdzielnia posiada opracowane Zasady oceny ryzyka zawodowego na stanowiskach pracy.

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

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

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

Zestawienie ilości odbytych szkoleń zawiera poniższa tabela:

**Odbyte szkolenia
z wyszczególnieniem biorących w nich udział pracowników i członków organów
statutowych w latach 2017 – 2019.**

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.
1	2	3	4	5
1.	Ogółem /ilość odbytych szkoleń/	2	5	0
2.	Ogółem /liczba przeszkolonych osób/	2	14	0
	w tym:			
a/	Członków Rady Nadzorczej	0	0	0
b/	Członków Zarządu	1	2	0
c/	Pozostałych Pracowników	1	0	0

W SM „Buczyna” w Bukownie w latach 2017-2018

- licencję „Zarządcy nieruchomości”, posiada 2 pracowników,
- licencję „Zarządcy nieruchomości”, posiadał 1 pracownik.

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

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2017 – 2019 stwierdzono, iż wszyscy pracownicy wykorzystali swoje urlopy w terminach ustawowych.

Podsumowanie:

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

IV. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.

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

Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	rok 2017	rok 2018	rok 2019
1	2	3	4	5	6
I.	Członkowie - ogółem	osoba	617	758	744
	w tym:				
	a) zamieszkali		517	527	507
	b) oczekujący:				
	- na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		0	0	0
	- na ustanowienie prawa odrębnej własności		0	0	0
	c) z tytułu posiadania garażu		39	65	62
	d) posiadający tytuły do lokali użytkowych		1	1	1
	e) prawni		0	0	0
	f) współczłonkowie		60	165	174
II.	Kandydaci zarejestrowani ogółem	osoba	0	0	0
III.	Członkowie zamieszkujący - ogółem	osoba	577	692	681
	w tym:				
	a) posiadający status lokatorski	osoba	33	30	27
	b) posiadający status własnościowy		196	301	310
	c) status po przeniesieniu własności		348	361	344
	d) umowy najmu		0	0	0
IV.	Zmniejszenie ilości członków - ogółem	osoba	17	18	21
	z tytułu:				
	a) wykluczenia		1	0	0
	b) wykreślenia		12	13	16
	c) skreślenia		5	5	5
	d) wystąpienia ze spółdzielni		0	0	0
	e) ustania członkostwa		0	0	0
V.	Zmniejszenie ilości członków zamieszkujących w nieruchomości - ogółem	osoba	3	2	5
	w tym, posiadających:				
	a) status lokatorski		1	0	0
	b) status własnościowy		2	2	5
	c) status po przeniesieniu własności		0	0	0
	d) oczekujących na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		0	0	0
	e) oczekujących na ustanowienie prawa odrębnej własności		0	0	0
VI.	Zamiany mieszkań - ogółem	osoba	0	0	0
	w tym:				
	a) zamiany we własnej spółdzielni				
	b) zamiany między spółdzielniami				
	c) zamiany między spółdzielnią a innymi gestorem zasobów				

Zestawienie ilości zarejestrowanych członków wg ksiąg rejestru członkowskiego Spółdzielni Mieszkaniowej (wg stanu na 31.12.2019r.)

Lp.	Wyszczególnienie	Początkowa pozycja księgi	Końcowa pozycja księgi
1	2	3	4
1.	Księga Nr 001	0001	1112
2.	Księga Nr 002	1113	2072
Stan członków Spółdzielni na 31.12.2019r.			744

Ilościowe zmiany w ewidencji członków SM Buczyna w okresie objętym badaniem lustracyjnym.

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.
1.	Przyjęcie w poczet członków	25	185	23
2.	Utrata członkostwa ogółem:	17	18	21
w tym:				
	• skreślenie z listy członków /zgon/	5	5	5
	• wykluczenie i wykreślenie	13	13	16
	• rezygnacja z członkostwa w SM	0	0	0
	• ustanie członkostwa	0	0	0
3.	Uzyskanie lokalu mieszkalnego /z tzw. ruchu ludności/	16	22	19
4.	Uzyskanie lokalu z tytułu ponownego przyjęcia w poczet członków	0	0	0
5.	Inne zdarzenia skutkujące zmianami w ewidencji członków Spółdzielni	0	0	0

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

Rejestr prowadzony jest w formie ręcznej tradycyjnej – papierowej.

Ostatniego wpisu w roku 2019 dokonano pod numerem 2072 – p. Ludmiła K. wpis z dnia 23.10.2019r., nabycie członkostwa z mocy ustawy.

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

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

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

P. /nr 1904/
P. /nr 1900/, /nr 1749/
P. /nr 2039/
P. /nr 1965/
P. /nr 1703/
P. /nr 1792/
P. /nr 1811/
P. /nr 1847/, /nr 1805/
P. /nr 1776/
P. /nr 2040/
P. /nr 1963/

Teczki prowadzone są dla lokali mieszkalnych.

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

- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni,
- uchwała o dokonaniu przyjęcia w poczet członków,
- akt notarialne: kupna, ustanowienia odrębnej własności lokalu, poświadczenia dziedziczenia
- umowa o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

16 Kto

- pisma powiadające o powstaniu członkostwa z mocy prawa

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

a/ skreśleniem z rejestru

b/ ustaniem członkostwa

nie wykazały nieprawidłowości.

W okresie 01.01.2017r. – 08.09.2017r. wystąpił jeden przypadek wykluczenia z członkostwa.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu z dnia 28.03.2017r. podjęła uchwałę Nr 5/04/2017 w dniu 26.04.2017r., po skutecznym zawiadomieniu o możliwości przybycia na posiedzenie RN.

Wykluczenie nastąpiło z powodu długotrwałych zaległości z tytułu opłat za zajmowany lokal mieszkalny.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, zawierać imię, nazwisko i adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę, siedzibę i adres oraz ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal (mieszkalny czy o innym przeznaczeniu) ubiega się przystępujący oraz dane dotyczące wkładów. O zmianie tych danych członek zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię na piśmie.

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

Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

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

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

Zapisy dotyczące wpisowego i udziału:

W §12 Statutu obowiązującego do 07.11.2018r. zapisano, iż wpisowe wynosiło 100,00zł., udział wynosił również 100,00 zł.

Członek Spółdzielni – osoba fizyczna ubiegający się o lokal mieszkalny obowiązany był zadeklarować 1 udział, a o lokal użytkowy lub garaż obowiązany był zadeklarować 2 udziały. Członek Spółdzielni – osoba prawna ubiegający się o lokal mieszkalny obowiązany był zadeklarować 5 udziałów, a o lokal użytkowy lub garaż obowiązany był zadeklarować 10 udziałów.

Udziały liczono odrębnie dla każdego prawa.

Wpisowe i zadeklarowane udziały członek był zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.

Niewpłacenie wpisowego lub udziałów w ustalonym terminie stanowiło podstawę do wykreślenia ze Spółdzielni.

17 kw

Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

Od 09.09.2017r. tj. od wejściu w życie zmiany przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017r., poz. 1596) nie ma obowiązku wnoszenia przez członków wpisowego i udziałów.

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

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

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

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

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

Przypadki powstania członkostwa opisano w 10 Statutu

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

Podczas posiedzeń udokumentowanych protokołami Nr 4/02/2018 z 20.02.2018r., Nr 5/02/2018 z 22.02.2018r. Nr 7/03/2018 z 06.04.2018r. w związku z wejściem w życie od 09.09.2017r. tj. zmiany przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2017r., poz. 1596), Zarząd wpisywał do rejestru członków współmałżonków posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zgodnie z załączanymi wykazami do ww. protokołów.

Podczas kolejnych posiedzeń Zarząd w drodze odrębnych uchwał przyjmował w poczet członków osoby, które posiadały prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i złożyły deklaracje członkowskie.

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

Członek ma prawo:

- otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

18  kw

Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

- prawo przeglądania rejestru Spółdzielni, sprawozdań rocznych, bilansów i protokołów lustracji, protokołów z posiedzeń Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Rady Osiedla oraz uchwał organów Spółdzielni; członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w tym punkcie oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.

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

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

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

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

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

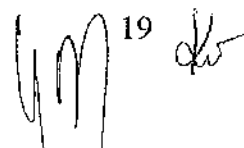
W rejestrze wpisane są:

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

Ilość założonych KW dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych:
stan na 31.12.2019r. – 116

Zarząd Spółdzielni prace związane z realizacją postanowień art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku „o spółdzielniach mieszkaniowych” realizował podejmując uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w okresie od 2007 do 2009 roku /szczegółowo opisano w poprzednim protokole lustracji/.

W latach 2017 – 2019 Spółdzielnia, zawarła ogółem 18 umów ustanowienia prawa do lokali, w tym w związku z:

19 

ustanowieniem odrębnej własności lokalu:

w 2017r. – 6 umów,
w 2018r. – 4 umów,
w 2019r. – 8 umów,

Na koniec 2019r. wydzielone nieruchomości SM Buczyna w Bukownie stanowiły ogółem 40, w tym 22 nieruchomości oznaczone, w których ustanawiana jest „odrębna własność lokali”.

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

na koniec 2019r., wyodrębnione zostały 22 nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, w których ustanawiana była „odrębna własność lokalu/li”, w tym:

- na dzień 31.12.2016r., ustanowienia odrębnej własności lokali, dokonało 317 członków,
- w okresie objętym badaniem lustracyjnym /2017 – 2019/ 18 członków,

Ogółem /na dzień 31.12.2019r./ 335 członków.

Na ogółem 335 wnioskujących „o ustanowienie odrębnej własności lokali nie stwierdzono przypadku, w którym przeniesienie własności było niemożliwe.

Zarząd Spółdzielni prace związane z realizacją postanowień art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku „o spółdzielniach mieszkaniowych” wykonał podejmując 22 uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.

Sprawność obsługi członków.

Spółdzielnia posiada stronę internetową:

www.smbuczyna.pl

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

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

Dozorca posiada upoważnienie Zarządu do doręczania korespondencji oraz deklarację RODO.

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

Czas pracy Spółdzielni.

Poniedziałek – piątek:

7:00 – 15:00

4m 20 dko

Zarząd Spółdzielni przyjmował zainteresowanych mieszkańców na bieżąco.

Członkowie Rady Nadzorczej nie prowadzą dyżurów.

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

1. Polityce bezpieczeństwa wprowadzonej uchwałą Zarządu Nr 1/06/2015 z 26.06.2015r.
2. Instrukcji zarządzania systemem informatycznym wprowadzoną uchwałą Zarządu Nr 2/06/2015 z 26.06.2015r.

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

W okresie objętym lustracją nie stwierdzono wniesionych skarg i wniosków do Rady Nadzorczej ani Zarządu.

Podsumowanie:

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

V. Planowanie.

Działalność gospodarcza SM Buczyzna w Bukownie w latach 2017 – 2019 prowadzona była w oparciu o plany rzeczowo-finansowe Spółdzielni (opracowywane przez organ zarządzający – Zarząd Spółdzielni) a uchwalanych i zatwierdzanych zgodnie z posiadanymi uprawnieniami statutowymi przez Radę Nadzorczą następującymi uchwałami:

Rok 2017:

z dnia 26.04.2017r.:

- Nr 6/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 1
- Nr 7/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 2
- Nr 8/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 3
- Nr 9/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 4
- Nr 10/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 5
- Nr 11/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 6

Nr 12/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 7
Nr 13/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 8
Nr 14/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 9
Nr 15/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 10
Nr 16/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Szkolna 5
Nr 17/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Szkolna 7
Nr 18/04/2017 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017 rok dla nieruchomości przy ul. Szkolna 9

Załącznik Nr 10 – kopie uchwał Nr 06/04/2017 – 18/04/2017 wraz z załącznikiem

Rok 2018:

z dnia 24.01.2018r.

Nr 2/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 1
Nr 3/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 2
Nr 4/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 3
Nr 5/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 4
Nr 6/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 5
Nr 7/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 6
Nr 8/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 7
Nr 9/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 8
Nr 10/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 9
Nr 11/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 10
Nr 12/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Szkolna 5
Nr 13/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Szkolna 7
Nr 14/01/2018 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Szkolna 9

Załącznik Nr 11 – kopia uchwał RN Nr 2/01/2018 – 14/01/2018 wraz z załącznikami

z dnia 25.04.2018r.

Nr 1/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 1
Nr 2/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 2
Nr 3/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 3
Nr 4/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 4
Nr 5/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 5
Nr 6/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 6
Nr 7/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 7
Nr 8/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 8

Nr 9/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 9
Nr 10/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 10
Nr 11/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Szkolna 5
Nr 12/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Szkolna 7
Nr 13/04/2018 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2018 rok dla nieruchomości przy ul. Szkolna 9

Załącznik Nr 12 – kopie uchwał Nr 01/04/2018 – 13/04/2018 wraz z załącznikiem

Rok 2019:

z dnia 20.02.2019r.

Nr 1/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 1
Nr 2/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 2
Nr 3/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 3
Nr 4/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 4
Nr 5/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 5
Nr 6/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 6
Nr 7/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 7
Nr 8/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 8
Nr 9/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 9
Nr 10/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 10
Nr 11/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Szkolna 5
Nr 12/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Szkolna 7
Nr 13/02/2019 – zatwierdzenie Planu remontów dla nieruchomości przy ul. Szkolna 9

Załącznik Nr 13 – kopie uchwał 1/02/2019 – 13/02/2019 wraz z załącznikami

z 24.04.2019.

Nr 1/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 1
Nr 2/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 2
Nr 3/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 3
Nr 4/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 4
Nr 5/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 5
Nr 6/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 6
Nr 7/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 7
Nr 8/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 8
Nr 9/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 9
Nr 10/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Niepodległości 10



Nr 11/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Szkolna 5

Nr 12/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Szkolna 7

Nr 13/04/2019 – zatwierdzenie Planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019 rok dla nieruchomości przy ul. Szkolna 9

Załącznik Nr 14 – kopie uchwał Nr 01/04/2019 – 13/04/2019 wraz z załącznikiem

Rada Nadzorcza uchwałała roczne plany finansowo-gospodarcze, stosownie do swoich kompetencji określonych w art. 46 ust. 1 pkt. 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz postanowień Statutu Spółdzielni.

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

WZ SM Buczyzna w Bukownie podczas swoich posiedzeń przyjmowały sprawozdania Zarządu zawierające informacje o realizacji rocznych planów finansowo-gospodarczych oraz zatwierdzały roczne sprawozdania finansowe.

Podsumowanie:

1. Rada Nadzorcza w okresie lustracji uchwaliła plany na lata 2017 – 2019 stosownie do obowiązujących przepisów.
2. Do podjętych uchwał w sprawie zatwierdzenia planów dołączone zostały opracowane przedmiotowe plany.
3. Realizacja rocznych planów gospodarczo-finansowych podlegała systematycznej ocenie i kontroli przez Radę Nadzorczą.

VI. Kontrola.

Kontrole zewnętrzne.

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

PKO BP SA w Krakowie, 12.05.2017r. – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych spłacanych z pomocą budżetu państwa – bez zaleceń

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, lustracja pełna za lata 2014 – 2016

PKO BP SA w Krakowie, 15.05.2018r. – kontrola ewidencji analitycznej kredytów mieszkaniowych spłacanych z pomocą budżetu państwa – bez zaleceń

PKO BP SA w Krakowie, 19.10.2018r. – kontrola ewidencji kredytów mieszkaniowych po umorzeniu – bez zaleceń

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Olkuszu, 05.12.2018r., kontrola kompleksowa – bez zaleceń



Kontrola wewnętrzna.

Struktura organizacyjna SM Buczyna (obowiązująca w latach 2017 – 2019) Spółdzielni nie przewidywała wyodrębnionego stanowiska ds. kontroli wewnętrznej.

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

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

W ramach „kontroli i nadzoru”, swoje funkcje sprawowała również Rada Nadzorcza. Jak wynika ze sprawdzonych przez lustratora protokołów z lat 2017 – 2019, Rada Nadzorcza akceptowała analizowane dokumenty, uwagi do przedkładanych na posiedzeniach materiałów zawierała w protokołach, przyjmując na tę okoliczność wnioski przekazywane Zarządowi do realizacji.

C. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.

W Statucie Spółdzielni zapisano, że jej organami są:

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

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

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

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

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

- Regulaminie obrad WZ
- Rady Nadzorczej
- Regulaminie Zarządu

I. Walne Zgromadzenie /WZ/.

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

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

Zakres kompetencji WZ podano w §31 Statutu /§26 Statutu obowiązującego od 08.11.2018r./.

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

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

1. 28 czerwca 2017r.
2. 28 czerwca 2018r.
3. 27 czerwca 2019r.

Obrady WZ, przebiegały zgodnie z:

- postanowieniami obowiązującego statutu SM Buczyna,
- każdorazowo zatwierdzanym Regulaminem obrad WZ
- przyjętymi porządkami obrad WZ, jakie zwołane zostały w latach 2017 – 2019.

Porządek obrad trzech WZ oprócz spraw organizacyjnych zawierał:

- wybór Prezydium WZ, Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej, Wyborczej
- przedstawienie sprawozdań z działalności SM za poszczególne lata
- przedstawienie sprawozdań finansowych SM za poszczególne lata
- przedstawienie sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej za poszczególne lata
- podjęcie uchwał w sprawach:
 - przyjęcia sprawozdań z działalności SM
 - przyjęcia sprawozdań finansowych SM
 - przyjęcia sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej
 - podziału nadwyżki bilansowej
 - udzieleni absolutorium Członkom Zarządu
- podjęcie uchwały w sprawie zmian w Statucie
- podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości działka nr 1081, działka nr 904/11
- zgłaszanie wniosków, głosowanie wniosków
- zapoznanie z listem polustracyjnym
- uchwalenie Regulaminu Rady Nadzorczej
- wybór Delegata na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego SM w Katowicach
- wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej
- wybory do Rady Nadzorczej
- zakończenie obrad

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

Zawiadomienia dokonuje Zarząd Spółdzielni poprzez wywieszenie pisemnych informacji na klatkach schodowych budynków spółdzielczych, w siedzibie Spółdzielni i zamieszczeniu ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni /zapis dodano w Statucie od 08.11.2018r./

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

Załącznik Nr 15 – zawiadomienia wraz z porządkiem obrad WZ w latach 2017 – 2019.

Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli za uchwałą opowiedziało się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.

W Statucie zapisano, iż uchwały zapadają zwykłą większością głosu z wyjątkiem spraw, dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:

- większości $\frac{3}{4}$ głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
- większości $\frac{2}{3}$ głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.

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

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

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

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

Ze zwołanych w trybie postanowień Statutu Spółdzielni Walnych Zgromadzeń sporządzone zostały protokoły, w których zawarto wszystkie niezbędne do oceny przebiegu obrad i ważności podjętych uchwał. Są podpisane, zgodnie z postanowieniami §38 Statutu /§33 Statutu obowiązującego od 08.11.2018r./, przez osoby upoważnione: Przewodniczącego i Sekretarza WZ.

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

Wszystkie sprawdzone protokoły z odbytych w latach 2017 – 2019 WZ w sposób prawidłowy dokumentują przebieg obrad. Protokoły Zarząd przechowuje co najmniej 10 lat.

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

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

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

SM Buczyna powiadamiała pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad zwoływanych w latach 2017 – 2019 WZ odpowiednio:

Krajową Radę Spółdzielczą pismami:

1. PZ/1179/2017 z dnia 06.06.2017r.
2. PZ/1650/2018 z dnia 06.06.2018r.
3. PZ/1361/2019 z dnia 05.06.2019r.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismami:

1. PZ/1177/2017 z dnia 06.06.2017r.
2. PZ/1649/2018 z dnia 05.06.2018r.
3. PZ/1362/2019 z dnia 05.06.2019r.

Podsumowanie:

- dokumentacja WZ zorganizowanych w latach 2017 – 2019 nie budzi zastrzeżeń.
- materiały stanowiące przedmiot obrad WZ, udostępnione członkom, odzwierciedlały stan faktyczny w sposób dostatecznie precyzyjny i jasny oraz pozwalały na podjęcie racjonalnych uchwał, w ramach statutowych i ustawowych kompetencji i uprawnień tego organu,
- członkowie byli informowani o miejscu i czasie, w którym mogą się zapoznać z materiałami oraz projektami uchwał, które były przedmiotem obrad;
- sporządzone z obrad WZ protokoły są kompletne, podpisane przez przewodniczącego WZ, sekretarza, odzwierciedlają przebieg obrad, nie budzą zastrzeżeń pod kątem merytoryczno-formalnym,
- protokoły komisji poszczególnych WZ podpisane są przez przewodniczącego, sekretarza
- dokumenty poświadczające podjęcie przez WZ uchwał, tzw. „uchwały” również są podpisane przez przewodniczących i sekretarzy poszczególnych WZ oraz zawierają wyniki głosowań,
- dokumentacja z WZ (protokoły, protokoły komisji, zawiadomienia, listy obecności, przyjęte uchwały oraz materiały będące przedmiotem obrad) z okresu lustracji jest przechowywana w siedzibie Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi w tym względzie zasadami. Jest przechowywana w sposób umożliwiający korzystanie z przedmiotowej dokumentacji przez uprawnione organy i osoby oraz członków Spółdzielni.
- w zakresie wyborów do Rady Nadzorczej: zgłoszenia kandydatów do RN, oświadczenia kandydata i zgody na kandydowanie odbywały się w formie ustnej podczas obrad WZ

II. Rada Nadzorcza /RN/.

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

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

W Statucie obowiązującym do 07.11.2018r. w §41 ust. 3 zapisano, iż Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.

W Statucie obowiązującym od 08.11.2018r. w §36 ust. 3 zapisano, iż Rada składa się z 9 członków do zakończenia kadencji Rady wybranej w 2016r. Począwszy od kadencji rozpoczętej w 2019r., Rada składać się będzie z 7 członków.

Zasady wyboru do RN opisano w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia.

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

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

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

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

 29

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

Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracją działała na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze, Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni oraz Regulaminie Rady Nadzorczej SM Buczyzna w Bukownie uchwalonym przez Walne Zgromadzenie w dniu 22.06.2006r., nowym regulaminie przyjętym uchwałą Nr 9/2018 w dniu 28.06.2018r.

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium.

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

Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

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

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

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

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

Skład osobowy członków Rady Nadzorczej SM Buczyzna w okresie objętym lustracją kształtował się następująco:

Kadencja 2016 – 2019

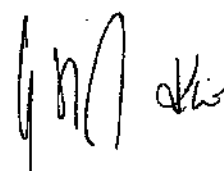
W dniu 23 czerwca 2016r. Walne Zgromadzenie SM Buczyzna w głosowaniu tajnym dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencję 2016 – 2019, która jak wynika z protokołu RN Nr 7/07/2016 z dnia 11 lipca 2016 roku ukonstytuowała się w następującym składzie:

Przewodnicząca RN	Lilla Kula
Z-ca Przewodniczącej RN	Jacek Szczepara
Sekretarz RN	Urszula Trojanowicz
Członek RN, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	Marek Kolczyk
Członkowie RN:	Piotr Piechowicz
	Renata Szlęk
	Marek Cebo
	Wiesława Czerwiec
	Marian Pyrzyk

Podczas WZ w dniu 28 czerwca 2018 roku odbyły się wybory uzupełniające do RN.

Rezygnację z członkostwa w RN złożyła p. Lilla Kula w związku z wyborem na stanowisko Prezesa Zarządu SM Buczyzna od dnia 01.06.2018r.

W związku ze zbyciem prawa do lokalu w SM Buczyzna ustało członkostwo w Spółdzielni p. Mariana Pyrzyk, w związku z tym utracił on mandat członka Rady Nadzorczej.

 30

W miejsce L. Kula i M. Pyrzyk weszli:

Mirosław Białek
Zbigniew Wdowicz

Załącznik Nr 16 – kopia protokołu WZ w części dotyczącej wyborów uzupełniających do RN.

Podczas posiedzenia RN w dniu 05.07.2018r. /Protokół Nr 11/07/2018/ członkowie organu dokonali wyboru na Przewodniczącą RN p. Urszulę Trojanowicz, na Sekretarza RN p. Mirosława Białka.

Załącznik Nr 17 – kopia protokołu RN Nr 11/07/2018 wybór Przewodniczącej oraz Sekretarza RN

Kadencja 2019 – 2022

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

Wybrano następujące osoby:

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

Załącznik Nr 18 – kopia Protokołu WZ w zakresie wyborów do RN.

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

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 04.07.2019r. /Protokół Nr 7/07/2019 dokonano w głosowaniu tajnym wyboru Prezydium RN /Przewodniczącego RN, Zastępcy Przewodniczącego RN i Sekretarza RN/ nowej kadencji oraz członków Komisji Rewizyjnej.

Zgodnie ze Statutem pierwsze w kadencji posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje ustępujący Przewodniczący Rady w celu ukonstytuowania się nowo wybranej Rady Nadzorczej.

Załącznik Nr 19 – kopia protokołu RN Nr 7/07/2019 wybór Prezydium RN i członków Komisji Rewizyjnej.

Skład Rady Nadzorczej ukonstytuował się następująco:

Przewodniczący RN
Z-ca Przewodniczącego
Sekretarz RN, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
Sekretarz Komisji Rewizyjnej
Członek RN
Członek RN

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

Ogółem w latach 2017 – 2019 Rada Nadzorcza odbyła 43 posiedzenia, w tym:

w 2017r. 12 posiedzeń

w 2018r. 17 posiedzeń

w 2019r. 14 posiedzeń

Ilość podjętych przez RN, uchwał /w latach 2017 – 2019/ w zakresie prowadzonej przez nią działalności, wg prowadzonego w SM rejestru uchwał – 115 uchwał:

w 2017r. podjęto 35 uchwał

w 2018r. podjęto 44 uchwały

w 2019r. podjęto 36 uchwał

Kompetencje i zakres działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2017 – 2019, określał §43 Statutu /§38 Statutu obowiązującego od 08.11.2018r./.

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

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

Lustrujący dokonał przeglądu protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej w reprezentatywnie wybranych trzech okresach: I kwartału 2017 roku, II kwartału 2018 roku i II półrocza 2019 roku.

I kwartał 2017 roku – 3 posiedzenia, 9 uchwał

Protokół Nr 1/01/2017 z dnia 25.01.2017r.

Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 28.12.2016r.

Uchwały o wykreśleniu z rejestru członków.

Zatwierdzanie planów pracy RN i Komisji Rewizyjnej.

Omówienie wniosków z pracy Komisji Rewizyjnej

Przyznanie premii członkom Zarządu Głównemu Księgowemu za styczeń 2017r.

Sprawy bieżące – sprawa umieszczeni regulaminów na stronie internetowej SM, zmiana wynagrodzenia dla członka Zarządu.

Protokół Nr 2/02/2017 z dnia 22.02.2017r.

Spotkanie z Wiceburmistrzem Bukowna w sprawie możliwości realizacji programu Mieszkanie PLUS

Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 25.01.2017r.

Uchwały o wykreśleniu z rejestru członków.

Omówienie stanu zadłużenia członków wobec SM.

Informacja nt. spłaty kredytów mieszkaniowych za 2016 rok.

Analiza wydatków SM z funduszu remontowego poza przetargami za 2016 rok.

Sprawy wniesione przez mieszkańców.

Sprawy bieżące.

Przyznanie premii członkom Zarządu Głównemu Księgowemu za luty 2017r.

Protokół N 3/03/2017 z dnia 28.03.2017r.

Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 22.02.2017r.

Uchwały o wykreśleniu z rejestru członków.

Wysłuchanie wyjaśnień wezwanych na posiedzenie członków zalegających z opłatami.

Uchwały o wykreśleniu z rejestru członków.

Omówienie rozliczenia stawki eksploatacyjnej za 2016 rok.

Analiza kosztów związanych z konserwacją zieleni i akcją Zima za 2016 rok.

Sprawy wniesione przez członków SM.

Sprawy bieżące.

Przyznanie premii członkom Zarządu Głównemu Księgowemu za marzec 2017r.

II kwartał 2018 roku – 4 posiedzenia, 22 uchwały

Protokół Nr 7/04/2018 z dnia 25.04.2018r. 14 u

Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 28.03.2018r.

Informacja nt. spłaty kredytów za 2017 rok.

Omówienie i zatwierdzanie planu rzeczowo-finansowego SM na 2018 rok.

Ustalenie i zatwierdzenie stawek eksploatacyjnych.

Omówienie zmian w Regulaminie wynagradzania pracowników SM Buczyzna dotyczących wysokości jubileuszy i odpraw emerytalnych /w związku z odniesienia tych zasad dotyczących członków Zarządu i Głównego Księgowego do Regulaminu wynagrodzenia pracowników/

Ocena pracy Zarządu za I kwartał 2018 roku

Omówienie zmian w ustawie o sm i wynikających z tego zmian statutowych

Omówienie spraw wniesionych przez członków SM

Sprawy bieżące

Przyznanie premii członkom Zarządu i Głównemu Księgowemu za kwiecień 2018r.

Protokół Nr 8/05/2018 z dnia 15.05.2018r.

Odczytanie protokołu z posiedzenia RN z 25.04.2018r.

Ustalenie wynagrodzenia dla Prezesa Zarządu od dnia 01.06.2018r.

Analiza zmian w Regulaminie wynagradzania pracowników SM Buczyzna dotyczących wysokości jubileuszy i odpraw emerytalnych

Propozycje zmian do Statutu SM

Sprawy bieżące

Protokół Nr 9/05/2018 z dnia 23.05.2018r.

Odczytanie i przyjęcie protokołów z posiedzeń RN z 25.04.2018r. i 15.05.2018r.

Omówienie i przyjęcie sprawozdania finansowego za 2017r.

Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej 2017

Omówienie spraw związanych z organizacją Walnego Zgromadzenia

Omówienie zmian w ustawie o sm i wynikających z tego zmian statutowych

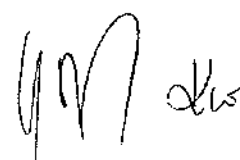
Omówienie spraw wniesionych przez członków

Sprawy bieżące – wygaśnięcie mandatów członków RN: w związku z wyborem na stanowisko prezesa Zarządu; w związku z ustaniem członkostwa w SM

Przyznanie premii członkom Zarządu i Głównemu Księgowemu za maj 2018r.

Analiza zmian w Regulaminie wynagradzania pracowników SM Buczyzna dotyczących wysokości jubileuszy i odpraw emerytalnych

Protokół Nr 10/06/2018 z dnia 27.06.2018r.

 33

Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 23.05.2018r.
Analiza wniosków i uchwał z WZ.
Omówienie spraw wniesionych przez członków
Ustalenie wynagrodzenia zasadniczego dla członków Zarządu i Głównego Księgowego.
Sprawy bieżące
Przyznanie premii członkom Zarządu i Głównemu Księgowemu za czerwiec 2018r.
Przyznanie nagród członkom Zarządu i Głównemu Księgowemu za I półrocze 2018r.

II półrocze 2019 roku – 8 posiedzeń, 6 uchwał

Protokół Nr 7/07/2019 z dnia 04.07.2019r.
Wybór Prezydium RN i składu Komisji Rewizyjnej RN nowej kadencji.

Protokół z dnia 23.07.2019r.
Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 04.07.2019r.
Omówienie zmian i zatwierdzenie Regulaminu wynagradzania członków Zarządu i Głównego Księgowego.
Ustalenie wynagrodzenia dla członków Zarządu i Głównego Księgowego.
Omówienie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad WZ oraz możliwości ich realizacji.
Omówienie spraw wniesionych przez członków
Przyznanie premii członkom Zarządu i Głównemu Księgowemu za lipiec 2019r.
Sprawy bieżące

Protokół z dnia 27.08.2019r.
Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 23.07.2019r.
Ustalenie planu pracy Komisji Rewizyjnej na II półrocze 2019r.
Omówienie spraw wniesionych przez członków
Sprawy bieżące – pismo Z-cy Prezes Zarządu w sprawie zmian w Regulaminie wynagradzania członków Zarządu i Głównego Księgowego
Przyznanie premii członkom Zarządu i Głównemu Księgowemu za sierpień 2019r.

Protokół z dnia 24.09.2019r.
Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 27.08.2019r.
Informacja nt. poniesionych kosztów za I półrocze 2019r.
Analiza umów
Sprawy bieżące

Protokół z dnia 22.10.2019r.
Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 24.09.2019r.
Sprawy bieżące – sprawa budowy garaży: ustanowienie służebności gruntowej

Protokół z dnia 29.10.2019r.
Podjęcie uchwały o ustanowieniu służebności gruntowej

Protokół z dnia 26.11.2019r.
Odczytanie i przyjęcie protokołów z posiedzeń RN z 22.10.2019r. i 29.10.2019r.
Informacja nt. poniesionych kosztów za sezon grzewczy 2018/2019.
Odczytanie protokołu Komisji Rewizyjnej – kontrola stanu zadłużeń w opłatach na lokalach mieszkalnych i użytkowych
Sprawy bieżące – omówienie tematu budowy garaży

Protokół z dnia 17.12.2019r.

497 dw³⁴

Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 26.11.2019r.
Omówienie protokołu Komisji Rewizyjnej
Przyznanie nagrody za II półrocze 2019r. dla członków Zarządu I Głównego Księgowego
Sprawy bieżące

Członkowie RN na posiedzeniu każdorazowo ustalali termin następnego posiedzenia.

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

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

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

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

Dokonano również analizy losowo wybranych protokołów Komisji Rewizyjnej:

Protokół z 27.04.2017r.

Analiza losowo wybranych przetargów pod kątem ich zgodności z obowiązującymi regulaminami.

Analiza kosztów eksploatacji i przebiegu samochodów SM Buczyna

Analiza kosztów połączeń telefonicznych

Analiza kosztów energii elektrycznej

Analiza umów pod kątem naruszenia §55 Regulaminu SM Buczyna zakazu konkurencji.

Protokół z 07.02.2018r.

Analiza Regulaminu rozliczania kosztów c.o.

Analiza faktur wystawionych dla SM Buczyna przez TAURON Ciepło Sp. z o.o. oraz Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o.

Analiza zbiorczych zestawień kosztów c.o.

Kontrola zapisów w książkach wpływu i wpływu faktur i dokumentów

Rozmowy z pracownikami i członkami Zarządu.

Protokół z 28.05.2018r.

Kontrola dostosowania wewnętrznych procedur do zmieniającego się Rozporządzenia o ochronie danych osobowych RODO.

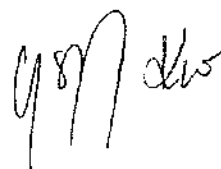
Protokół z 10.12.2018r.

Kontrola sposobu prowadzenia dokumentacji związanej z administrowaniem budynkami.

Protokół z 23.04.2019r.

Kontrola terminowości załatwiania zgłoszeń awarii oraz terminowości odpowiedzi na pisma wpływające do SM Buczyna.

Protokół z 25.10.2019r.

 35

Kontrola stanu zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe.

W wyniku badania ww. protokołów można stwierdzić, iż zasadniczo prace komisji przebiegały zgodnie z Regulaminem Komisji Rewizyjnej RN SM Buczyna w Bukownie.

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

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

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

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

W dokumentacji przechowywane są również listy obecności na posiedzeniu RN.

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

1. postanowienia art. 8² pkt 1 ustawy „osm” z dn. 15 grudnia 2000r., załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu RP z 07.08.2013r. /tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 1222/,
2. b) §46 Statutu obowiązującego do 07.11.2018r. /§41 Statutu obowiązującego od 08.11.2018r./

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

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

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

Wysokość wynagrodzenia członków RN w latach 2017-2019.

	Minimalne wynagrodzenie w zł	Ryczałt 20% w zł	Ryczałt 25% w zł
rok 2017	2 000,00	400,00	500,00
rok 2018	2 100,00	420,00	525,00
rok 2019	2 250,00	450,00	562,50

Sprawdzono losowo wybrane listy wypłat za posiedzeń RN:

Nr 2017/11/RN za posiedzenie w dniu 29.11.2017r.

Nr 2017/12/RN za posiedzenie w dniu 20.12.2017r.

Nr 2018/04/RN za posiedzenie w dniu 25.04.2018r.

Nr 2018/05/RN za posiedzenie w dniu 23.05.2018r.

Nr 2019/07/RN za posiedzenie w dniu 23.07.2019r.

4M *du* 36

Nr 2019/08/RN za posiedzenie w dniu 27.08.2019r.

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

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

Załącznik Nr 20 – kopie przykładowych list wynagrodzeń RN

Podsumowanie:

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

III. Zarząd Spółdzielni.

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

Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa, jego zastępcy i członka Zarządu.

Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.

Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

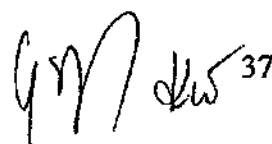
Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

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

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

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

Kompetencje Zarządu opisano w §51 Statutu obowiązującego do 07.11.2018r., §46 Statutu obowiązującego od 08.11.2018r.

 37

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

W okresie od 01.01.2017r. do 31.12.2019r. Zarząd Spółdzielni działał w składzie osobowym:

Prezes Zarządu

Zdzisław Szotek
uchwała RN Nr 4/04/97 z dnia 08.04.1997r.
w sprawie „wyboru” Prezesa Zarządu SM Buczyna
w Bukownie.
Odwołany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/03/2018
z dnia 07.03.2018r.

Prezes Zarządu

Lilla Kula
powołana uchwałą Rady Nadzorczej Nr 04/03/2018
z dnia 14.03.2018r. z mocą obowiązywania od
01.06.2018r.

Zastępca Prezesa Zarządu

Anna Labisko
uchwała RN Nr 05/04/97 z dnia 08.04.1997r.
w sprawie „wyboru” Z-cy Prezesa Zarządu SM
Buczyna w Bukownie.

Członek Zarządu

Ryszard Szewczyk
Uchwała RN Nr 06/04/97 z dnia 08.04.1997r.

Z członkami Zarządu SM Buczyna Rada Nadzorcza nawiązała stosunek pracy w oparciu o wymogi Kodeksu pracy na warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu stosowanymi uchwałami oraz w oparciu o postanowienia Regulaminu wynagradzania członków Zarządu oraz Głównego Księgowego w SM Buczyna przyjętego uchwałą RN Nr 5/03/2015 w dniu 05.03.2015r.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza przyjęła nowy Regulamin uchwałą Nr 1/07/2019 w dniu 23.07.2019r.

Zakres kompetencji Zarządu określono w:

§51 ust.1 Statutu obowiązującego do 07.11.2018r., §46 ust. 1 Statutu obowiązującego od 08.11.2018r.

§4 pkt. 2 Regulaminu Zarządu SM Buczyna w Bukownie, przyjętego uchwałą RN Nr 3/03/2015 z dnia 05.03.2015r.

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

Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

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

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

 38

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

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

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

Jak wynika z udostępnionych lustratorowi informacji Zarząd w okresie badanym od 01.01.2017r. – 31.12.2019r. odbył 57 posiedzeń, podjął 63 uchwały w tym:

- w roku 2017 odbyły się 22 posiedzenia Zarządu, podjęto 19 uchwał
- w roku 2018 odbyło się 21 posiedzeń Zarządu, podjęto 31 uchwał
- w roku 2019 odbyły się 14 posiedzenia Zarządu, podjęto 13 uchwał

Przeprowadzono badanie działalności Zarządu w trzech reprezentatywnie wybranych okresach /I kwartału 2017 roku, II kwartału 2018 roku oraz II półrocza 2019 roku/.

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

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

W I kwartale 2017 roku Zarząd odbył 4 posiedzenia, podjął 5 uchwał.

Tematyka posiedzeń:

- Zatwierdzenie wymiaru pracy na rok 2017.
- Pisma o mieszkańców związane z zamieszkiwaniem w zasobach SM
- Przyjęcia w poczet członków.
- Przyznanie premii pracownikom, dyspozycja funduszem świadczeń socjalnych.
- Sprawy związane ze zleceniem pełnienia dyżuru po godzinach pracy SM oraz w dni wolne od pracy.
- Omówienie rozliczenia stawki eksploatacji za 2016r.

W II kwartale 2018 roku Zarząd odbył 4 posiedzenia, podjął 9 uchwał.

Tematyka posiedzeń:

- Sprawy związane z bieżącą działalnością na terenie osiedli SM i Wspólnot Mieszkaniowych.
- Przyjęcia w poczet członków
- Pisma o mieszkańców związane z zamieszkiwaniem w zasobach SM
- Przyznanie premii pracownikom, ustalenie wynagrodzenia pracownikom, przyznanie nagród
- Powierzenie pełnienia obowiązków inspektora ochrony danych osobowych

47/12 39

- Porządkowanie archiwum
- Podpisanie umów z wykonawcami robót

W II półroczu 2019 roku Zarząd odbył 7 posiedzeń, podjęto 9 uchwał.

Tematyka posiedzeń:

- Przyznanie premii pracownikom, ustalenie stawki roboczogodziny, przyznanie nagród, ustalenie wynagrodzenia dla pracowników SM
- Porządkowanie archiwum
- Ustalenie nowej stawki na pokrycie kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. w związku z nową taryfą w zasobach SM
- Ustalenie nowej stawki na pokrycie kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. w związku z nową taryfą we wspólnotach zarządzanych przez SM
- Zgody na spłatę zadłużenia w opłatach za lokale oraz dopłat do c.o. w ratach
- Pisma o mieszkańców związane z zamieszkiwaniem w zasobach SM
- Zatwierdzenie Regulaminu wynagradzania pracowników
- Przyjęcia w poczet członków
- Podwyższenie pogotowia kasowego
- Przyjęcie zarządzenia w sprawie inwentaryzacji rocznej
- Powołanie Komisji przetargowej w celu wyłonienia wykonawcy na budowę garaży przy ul. Niepodległości
- Sprawa budowy garaży – organizacja spotkania z nabywcami, sprawa postanowienia Starosty Olkuskiego i wynikającego z niego wzrostu kosztów budowy garaży

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

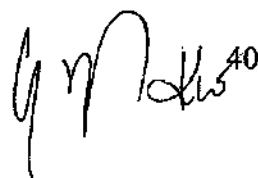
Protokoły stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane z możliwością udostępniania członkom Spółdzielni.

Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2017 – 2019, nie budzi zastrzeżeń.

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

Podsumowanie:

1. Protokoły z posiedzeń Zarządu zawierają informacje o podjętych uchwałach i zarządzeniach. Inne niezbędne materiały będące przedmiotem obrad stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu, są archiwizowane.
2. Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2017 – 2019 jest wystarczająca do podejmowania uchwał i decyzji.
3. Zarząd swoje zadania związane z kierowaniem działalnością Spółdzielni realizował w sposób prawidłowy, a podejmowane uchwały i decyzje były zgodne z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących przepisach ustawy „Prawo spółdzielcze”, postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

 40

D. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

I. Informacje ogólne o nieruchomościach.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Buczyzna w Bukownie według stanu na 31.12.2019r. zarządzała:

13 budynkami mieszkalnymi ze 516 lokalami mieszkalnymi.
w tym:

- 27 lokalami mieszkalnymi o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- 153 lokalami mieszkalnymi o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 335 lokalami mieszkalnymi po przeniesieniu własności
- 1 lokalem zajmowanym bez tytułu prawnego
- 194 garażami

Powierzchnia użytkowa zarządzanych zasobów wynosiła ogółem: 34 460,39m² p. u.
w tym:
lokale mieszkalne 30 617,59m² p. u.
lokale o innym przeznaczeniu /użytkowe/ 272m² p. u.
garaże 3 570,80m² p. u.

Nieruchomości gruntowe stanowiły:

- ogółem 50 376m²
w tym:
- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny 50 376m²

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej /stan na dzień 31.12.2019r./ zaprezentowano w poniższej tabeli:

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej Buczyzna /stan na dzień 31.12.2019r./

Wyszczególnienie	Budynki /ogółem/ szt.	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ² p.u.	Powierzchnia lokali użytkowych w m ² p.u.	Powierzchnia garaży w m ²	Powierzchnia lokali w m ² p.u. /razem/
1	2	3	4	5	6	7
Bukowno ul. Szkolna	3	70	4 464,70	0	0	4 464,70
Bukowno ul. Niepodległości	10	446	26 152,89	272	3 570,80	29 995,69
Ogółem	13	516	30 617,59	272	3 570,80	34 460,39

Gospodarkę nieruchomościami przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2017	rok 2018	rok 2019
1	2	3	4	5
1.	Nieruchomości gruntowe /ha/	5,1241	5,0773	5,0376
w tym:				
	a) do których spółdzielnia ma tytuł prawny	5,1241	5,0773	5,0376
	b) nieruchomości o nieregulowanym statusie prawnym	-	-	-

2.	Powierzchnia nieruchomości gruntowych pozostających we władaniu Spółdzielni /ha/	5,1241	5,0773	5,0376
w tym:				
	a) stanowiących mienie spółdzielni	5,1241	5,0773	5,0376
	b) oznaczonych, w których ustanawia się odrębną własność lokali	2,4119	2,3651	2,3254
3.	Nieruchomościach gruntowe /ha/	5,1241	5,0773	5,0376
w tym:				
	a) zabudowane – budynkami mieszkalnymi	1,4143	1,3675	1,3278
	b) zabudowane – budynkami użytkowymi (pawilony)	-	-	-
	c) planowane do zabudowy	0,4787	0,4787	0,4787
	d) nie planowane do zabudowy	2,2335	2,2335	2,2335
4.	Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni /ha/			
w tym:				
	a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,			
	- wytwórczej,			
	- budowlanej			
	- handlowej,			
	- usługowej,			
	- społecznej			
	- oświatowo – kulturalnej,			
	- administracyjnej	0,3316	0,3316	0,3316
	- innej (garaże)	0,9976	0,9976	0,9976
	b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej			
w tym:				
	urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	0,0078	0,0078	0,0078
	sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli			
	nieruchomości niezabudowane	2,3728	2,3728	2,3728
5.	Liczba wyodrębnionych nieruchomości mieszkalnych (szt.)	13	13	13
	a) stanowiących mienie spółdzielni	13	13	13
	b) oznaczonych, w których ustanawia się własność lokali	13	13	13
	- jednobudynkowe	13	13	13
	- wielobudynkowe (2-5 budynków)	-	-	-
	- wielobudynkowe (powyżej 5 budynków)	-	-	-

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

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

- OGÓŁEM 13 działek gruntowych o powierzchni 13 278 m²

w tym:

- 10 działek w prawie dzierżawy wieczystej gruntu o powierzchni 11 578 m²
- 3 działki w prawie własności gruntu o powierzchni 1 700 m²

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

Spółdzielnia na tę okoliczność otrzymała od Burmistrza Miasta Bukowno w okresie od 05 marca 2019r. do 28 listopada 2019r. 10 zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.

A

Y M dkw 42

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

Opis Spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2017	rok 2018	rok 2019
1	2	3	4	5	6
I.	NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELCZE	szt.	23	23	23
1.	stanowiące mienie spółdzielni		23	23	23
	w tym:				
	jednobudynkowe mieszkalne		13	13	13
	wielobudynkowe mieszkalne		-	-	-
	obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu		10	10	10
2.	oznaczone, w których ustanawia się własność lokali		22	22	22
II.	ZASOBY MIESZKANIOWE				
1.	Liczba budynków mieszkalnych	szt.	13	13	13
2.	Liczba mieszkań ogółem	szt.	516	516	516
	w tym:				
	a/ lokatorskie		33	30	27
	b/ własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		159	158	153
	c/ po przeniesieniu własności		323	327	335
	d/ najem		-	-	-
	e/ bez tytułu prawnego		1	1	1
3.	Powierzchnia zasobów ogółem	m ²	34 460,39	34 460,39	34 460,39
	w tym:				
	a) lokali mieszkalnych		30 617,59	30 617,59	30 617,59
	b) lokali o innym przeznaczeniu		272	272	272
	c) garaży		3 570,80	3 570,80	3 570,80
III.	PO PRZENIESIENIU WŁASNOŚCI	m ²			
	w tym:				
	a) lokali mieszkalnych		19 270,16	19 505,57	19 953,24
	b) lokali o innym przeznaczeniu		102	102	102
	c) garaży		-	-	-
IV.	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1.	Zadłużenia czynszowe ogółem	zł	165 464,18	147 146,31	103 046,70
	w tym:				
	A. dotyczących lokali mieszkalnych:		165 464,18	147 146,31	103 046,70
	a) lokatorskich		19 597,61	19 122,01	11 475,47
	b) własnościowych		72 193,75	59 038,61	40 085,89
	c) po przeniesieniu własności		72 676,74	66 009,52	50 687,18
	d) najem		-	-	-
	e) bez tytułu prawnego		996,08	2 976,17	798,16
	w tym:				
	B. dotyczących lokali użytkowych		0	0	520,58
	a) własnościowych		0	0	0
	b) z tytułu najmu		0	0	520,58
	c) po przeniesieniu własności		0	0	0
2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	4,37	4,00	2,76
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł	-185935,26	-100233,89	-49069,22
4.	Wynik narastająco na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł	78979,53	49164,49	86680,67
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12	zł	585377,32	567529,83	478036,27
6.	Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych:	zł/m ²	2,56	2,65	2,68
	w tym:				
	lokatorskie		2,56	2,65	2,68
	własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		2,56	2,65	2,68
	po przeniesieniu własności		2,56	2,65	2,68
7.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości:	zł/m ²	-	-	-

	lokatorskie		-	-	-
	własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		-	-	-
	po przeniesieniu własności		-	-	-
8.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości SM	zł/m ²	-	-	-
	lokatorskie		-	-	-
	własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		-	-	-
	po przeniesieniu własności		-	-	-
9.	Stawka opłat funduszu remontowego		0,80	0,80	0,80
10.	Należności ogółem na 31.12	zł	916025,15	882571,01	800360,76
11.	Zobowiązania ogółem na 31.12	zł	1258333,78	1057440,78	969939,78
V.	ZATRUDNIENIE OGÓŁEM (średnioroczne)	etat	18	20	19
VI.	ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA (brutto)	zł	4269,47	3740,31	3959,59

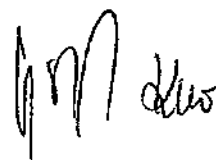
Spółdzielnia posiada umowy sprawowania zarządu nieruchomością wspólną zawarte ze wspólnotami mieszkaniowymi:

WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 1 z dnia 01.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 2 z dnia 05.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 3 z dnia 06.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 4 z dnia 09.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 5 z dnia 12.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 6 z dnia 13.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Nowa 3 z dnia 15.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Nowa 7 z dnia 19.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 1 z dnia 22.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 2 z dnia 12.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 3 z dnia 13.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 6 z dnia 19.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 7 z dnia 20.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Zwycięstwa 8 z dnia 22.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 1 z dnia 20.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 2 z dnia 01.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 4 z dnia 02.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 5 z dnia 05.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 6 z dnia 06.03.2001r.
WM nieruchomości przy ul. 1 Maja 6 z dnia 28.03.2001r.

SM zawarła również umowę z Miastem Bukowno w dniu 02.01.2017r. o zarządzanie lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, lokalami użytkowymi w budynkach wielomieszkaniowych i lokalami po byłych ukryciach.

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

1. zapewnienia dla nieruchomości wspólnej dostaw energii elektrycznej i ciepłej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci
2. zorganizowania bieżącej konserwacji i napraw budynku, umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokali, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej
3. zapewnienie nadzoru inwestorskiego nad prowadzonymi remontami
4. opracowywanie rocznego projektu planu gospodarczego oraz realizowanie zadań w uchwalonym planie
5. przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań WM
6. zorganizowanie i nadzór nad utrzymaniem w należyтым stanie czystości i porządku
7. usuwanie awarii

 44

8. windykacja należności
9. przeprowadzania kontroli wymaganych ustawą Prawo budowlane
10. dokonywanie miesięcznych wymiarów opłat rozliczanych wspólnie z chwilą zmiany cen
11. prowadzenie księgowości WM

Przychody, koszty zarządzania WM przedstawia poniższa tabela:

Rok	Przychody	Koszty	Wynik
2017	712 281,83	347 954,75	364 327,08
2018	694 061,26	333 667,70	360 393,56
2019	755 074,26	366 457,14	388 617,12

II. Obsługa techniczna zasobów.

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

Przedstawione powyżej zadania, były systematycznie realizowane w bieżącej działalności przez pion techniczny podlegający bezpośrednio Zastępcy Prezesa Zarządu ds. członkowskich, GZM oraz zarządzania nieruchomościami własnymi i powierzonymi, z organizacyjnie przyporządkowanymi:

1. specjalistą ds. inwestycji i remontów
z przyporządkowaną brygadą remontowo-konserwacyjną
2. specjalistą ds. remontów i ADM
3. specjalistą ds. ADM
z przyporządkowanymi dozorczykami

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

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

Rok 2017:

Lp.	Data zawarcia umowy	Nazwa firmy	Rodzaj i zakres robót	Wartość robót
1	19.06.2017r.	WOLBUD Tomasz Wolski Osiek 173	Uszczelnienie płyt elewacyjnych	67 232,70 zł
2	19.06.2017r.	WOLBUD Tomasz Wolski Osiek 173	Odnowienie ścian elewacyjnych	14 965,56 zł
3	13.06.2017r.	FPHU WŁODARZ Aleksander Włodarz	Wymiana wyłazów dachowych	20 321,28 zł
4	20.09.2017r.	BUDO-KRIS Krzysztof Halczak	Uszczelnienie płyt elewacyjnych	3 684,96 zł
5	19.06.2017r.	WOLBUD Tomasz Wolski Osiek 173	Remont balkonów	22 165,11 zł
6	13.06.2017r.	FPHU WŁODARZ Aleksander Włodarz	Docieplenie stropodachu	22 231,15 zł

Rok 2018:

Lp.	Data zawarcia umowy	Nazwa firmy	Rodzaj i zakres robót	Wartość robót
-----	---------------------	-------------	-----------------------	---------------

1	05.04.2018r.	FHU.KANCLERZ Teresa Czachór	Malowanie klatek schodowych	11 232,00 zł
2	14.05.2018r.	WOLBUD Tomasz Wolski Osiek 173	Remont balkonów	56 771,06 zł
3	14.05.2018r.	WOLBUD Tomasz Wolski Osiek 173	Uszczelnienie płyt elewacyjnych	45 977,65 zł
4	20.04.2018r.	PASTI-MD Dariusz Pasternak	Uszczelnienie płyt elewacyjnych	29 325,00 zł
5	30.04.2018r.	FHU.KANCLERZ Teresa Czachór	Remont wejść do klatek	3 240,00 zł

Rok 2019:

Lp.	Data zawarcia umowy	Nazwa firmy	Rodzaj i zakres robót	Wartość robót
1	20.08.2019r.	WOLBUD Tomasz Wolski Osiek 173	Remont wejść do klatek	39 312,00 zł
2	25.04.2019r.	WOLBUD Tomasz Wolski Osiek 173	Remont balkonów	106 446,43 zł
3	25.04.2019r.	WOLBUD Tomasz Wolski Osiek 173	Malowanie klatek schodowych	105 408,00 zł
4	25.04.2019r.	WOLBUD Tomasz Wolski Osiek 173	Czyszczenie elewacji z alg	13 932,00 zł
5	20.08.2019r.	WOLBUD Tomasz Wolski Osiek 173	Przedłużanie drabin przy wyłazach dachowych	16 740,00 zł

W okresie 2017 – 2019 odnotowano jeden przypadek stosowania w odniesieniu do wykonawców robót przewidzianych w umowach kar finansowych za nieterminowe, niezgodne z zakresem umowy wykonawstwo robót.

W dniu 10.10.2018r. Spółdzielnia podpisała umowę z wykonawcą na wykonanie odwodnienia na terenie garaży przy ul. Niepodległości w Bukownie. Zgodnie z tą umową wykonawca zobowiązał się zakończyć prace do 30.11.2018r. W związku z niedotrzymaniem terminu /prace zakończył 31.03.2019r./ zgodnie z §11 umowy Spółdzielnia w miesiącu kwietniu 2019r. naliczyła karę umowną w wysokości 2% wartości umowy.

Planowane na lata 2017 – 2019 prace remontowo-konserwacyjne zasobów SM Buczyna ustalone zostały w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości.

Przyjęte na lata 2017 – 2019 planowane zakresy prac modernizacyjnych i remontowych zostały zrealizowane.

Zasady zlecania usług i robót budowlano-montażowych obcym wykonawcom określone zostały w Regulaminie wyboru dostawców i wykonawców oraz przeprowadzania przetargów w SM Buczyna w Bukownie zatwierdzonym uchwałą RN Nr 4/03/2005 z dnia 15.03.2005r.

Regulamin ten obowiązujący w latach 2017 – 2019 przewidywał udzielanie zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w trybie przetargowym. O formie przetargu każdorazowo decydował Zarząd Spółdzielni:

1. gdy wartość zmatowienia przekracza 6000 euro:
przetarg nieograniczony
przetarg ograniczony
negocjacje z ogłoszeniem
negocjacje bez ogłoszenia
zamówienie z wolnej ręki

2. gdy wartość zamówienia nie przekracza 6000 euro:
zapytanie o cenę
aukcja elektroniczna

Regulamin opisuje procedurę ustalania składu komisji przetargowej, zasady przeprowadzania przetargu, zasady sporządzania protokołu z przetargu.

Wybór ofert wykonawczych odpowiadał postanowieniom wynikającym z regulaminu powołanego powyżej, w zakresie wyboru wykonawcy i zlecenia robót remontowo-budowlanych, modernizacyjnych jakie realizowane były w ramach zatwierdzonych planów na lata 2017 – 2019 i umożliwił wytypowanie najkorzystniejszej oferty w sposób zapewniający zachowanie uczciwej konkurencji.

Szczegółowemu badaniu lustracyjnemu poddano:

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

w zakresie pięciu losowo wybranych, zrealizowanych w latach 2017 – 2019, umów o wykonanie robót remontowo-budowlanych wg wyszczególnienia poniżej:

1. Uszczelnienie płyt elewacyjnych 2017r.

W dokumentacji zgromadzono:

Zaproszenie do składania ofert na wykonanie robót ogólnobudowlanych w roku 2017 w zasobach Spółdzielni w zakresie:

1. remontów balkonów
2. uszczelnienia płyt elewacyjnych
3. docieplenia ścian elewacyjnych budynków
4. docieplenia stropodachów
5. wymiany wyłazów dachowych
6. malowania klatek schodowych
7. okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynków

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

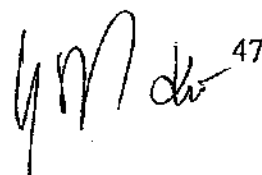
SM wysyłała zaproszenia do składania ofert do kontrahentów oraz zamieszczała ogłoszenie w Gazecie Żółty Jeź oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie SM.

Protokół z dnia 05.06.2017r. spisany na okoliczność zebranych ofert dotyczących prac remontowych oraz przeglądów technicznych w budynkach SM Buczyzna

Trzyosobowa komisja zapoznała się ze zgłoszonymi ofertami na roboty budowlane.

Zarząd podczas posiedzenia w dniu 13.06.2017r. /protokół 12/06/2017/ w oparciu o protokół z wyboru ofert zatwierdził wykonawców poszczególnych robót.

Załącznik Nr 21 – kopia protokołu Zarządu zatwierdzenie wykonawców robót na 2017r.

 47

W zakresie uszczelnienia płyt elewacyjnych wybrano ofertę Firmy Remontowo-Budowlanej WOLBUD, Tomasz Wolski, Olkusz, Osiek 173.

Umowa z ww. firmą zawarta 19.06.2017r. na uszczelnienie płyt elewacyjnych w budynkach przy ul. Niepodległości 1, 2, 10 i roboty dodatkowe.

Cena określona w umowie: 290,00zł netto/1m² uszczelnienia płyt elewacyjnych
70,00zł netto/1mb demontaż i montaż parapetów
8,00zł netto/1m² malowanie ekranów pomiędzy oknami

Termin wykonania prac: 17.07.2017r. – 15.11.2017r.

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

Gwarancja: 5 lat na wykonane roboty

Zapisy dotyczące kar umownych:

Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości 2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki, 2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w trakcie rękojmi od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad, 20% wartości umowy netto za odstąpienie od wykonania umowy

Protokół odbioru robót z dnia 15.09.2017r. – dot. budynku Niepodległości 10 – roboty wykonane bez wad.

Protokół odbioru robót z dnia 02.11.2017r. – dot. budynku Niepodległości 8, 9 – roboty wykonane bez wad.

Protokół odbioru robót z dnia 14.11.2017r. – dot. budynku Niepodległości 5, 7, 8, 9 10 – roboty wykonane bez wad.

Wykonawca wystawił faktury:

Nr 6/2017 w dniu 15.09.2017r. dot. Niepodległości 10 na kwotę 13 311,00zł brutto.

Zapłacono 22.09.2017r.

Nr 7/2017 w dniu 15.09.2017r. dot. Niepodległości 10 na kwotę 2 283,12zł brutto.

Zapłacono 22.09.2017r.

Nr 8/2017 w dniu 15.09.2017r. dot. Niepodległości 10 na kwotę 7 298,10zł brutto.

Zapłacono 22.09.2017r.

Nr 11/2017 w dniu 03.11.2017r. dot. Niepodległości 8 na kwotę 5 553,90zł brutto.

Zapłacono 08.11.2017r.

Nr 12/2017 w dniu 03.11.2017r. dot. Niepodległości 8 na kwotę 16 129,80zł brutto.

Zapłacono 08.11.2017r.

Nr 13/2017 w dniu 03.11.2017r. dot. Niepodległości 8 na kwotę 2 593,08zł brutto.

Zapłacono 08.11.2017r.

Nr 14/2017 w dniu 28.11.2017r. dot. Niepodległości 5, 7, 9, 10 na kwotę 12 621,96zł brutto.

Zapłacono 07.12.2017r.

Nr 15/2017 w dniu 28.11.2017r. dot. Niepodległości 7, 10 na kwotę 4 984,97zł brutto.

Zapłacono 12.12.2017r.

Nr 16/2017 w dniu 28.11.2017r. dot. Niepodległości 5, 7, 9, 10 na kwotę 2 457,00zł brutto.

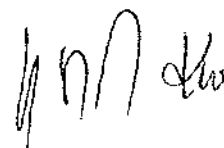
Zapłacono 07.12.2017r.

2. Remont balkonów 2018r.

W dokumentacji zgromadzono:

Zaproszenie do składania ofert na wykonanie robót ogólnobudowlanych w roku 2018 w zasobach Spółdzielni w zakresie:

1. remontów balkonów na osiedlu spółdzielczym

 48

2. uszczelnienia płyt elewacyjnych
3. malowania klatek schodowych
4. okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynków
5. kontrola szczelności instalacji gazowej

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

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

Protokół z dnia 08.03.2018r. spisany na okoliczność zebranych ofert dotyczących prac remontowych oraz przeglądów technicznych w budynkach SM Buczyna

Trzyosobowa komisja zapoznała się ze zgłoszonymi ofertami na roboty budowlane.

Zarząd podczas posiedzenia w dniu 12 i 21.03.2018r. /protokoły 8/03/2018 i 9/03/2018/ w oparciu o protokół z wyboru ofert zatwierdził wykonawców poszczególnych robót.

Załącznik Nr 22 – kopia protokołów Zarządu zatwierdzenie wykonawców robót na 2018r.

W zakresie remontu balkonów wybrano ofertę Firmy Remontowo-Budowlanej WOLBUD, Tomasz Wolski, Olkusz, Osiek 173.

Umowa o roboty remontowo-budowlane z ww. firmą zawarta 14.05.2018r. na remont balkonów ze szczegółowym zakresem prac oraz wykazem balkonów do remontu.

Cena określona w umowie:

- 380,00zł netto/1m² remontu balkonu
- 135,00zł netto/1mb naprawa poziomych i pionowych krawędzi płyt balkonowych
- 49,00zł netto/1m² naprawa ścian bocznych i sufitu
- 43,00zł netto/1mb naprawa ścian bocznych

Termin wykonania prac: 17.05.2018r. – 30.11.2018r.

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

Gwarancja: 3 lat na wykonane roboty

Zapisy dotyczące kar umownych:

Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości 2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki, 2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w trakcie rękojmi od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad, 20% wartości umowy netto za odstąpienie od wykonania umowy

Aneks do ww. umowy z dnia 21.08.2018r. – dodanie zakresu robót: wymiana skorodowanych nóżek balustrady 50złnetto/szt.

Protokół odbioru robót z dnia 29.06.2018r. – roboty wykonane bez wad.

Protokół odbioru robót z dnia 03.08.2018r. – roboty wykonane bez wad.

Protokoły odbioru robót z dnia 27.11.2018r. – roboty wykonane bez wad.

Wykonawca wystawił faktury:

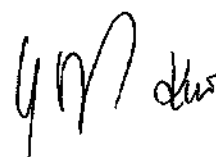
Nr 10/2018 w dniu 03.07.2018r. na kwotę 17 271,47zł brutto.

Zapłacono 13.07.2018r.

Nr 18/2018 w dniu 03.08.2018r. na kwotę 28 706,18zł brutto.

Zapłacono 13.08.2018r.

Nr 28/2018 w dniu 28.11.2018r. na kwotę 9 708,01zł brutto.

 49

Zapłacono 12.12.2018r.

Nr 29/2018 w dniu 28.11.2018r. na kwotę 275,40zł brutto.

Zapłacono 12.12.2018r.

Nr 31/2018 w dniu 30.11.2018r. na kwotę 810,00zł brutto.

Zapłacono 12.12.2018r.

3. Malowanie klatek 2018r.

W zakresie malowania klatek wybrano ofertę F. H. U. KANCLERZ Teresa Czachór, Olkusz, Wiejska 69.

Umowa o roboty remontowo-budowlane z ww. firmą zawarta 05.04.2018r. na malowanie klatek schodowych nr IV i V w nieruchomości przy ul. Niepodległości 4.

Cena określona w umowie: 5 2000zł netto/1 klatka schodowa

Termin wykonania prac: 09.04.2018r. – 30.04.2018r.

Płatność: 7 dni od podpisania protokołu odbioru robót i wystawienia faktury

Gwarancja: 3 lat na wykonane roboty

Zapisy dotyczące kar umownych:

Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości 0,2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki, 2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w trakcie rękojmi od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad, 20% wartości umowy netto za odstąpienie od wykonania umowy

Protokół odbioru robót z dnia 26.04.2018r. – bez uwag

Wykonawca wystawił fakturę Nr 2/04.2018 w dniu 26.04.2018r. na kwotę 11 232,00zł brutto.

Zapłacono 02.05.2018r.

4. Malowanie klatek 2019r.

W dokumentacji zgromadzono:

Zaproszenie do składania ofert na wykonanie robot ogólnobudowlanych w roku 2019 w zasobach Spółdzielni w zakresie:

1. remontów balkonów na osiedlu spółdzielczym
2. malowania klatek schodowych
3. okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynków
4. kontrola szczelności instalacji gazowej

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

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

Protokół z dnia 01.04.2019r. spisany na okoliczność zebranych ofert dotyczących prac remontowych oraz przeglądów technicznych w budynkach SM Buczyzna

Trzyosobowa komisja zapoznała się ze zgłoszonymi ofertami na roboty budowlane.

Zarząd podczas posiedzenia w dniu 18.04.2019r. /protokół 4/04/2019/ w oparciu o protokół z wyboru ofert zatwierdził wykonawców poszczególnych robót.

Załącznik Nr 23 – kopia protokołu Zarządu zatwierdzenie wykonawców robót na 2019r.

W zakresie malowania klatek wybrano ofertę Firmy Remontowo-Budowlanej WOLBUD, Tomasz Wolski, Olkusz, Osiek 173.

Umowa o roboty remontowo-budowlane z ww. firmą zawarta 25.04.2019r. na malowanie klatek schodowych wg wskazań Zamawiającego.

Cena określona w umowie: 8 000,00zł netto/1 klatka schodowa IV piętrowa z wejściem do piwnic
6 400,00zł netto/1 klatka schodowa III piętrowa z wejściem do piwnic

Termin wykonania prac: 30.04.2019r. – 31.12.2019r.

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

Gwarancja: 3 lat na wykonane roboty

Zapisy dotyczące kar umownych:

Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości 2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki, 2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w trakcie rękojmi od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad, 20% wartości umowy netto za odstąpienie od wykonania umowy

Protokół odbioru robót z dnia 11.07.2019r. – bez uwag

Protokół odbioru robót z dnia 22.07.2019r. – bez uwag

Protokół odbioru robót z dnia 29.08.2019r. – bez uwag

Protokół odbioru robót z dnia 25.10.2019r. – bez uwag

Wykonawca wystawił fakturę Nr 35/2019 w dniu 12.07.2019r. na kwotę 24 192,00zł brutto.
Zapłacono 19.07.2019r.

Wykonawca wystawił fakturę Nr 38/2019 w dniu 24.07.2019r. na kwotę 25 920,00zł brutto.
Zapłacono 05.08.2019r.

Wykonawca wystawił fakturę Nr 46/2019 w dniu 29.08.2019r. na kwotę 48 384,00zł brutto.
Zapłacono 05.08.2019r.

Wykonawca wystawił fakturę Nr 56/2019 w dniu 12.11.2019r. na kwotę 6 912,00zł brutto.
Zapłacono 25.11.2019r.

5. Czyszczenie elewacji z alg 2019r.

W zakresie malowania klatek wybrano ofertę Firmy Remontowo-Budowlanej WOLBUD, Tomasz Wolski, Olkusz, Osiek 173.

Umowa o roboty remontowo-budowlane z ww. firmą zawarta 25.04.2019r. na czyszczenie elewacji z alg wg wskazań Zamawiającego.

Cena określona w umowie: 4 300,00zł netto/1 ściana szczytowa

Termin wykonania prac: 30.04.2019r. – 31.10.2019r.

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

Gwarancja: 3 lat na wykonane roboty

Zapisy dotyczące kar umownych:

Wykonawca zapłaci kary umowne w wysokości 2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki, 2% wartości umowy netto za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w trakcie rękojmi od dnia upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad, 20% wartości umowy netto za odstąpienie od wykonania umowy

 51

Protokół odbioru robót z dnia 26.10.2019r. – bez uwag

Wykonawca wystawił fakturę Nr 55/2019 w dniu 12.11.2019r. na kwotę 13 932,00zł brutto.
Zapłacono 25.11.2019r.

Podsumowanie dotyczące wykonywania robót remontowych:

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

Przeprowadzający lustrację w dniu 25.08.2020r, przy udziale Prezesa Zarządu p. Lilli Kula dokonał wizji lokalnej części zasobów – budynki przy ul. Niepodległości.

Teren osiedla utrzymany w czystości.

Ukończono koszenie trawników.

SM rozpoczyna przycinanie żywopłotów.

Zatoki kontenerowe i teren wokół utrzymany w czystości.

Na klatkach schodowych gabloty oszklone zamykane na klucz, z wywieszonymi aktualnymi informacjami, zamieszczono instrukcje p. poż., telefony alarmowe.

Instalacja teleinformatyczna wyprowadzona na klatki schodowe.

Klatki schodowe utrzymane w czystości. Malowanie klatek wykonywane jest zgodnie z potrzebami.

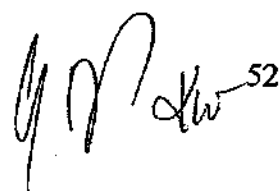
Na terenie zasobów zlokalizowano 1 plac zabaw – ul. Szkolna, przeglądy urządzeń co tydzień pod kątem aktów wandalizmu, coroczne wymagane przepisami, ogrodzony, wyposażony w regulaminy, urządzenia konserwowane na bieżąco.

W latach 2005 – 2015 przeprowadzono termomodernizację całych zasobów SM – ściany szczytowe we wszystkich budynkach.

Rozpoczęto proces wymiany płyt chodnikowych na kostkę brukową na ciągach pieszych.

Zadbano o miejsca parkingowe dla osób z niepełnosprawnością.

W wizytowanych budynkach wymieniono skrzynki według zaleceń umijnych.

 52

W okresie istniejących uwarunkowań epidemiologicznych dokonywano dezynfekcji zarówno klatek schodowych /klamki, poręcze/ oraz urządzenia na placu zabaw /w okresie poluzowania wymogów/.

W trakcie badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych przeglądów technicznych budynków w latach 2017 – 2019.

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

Skontrolowano książki budowlane wraz z protokołami kontroli 5 obiektów budowlanych. Sprawdzeniu podlegały okresowe kontrole wymagane ustawą prawo budowlane:

Budynek mieszkalny przy ul. Niepodległości 1

Rok budowy – 1988

Ilość mieszkań – 72

Powierzchnia użytkowa – 4 022,70m²

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

07.11.2017r.

Protokół Nr 01/01/2018 z 13.01.2018r.

15.12.2018r.

12.01.2019r.

18.12.2019r.

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 0056/17/6 z 23.02.2017r.

Protokół Nr 0051/18/6 z 22.02.2018r.

Protokół Nr 0068/19/6 z 14.02.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 1/SM-NP1/2017 z 21.12.2017r.

Protokół Nr 1/11/2019 z 22.11.2019r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletni przegląd budynku.

Protokół Nr 1/SM-NP1/2018 z 11.12.2018r.

Badanie instalacji elektrycznej.

Protokół Nr 7/12/2017 z 06.12.2017r.

Budynek mieszkalny przy ul. Niepodległości 4

Rok budowy – 1990

Ilość mieszkań – 46

Powierzchnia użytkowa – 2 574,60m²

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

407045 53

09.11.2017r.

Protokół Nr 01/01/2018 z 13.01.2018r.

26.11.2018r.

19.01.2019r.

11.11.2019r.

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 0059/17/6 z 23.02.2017r.

Protokół Nr 0054/18/6 z 22.02.2018r.

Protokół Nr 0071/19/6 z 14.02.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 4/SM-NP4/2017 z 21.12.2017r.

Protokół Nr 1/11/2019 z 22.11.2019r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletni przegląd budynku.

Protokół Nr 4/SM-NP4/2018 z 11.12.2018r.

Badanie instalacji elektrycznej.

Protokół Nr 10/12/2017 z 08.12.2017r.

Budynek mieszkalny przy ul. Niepodległości 8

Rok budowy – 1991

Ilość mieszkań – 28

Powierzchnia użytkowa – 1 727,36m²

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

30.12.2017r.

Protokół Nr 01/01/2018 z 13.01.2018r.

13.11.2018r.

12.01.2019r.

22.10.2019r.

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 0063/17/6 z 23.02.2017r.

Protokół Nr 0058/18/6 z 22.02.2018r.

Protokół Nr 0075/19/6 z 14.02.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 8/SM-NP8/2017 z 21.12.2017r.

Protokół Nr 1/11/2019 z 22.11.2019r.

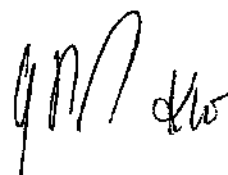
Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletni przegląd budynku.

Protokół Nr 8/SM-NP8/2018 z 11.12.2018r.

Badanie instalacji elektrycznej.

Protokół Nr 14/12/2017 z 11.12.2017r.

 54

Budynek mieszkalny przy ul. Niepodległości 10
Rok budowy – 1991
Ilość mieszkań – 28
Powierzchnia użytkowa – 1 727,36m²

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych
30.12.2017r.
Protokół Nr 01/01/2018 z 13.01.2018r.
05.11.2018r.
05.01.2019r.
21.10.2019r.

Okresowa kontrola przewodów kominowych
Protokół Nr 0065/17/6 z 23.02.2017r.
Protokół Nr 0060/18/6 z 22.02.2018r.
Protokół Nr 0077/19/6 z 14.02.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.
Protokół Nr 10/SM-NP10/2017 z 21.12.2017r.
Protokół Nr 1/11/2019 z 22.11.2019r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletni przegląd budynku.
Protokół Nr 10/SM-NP10/2018 z 11.12.2018r.

Badanie instalacji elektrycznej.
Protokół Nr 16/12/2017 z 12.12.2017r.

Budynek mieszkalny przy ul. Szkolna 7
Rok budowy – 1992
Ilość mieszkań – 30
Powierzchnia użytkowa – 1 950,40m²

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych
23.10.2017r.
Protokół Nr 01/01/2018 z 29.01.2018r.
04.12.2018r.
06.11.2019r.

Okresowa kontrola przewodów kominowych
Protokół Nr 0067/17/6 z 23.02.2017r.
Protokół Nr 0062/18/6 z 22.02.2018r.
Protokół Nr 0079/19/6 z 14.02.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.
Protokół Nr 2/SM-S7/2017 z 21.12.2017r.
Protokół Nr 1/11/2019 z 22.11.2019r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletni przegląd budynku.

 55

Protokół Nr 2/SM-S7/2018 z 11.12.2018r.

Badanie instalacji elektrycznej.

Protokół Nr 22/12/2017 z 14.12.2017r.

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

- Stefan Konieczny, nr upr. SLK/0802/OWOK/05
- Andrzej Włodarczyk, nr upr. 606/86

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

kontrola instalacji elektrycznej:

- Piotr Swoboda, nr upr. G-1/E/470/239/2016, G-1/D/470/238/2016

Kontrole instalacji gazowej wykonywał:

- Marcin Kluczewski

Przeglądy przewodów kominowych wykonywali:

- Mistrz Kominarski Jarosław Bielak
- Jacek Kijas
- Piotr Kalarus

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

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

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

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

Podsumowanie dotyczące KOB:

1. Książki Obiektów Budowlanych prowadzone są zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z 2010r. z późn. zm.) i Rozporządzeniem Ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109 poz. 719 z 2010r.)
2. Kontrole „budowlane” stanu technicznego budynków, według sprawdzonych dokumentów, przeprowadzane były przez osoby legitymujące się odpowiednimi uprawnieniami

budowlanymi, a kontrole przewodów kominowych, instalacji gazowych również przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia w tym zakresie.

3. Sprawdzone dokumenty – protokoły kontroli, wykazują wykonanie przeglądów wymaganych prawem budowlanym.

III. Finansowanie remontów.

Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w latach 2017 – 2019 określa Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w SM Buczyzna w Bukownie przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/10/2015r. z 21.10.2015r.

Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni.

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2017 – 2019 wymagała poniesienia nakładów finansowych w ramach zakumulowanych środków funduszu remontowego na poziomie wykazanym w tabelach:

Akumulacja i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego w latach 2017 – 2019.

Fundusz remontowy 2017:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy		Saldo poprzednie	Wynik
			Koszty	Naliczenia		
a	b	c	d	e	f	g
1	Szkoła 5	12 069,00	1 059,93	12 069,00	11 210,68	22 219,75
2	Szkoła 7	18 724,20	1 059,93	18 724,20	22 559,76	40 224,03
3	Szkoła 9	12 069,00	967,68	12 069,00	10 620,53	21 721,85
4	Niepodległości 1	38 618,40	22 802,04	38 618,40	46 540,61	62 356,97
5	Niepodległości 2	52 635,96	7 660,68	52 635,96	88 519,01	133 494,29
6	Niepodległości 3	17 597,52	11 517,60	17 597,52	31 301,10	37 381,02
7	Niepodległości 4	24 716,40	1 935,36	24 716,40	80 948,91	103 729,95
8	Niepodległości 5	44 693,28	6 496,98	44 693,28	77 255,45	113 451,75
9	Niepodległości 6	11 529,60	967,68	11 529,60	6 062,44	16 624,36
10	Niepodległości 7	11 529,60	12 578,29	11 529,60	29 591,66	28 542,97
11	Niepodległości 8	16 582,56	38 582,56	16 582,56	4 052,08	-17 610,39
12	Niepodległości 9	16 582,56	10 282,69	16 582,56	22 379,65	28 679,52
13	Niepodległości 10	16 582,56	1 381,88	16 582,56	14 725,22	-5 438,75
Razem		293 930,64	154 320,42	293 930,64	445 767,10	585 377,32

Fundusz remontowy 2018:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy		Saldo poprzednie	Wynik
			Koszty	Naliczenia		
a	b	c	d	e	f	g
1	Szkoła 5	12 069,00	9 618,12	12 069,00	22 219,75	24 670,63
2	Szkoła 7	18 724,20	16 479,54	18 724,20	40 224,03	42 468,69
3	Szkoła 9	12 069,00	14 319,01	12 069,00	21 721,85	19 471,84
4	Niepodległości 1	38 618,40	27 760,77	38 618,40	62 356,97	73 214,60
5	Niepodległości 2	52 635,96	49 656,72	52 635,96	133 494,29	136 473,53
6	Niepodległości 3	17 597,52	20 663,87	17 597,52	37 381,02	34 314,67
7	Niepodległości 4	24 716,40	43 695,47	24 716,40	103 729,95	84 750,88
8	Niepodległości 5	44 693,28	55 369,81	44 693,28	113 451,75	102 775,22
9	Niepodległości 6	11 529,60	10 169,27	11 529,60	16 624,36	17 984,69

10	Niepodległości 7	11 529,60	19 335,96	11 529,60	28 542,97	20 736,61
11	Niepodległości 8	16 582,56	18 509,19	16 582,56	-17 610,39	-19 537,02
12	Niepodległości 9	16 582,56	9 344,46	16 582,56	28 679,52	35 917,62
13	Niepodległości 10	16 582,56	16 855,94	16 582,56	-5 438,75	-5 712,13
Razem		293 930,64	311 778,13	293 930,64	585 377,32	567 529,83

Fundusz remontowy 2019:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy		Saldo poprzednie	Wynik
			Koszty	Naliczenia		
a	b	c	d	e	f	g
1	Szkolna 5	12 069,00	15 001,21	12 069,00	24 670,63	21 738,42
2	Szkolna 7	18 724,20	42 620,32	18 724,20	42 468,69	18 572,57
3	Szkolna 9	12 069,00	23 603,75	12 069,00	19 471,84	7 937,09
4	Niepodległości 1	38 618,40	24 072,41	38 618,40	73 214,60	87 760,59
5	Niepodległości 2	52 635,96	33 278,65	52 635,96	136 473,53	155 830,84
6	Niepodległości 3	17 597,52	6 335,44	17 597,52	34 314,67	45 576,75
7	Niepodległości 4	24 716,40	37 534,74	24 716,40	84 750,88	71 932,54
8	Niepodległości 5	44 693,28	89 438,73	44 693,28	102 775,22	58 029,77
9	Niepodległości 6	11 529,60	14 045,96	11 529,60	17 984,69	15 468,33
10	Niepodległości 7	11 529,60	17 274,38	11 529,60	20 736,61	14 991,83
11	Niepodległości 8	16 582,56	24 789,15	16 582,56	-19 537,02	-27 743,61
12	Niepodległości 9	16 582,56	44 965,09	16 582,56	35 917,62	7 535,09
13	Niepodległości 10	16 582,56	10 464,37	16 582,56	-5 712,13	406,06
Razem		293 930,64	383 424,20	293 930,64	567 529,83	478 036,27

Źródła akumulacji środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów zasobów mieszkaniowych SM Buczyzna w latach 2017 – 2019.

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody w zł 2017r.	Przychody w zł 2018r.	Przychody w zł 2019r.
a	b	c	d	e
1.	Odpisy w ciężar kosztów funduszu podstawowego	293 930,64	293 930,64	293 930,64
2.	Odpisy na termomodernizację			
3.	Odpisy w ciężar kosztów eksploatacji dźwigów osobowych			
dodatkowe odpisy w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej:				
a/	Wpływy z przychodów finansowych poza czynszami			
b/	Wpływy z tytułu przekształcenia praw do mieszkań z lokatorskich na własnościowe			
c/	Nadwyżka z rozliczenia kosztów GZM			
d/	Pozostałość środków z poprzedniego roku	445 767,10	585 377,32	567 529,83
e/	Inne			
RAZEM		739 697,74	879 307,96	861 460,47

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

Podsumowanie:

1. Rada Nadzorcza uchwałała plany rzeczowo-finansowe remontów na dany rok.

1

400 Kto 58

2. Nakłady finansowe na remonty, wykorzystane zostały w latach 2017 – 2019 w sposób zgodny z ich przeznaczeniem w planach remontowych.

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

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

A/ w zakresie dostawy energii cieplnej z:

Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Gliwice Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej, umowa sprzedaży ciepła Nr 1514/5 zawarta w dniu 01.03.2001r. wraz z późniejszymi aneksami – obecnie TAURON Ciepło Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach

B/ w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków z:

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

C/ w zakresie dostawy energii elektrycznej z:

Będzińskim Zakładem Elektroenergetycznym SA w Będzinie, umowa sprzedaży energii elektrycznej, Nr 7274/AJ/2001 z dnia 09.07.2001r.

PGNiG Obrót detaliczny Sp. z o.o. w Warszawie, umowa Nr RG/USEE/5948/2018 z dnia 05.07.2018r.

D/ w zakresie dostawy paliwa gazowego

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

E/ w zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

METRONA Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. umowa z dnia 02.07.2008r.

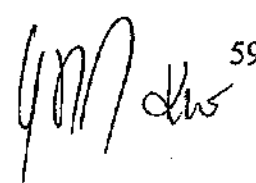
Warunki umów dotyczących usług komunalnych oraz dostawy mediów zapewniały ciągłość świadczonych usług i dostaw z jednoczesnym zabezpieczeniem interesów stron. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie stosowała kar i innych sankcji w związku z niewłaściwą jakością realizowanych usług i dostaw, gdyż nie odnotowano zdarzeń, które stanowiłyby podstawę ich stosowania.

Podsumowanie:

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

Umowy te określają m.in.:

- zakres świadczonych usług,
- warunki techniczne i organizacyjne związane z ich świadczeniem,
- obowiązki stron,
- zasady stosowanych cen i rozliczeń finansowych z tytułu świadczonych usług,

 59

- formy rozstrzygania kwestii spornych,
- inne zagadnienia.

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

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

1. Rozliczenie dostawy wody i odprowadzania ścieków.

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

- Ustawę z dnia 07.06.2001r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” /Dz. U. 2015, poz. 139 z późn. zm./,
- Umowy zawarte z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olkuszu, Nr 679/2014/I, 680/2014/I z dnia 14.02.2014r.
- Statut Spółdzielni /obowiązujący okresie objętym badaniem lustracyjnym /2017 – 2019/,
- Regulamin rozliczania zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM Buczyna zatwierdzony uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.02.1998r., uchwała 3/02/1998.

Załącznik Nr 24 – kopia Regulaminu rozliczania zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM Buczyna

Rozliczanie wody SM Buczyna dokonywane jest w okresach półrocznych tj. 01.01 – 30.06. oraz 01.07 – 31.12. każdego roku.

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

1. ul. Niepodległości 6 w Bukowni w okresie rozliczeniowym 01.01.2018r. – 30.06.2018r.
2. ul. Niepodległości 7 w Bukowni w okresie rozliczeniowym 01.07.2019r. – 31.12.2019r.

w zakresie:

- a/ Zgodności zafakturowanych kwot, przez przedsiębiorstwo wodociągowe z ilością zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz cenami wg. obowiązujących taryf,
- b/ Zgodności poniesionych przez Spółdzielnię kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z sumą opłat ustalonych dla użytkowników lokali z tytułu jw.,
- c/ Zgodności rozliczeń za dostawę wody i odprowadzenie ścieków z cenami przyjętymi w rozliczeniach z dwoma wybranymi użytkownikami lokali.

Kolejność zamieszczania danych:

1

60

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

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

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

Obowiązujące w okresie rozliczeniowym, ceny wody i odprowadzanych ścieków w zasobach SM Duczyna w Bukownie, ustalono zgodnie z postanowieniami:

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

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

Cena netto 2018r.

Wody	5,34zł/m ³
Ścieków	6,97zł/m ³
Wysokość podatku VAT	8%
Łączna cena wody i ścieków	12,31zł/m ³ /13,30zł/m ³ brutto

Cena netto 2019r.

Wody	5,38zł/m ³
Ścieków	6,97zł/m ³
Wysokość podatku VAT	8%
Łączna cena wody i ścieków	12,35zł/m ³ /13,34zł/m ³ brutto

Ad. a/

Zestawienie Nr 1 w.ś.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Niepodległości 6 w Bukownie oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 5,34zł/m³
ścieków – 6,97zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 13,30zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy/nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego	Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	I/10118000571	78 woda	5,34	416,52	33,32	449,84	20,30
		78 ścieki	6,97	543,66	43,49	587,15	4,49
2	II/10118001222	57 woda	5,34	304,38	24,35	328,73	20,30
		57 ścieki	6,97	397,29	31,78	429,07	4,49
3	III/101108002047	70 woda	5,34	373,80	29,90	403,70	20,30
		70 ścieki	6,97	487,90	39,03	526,93	4,49

[Podpis] 61

4	IV/10117002808	79	woda	5,34	421,86	33,75	455,61	20,30
		79	ścieki	6,97	550,63	44,05	594,68	4,49
5	V/1018003711	88	woda	5,34	469,92	37,59	507,51	20,30
		88	ścieki	6,97	613,36	49,07	662,43	4,49
6	VI/10118004592	84	woda	5,34	448,56	35,88	484,44	19,50
		84	ścieki	6,97	585,48	46,84	632,32	4,59
Razem okres rozliczeniowy		456			5 613,36	449,05	6062,41	148,04

Zestawienie Nr 2 w.ś.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Niepodległości 7 w Bukownie oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 01.07.2019r. – 31.12.2019r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 5,38zł/m³
ścieków – 6,97zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 13,34zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy/nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	VII/10119005364	84	woda	5,38	451,92	36,15	488,07	19,88
		84	ścieki	6,97	585,48	46,84	632,32	4,55
2	VIII/10119006111	81	woda	5,38	435,78	34,86	470,64	19,88
		81	ścieki	6,97	564,57	45,17	609,74	4,55
3	IX/10119006956	78	woda	5,38	419,64	33,57	453,21	19,88
		78	ścieki	6,97	543,66	43,490	587,15	4,55
4	X/10119008140	83	woda	5,38	446,54	35,72	482,26	19,88
		83	ścieki	6,97	578,51	46,28	624,79	4,55
5	XI/10119008769	68	woda	5,38	365,84	29,27	395,11	19,88
		68	ścieki	6,97	473,96	37,92	511,88	4,55
6	XII/10119009735	73	woda	5,38	392,74	31,42	424,16	19,88
		73	ścieki	6,97	508,81	40,70	549,51	4,55
Razem okres rozliczeniowy		467			5767,45	461,39	6228,84	146,58

Uwaga:

Faktury za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w okresie rozliczeniowym wyszczególnionym w zestawieniu powyżej, stanowią dokumentację księgowo-finansową Spółdzielni, do wglądu wyłącznie w siedzibie SM Buczyńska w Bukownie.

Ustalenia:

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

Ad. b/

Zestawienie Nr 1.1. w.ś.

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Niepodległości 6 w Bukownie z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków, brutto – 13,30zł/m³

477 dkw 62

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i nr lokalu/	Zużycie wody wg stanu wodom. zbiorczego budynku w m ³	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych lokali w m ³	Różnica zużycia wody ustalone wg wskazań wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w m ³	Ogółem zużycie wody w m ³	OGÓŁEM należność w zł brutto za zużycie wody i odprowadzenie ścieków	Wniezione zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Niepodległości 6/1	x	16,62			221,05	319,20	98,15
2	Niepodległości 6/2	x	21,54			286,48	319,20	32,72
3	Niepodległości 6/3	x	18,18			241,93	264,67	22,74
4	Niepodległości 6/4	x	52,68			700,64	571,90	-128,74
5	Niepodległości 6/5	x	14,24			189,26	226,10	36,84
6	Niepodległości 6/6	x	19,39			257,89	152,95	-104,94
7	Niepodległości 6/7	X	21,01			279,30	276,64	-2,66
8	Niepodległości 6/8	X	30,50			405,65	421,61	15,96
9	Niepodległości 6/9	X	42,92			570,70	591,85	21,15
10	Niepodległości 6/10	X	36,64			487,18	598,50	111,32
11	Niepodległości 6/11	X	22,98			305,63	359,10	53,47
12	Niepodległości 6/12	X	32,00			425,60	449,54	23,94
13	Niepodległości 6/13	X	16,79			223,31	291,27	67,96
14	Niepodległości 6/14	X	13,66			181,68	198,17	16,49
15	Niepodległości 6/15	X	22,17			294,86	222,11	-72,75
16	Niepodległości 6/16	X	9,78			130,07	150,29	20,22
17	Niepodległości 6/17	X	13,52			179,82	408,31	228,49
18	Niepodległości 6/18	X	15,42			204,82	175,56	-29,26
19	Niepodległości 6/19	X	23,79			316,41	332,50	16,09
20	Niepodległości 6/20	X	20,03			266,40	337,82	71,42
Razem za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r.		456	463,86	7,86	463,86	6 168,68	6 667,29	498,61

Informacje dodatkowe:

Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych - m³

Razem -7,86m³

Ustalenia:

Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od 01.01.2018r. – 30.06.2018r./ wg. wskazań wodomierza zbiorczego i sumy wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Niepodległości 6 w Bukowni wynosiła 7,86 m³,

Poniesione koszty z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych 104,54zł /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 13,30zł/m³ brutto /woda + kanalizacja/.

[Signature]

[Signature] 63

Zestawienie Nr 2.2. w.ś.

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Niepodległości 7 w Bukowni z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 01.07.2019r. – 31.12.2019r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków,
brutto – 13,34zł/m³

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i nr lokalu/	Zużycie wody wg stanu wodom. zbiorczego budyunku w m ³	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych lokali w m ³	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w m ³	Ogółem zużycie wody w m ³	OGÓŁEM należność w zł brutto za zużycie wody i odprowadzenie ścieków	Wniesione zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Niepodległości 7/1	x	20,10			268,13	224,10	-44,03
2	Niepodległości 7/2	x	14,09			187,96	184,08	-3,88
3	Niepodległości 7/3	x	38,67			515,86	512,28	-3,58
4	Niepodległości 7/4	x	27,87			371,79	400,20	28,41
5	Niepodległości 7/5	x	31,31			417,68	400,20	-17,48
6	Niepodległości 7/6	x	15,17			202,37	160,08	-42,29
7	Niepodległości 7/7	X	16,27			217,04	304,14	87,10
8	Niepodległości 7/8	X	31,60			421,54	344,16	-77,38
9	Niepodległości 7/9	X	32,42			432,48	448,20	15,72
10	Niepodległości 7/10	X	18,69			249,32	192,12	-57,20
11	Niepodległości 7/11	X	21,74			290,01	256,14	-33,87
12	Niepodległości 7/12	X	12,27			163,68	144,06	-19,62
13	Niepodległości 7/13	X	27,44			366,05	352,20	-13,85
14	Niepodległości 7/14	X	23,97			319,76	320,16	0,40
15	Niepodległości 7/15	X	2,31			30,82	32,04	1,22
16	Niepodległości 7/16	X	0,20			2,67	0	-2,67
17	Niepodległości 7/17	X	12,71			169,55	144,06	-25,49
18	Niepodległości 7/18	X	40,78			544,01	520,26	-23,75
19	Niepodległości 7/19	X	23,97			319,76	328,14	8,38
20	Niepodległości 7/20	X	17,36			231,58	208,08	-23,50
Razem za okres rozliczeniowy 01.07.2019r. – 31.12.2019r.		467	428,94	38,08	428,92	5 722,06	5 474,70	-247,63

Informacje dodatkowe:

Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych - m³

Razem

+38,08m³

Ustalenia:

[Signature]

Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od 01.07.2019r. – 31.12.2019r./ wg. wskazań wodomierza zbiorczego i sumy wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Niepodległości 7 w Bukowni wynosiła 38,08m³

Powstała nadwyżka z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych 508,98zł /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 13,34zł/m³ brutto /woda + kanalizacja/.

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

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

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

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

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

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

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

Ad. c/

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków wybranych dwóch użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 6/5 i 6/15, ul. Niepodległości 7/3 i 7/13 w Bukowni, w okresie objętym badaniem lustracyjnym, stanowi Załącznik Nr 25, Nr 26 protokołu lustracji.

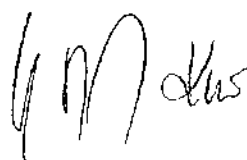
Ilościowe i finansowe rozliczenie z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków w odniesieniu do objętych badaniem użytkowników lokali, jest prawidłowe.

Załącznik Nr 25

Kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 6/5 i 6/15 w Bukowni za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r.

Załącznik Nr 26

Kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 7/3 i 7/13 w Bukowni za okres rozliczeniowy 01.07.2019r. – 31.12.2019r.

 65

2. Ciepła woda użytkowa.

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

- Ustawę z dnia 07.06.2001r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” /Dz. U. 2015, poz. 139 z późn. zm./,
- Ustawę z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” /Dz. U. 2012, poz. 1059 z 25.09.2012r./,
- Umowy Nr 679/2014/I, 680/2014/I z dnia 14.02.2014r. zawarte z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Olkuszu o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków,
- Umowę sprzedaży ciepła Nr 1514/5 z dnia 01.03.2001. zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej
- Statut SM Buczyna w Bukowni obowiązujący w latach 2017 – 2019,
- Regulamin rozliczania zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM Buczyna uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.02.1998r., uchwała 3/02/1998. /Załącznik Nr 24 protokołu lustracji/,
- Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody w SM Buczyna w Bukowni przyjęty uchwałą RN Nr 2/07/2017 z dnia 26.07.2017r.

Załącznik Nr 27 – Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody w SM Buczyna w Bukowni

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

ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukowni

w okresie rozliczeniowym 01.06.2018r. – 30.06.2018r. oraz 01.07.2019r. – 31.12.2019r.
w zakresie: c.w.u.

Obowiązująca /w okresie rozliczeniowym/, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych /dla budynków przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukowni

Cena netto 2018r.

Wody	5,34zł/m ³
Ścieków	6,97zł/m ³
Wysokość podatku VAT	8%
Łączna cena wody i ścieków	12,31zł/m ³ /13,30zł/m ³ brutto

Koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	29,10zł/m ³
Ogółem, cena c.w.u., brutto	42,40 zł/m ³

Cena netto 2019r.

Wody	5,38zł/m ³
Ścieków	6,97zł/m ³
Wysokość podatku VAT	8%

Łączna cena wody i ścieków	12,35zł/m ³ /13,34zł/m ³ brutto
Koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	30,00zł/m ³ od 01.01.2019r 33,00 zł/m ³ od 01.09.2019r
ogółem, cena c.w.u., brutto	43,34 zł/m ³ od 01.01.2019r 46,34 zł/m ³ od 01.09.2019r

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

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 01.01.2018r. – 30.06.2018r. i 01.07.2019r. – 31.12.2019r.

zamówiona moc	9456,45 zł/MW/m-c, 11820,14 zł/MW/m-c
przesył stały	10507,97 zł/MW/m-c, 11143,64 zł/MW/m-c, 11367,23 zł/MW/m-c
cena ciepła	31,84 zł/GJ, 42,99 zł/GJ
przesył zmienny	20,01 zł/GJ, 19,24 zł/GJ, 19,94 zł/GJ

Kolejność zamieszczania danych:

- Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., dla użytkowników lokali, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okresy rozliczeniowe /Zestawienie 1 c.w.u., Zestawienie 2 c.w.u./.
- Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynkach /Zestawienie 1.1 c.w.u., Zestawienie 2.1 c.w.u./
- Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynków /Zestawienie 1.2 c.w.u., Zestawienie 2.2 c.w.u./
- Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów przygotowania i zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków, wybranych użytkowników lokali

Ad. a/

Zestawienie 1 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., dla użytkowników lokali budynków przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukowni, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego swc	Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość w zł netto	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto	Abonament brutto	Razem koszt
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	I/2018, Fa 10118055571 z 31.01.2018r.	1213 woda	5,34	6477,42	518,19	6995,61	20,30	7015,91
		1213 ścieki	6,97	8454,61	676,37	9130,98	4,49	9135,47
2.	II/2018, Fa 10118001222 z 28.02.2018r.	1150 woda	5,34	6141,00	491,28	6632,28	20,30	6652,58
		1150 ścieki	6,97	8015,50	641,24	8656,74	4,49	8661,23
3.	III/2018, Fa 10118002047 z 04.04.2018r.	1061 woda	5,34	5665,74	453,26	6119,00	20,30	6139,30
		1061 ścieki	6,97	7395,17	591,61	7986,78	4,49	7991,27
4.	IV/2018, Fa 10118002870 z 07.05.2018r.	1079 woda	5,34	5761,86	460,95	6222,80	20,30	6243,11
		1079 ścieki	6,97	7520,63	601,65	8122,28	4,49	8126,77
5.	V/2018, Fa 10118003711	1109 woda	5,34	5922,06	473,76	6395,82	20,30	6416,12

[Signature] 67

	z 01.06.2018r.	1109	ścieki	6,97	7729,73	618,38	8348,10	4,49	8352,60
6.	VI/2018 Fa	1195	woda	5,34	6381,30	510,50	6891,80	20,30	6912,10
	201810118004592	1195	ścieki	6,97	8329,15	666,33	8995,48	4,49	8999,97
Razem za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r.		6 807,00	x		83 794,17	6703,53	90497,67	148,74	90646,41

Uwaga:

Faktury za zużycie wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków w budynkach przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukownie, za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r. /wyłącznie do wglądu w siedzibie SM Buczyzna w Bukownie

Informacje uzupełniające:

Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukownie /ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 6 328,49m³

Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wnosila: 478,51m³ x 13,30zł/m³ / = 6 364,18zł

Środki finansowe /przychody, niedobory/ z tytułu różnicy zużycia wody na potrzeby c.w.u., ustalone pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego s.w.c., wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą zużycia w lokalach wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami pkt. 12 obowiązującego w okresie rozliczeniowym Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody, przyjętego uchwałą RN Nr 3/02 z dnia 18.02.1998r.

Zestawienie 2 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., dla użytkowników lokali budynków przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukownie, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy od 01.07.2019r. – 31.12.2019 r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego swc		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość w zł netto	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto	Abonament brutto	Razem koszt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1.	VII/19, Fa 10119005364 z 31.07.2019r.	1132	woda	5,38	6 090,16	487,21	6 577,37	19,88	6 597,25
		1132	ścieki	6,97	7 890,04	631,20	8 521,24	4,55	8 525,79
2.	VIII/19, Fa 10119006111 z 03.09.2019r.	528	woda	5,38	2 840,64	227,25	3 067,89	19,88	3 087,77
		528	ścieki	6,97	3 680,16	294,41	3 974,57	4,55	3 979,12
3.	IX/19, Fa 10119006956 z 02.10.2019r.	1025	woda	5,38	5514,50	441,16	5 955,66	19,88	5 975,54
		1025	ścieki	6,97	7144,25	571,54	7 715,79	4,55	7 720,34
4.	X/19 Fa 10119008140 z 04.11.2019r.	1100	woda	5,38	5 918,00	473,44	6 391,44	19,88	6 411,32
		1100	ścieki	6,97	7 667,00	613,36	8 280,36	4,55	8 284,91
5.	XI/19, Fa 10119008769 z 02.12.2019r.	1050	woda	5,38	5 649,00	451,92	6 100,92	19,88	6 120,80
		1050	ścieki	6,97	7 318,50	585,48	7 903,98	4,55	7 908,53
6.	XII/19, Fa 10119009735 z 02.01.2020r.	572	woda	5,38	3077,36	246,19	3 323,55	19,88	3 343,43
		572	ścieki	6,97	3986,84	318,95	4 305,79	4,55	4 310,34
Razem za okres rozliczeniowy 01.07.2019r. – 31.12.2019r.		5 407	x		66 776,45	5 342,11	72118,56	146,58	72 265,14

Uwaga:

Faktury za zużycie wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków w budynkach przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukownie, za okres rozliczeniowy 01.07.2019r. – 31.12.2019r. wyłącznie do wglądu w siedzibie SM Buczyzna w Bukownie

Informacje uzupełniające:

Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukownie /ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło: 5 843,29m³

Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wносиła: $436,29\text{m}^3 \times 13,34\text{zł/m}^3 = 5\,820,11\text{zł}$

Środki finansowe /przychody, niedobory/ z tytułu różnicy zużycia wody na potrzeby c.w.u., ustalone pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego s.w.c., wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą zużycia w lokalach wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami pkt. 12 obowiązującego w okresie rozliczeniowym Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody, przyjętego uchwałą RN Nr 3/02 z dnia 18.02.1998r.

Ustalenia:

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

Ad. b/

Zestawienie 1.1 c.w.u

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynkach przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukownie za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r.

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	styczeń 2018r.	15 060,14	35 669,64	50 729,78
2.	luty 2018r.	15 052,97	35 012,87	50 065,84
3.	marzec 2018r.	15 052,97	44 835,58	59 888,55
4.	kwiecień 2018r.	15 052,97	25 129,54	40 182,51
5.	maj 2018r.	15 052,97	30 872,07	45 925,04
6.	czerwiec 2018r.	15 052,97	31 186,34	46 239,31
Razem za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r.		90 324,99	202 706,04	293 031,03

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u., użytkowników lokali budynków przy ul. Niepodległości 1:10 w Bukownie za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r. do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM Buczyzna w Bukownie

Zestawienie 2.1 c.w.u

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynkach przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukownie za okres rozliczeniowy 01.07.2019r. – 31.12.2019r.

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	lipiec 2019r.	13 707,92	29 421,53	43 129,45
2.	sierpień 2019r.	13 707,92	35 898,78	49 606,70
3.	wrzesień 2019r.	15 280,00	35 049,07	50 329,07
4.	październik 2019r.	15 280,00	41 928,88	57 208,88
5.	listopad 2019r.	15 429,58	37 091,96	52 521,54
6.	grudzień 2019r.	15 429,58	43 609,36	59 038,95
Razem za okres rozliczeniowy Od 01.07.2019r. – 31.12.2019r.		88 835,00	222 999,59	311 834,59

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u., użytkowników lokali budynków przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukownie za okres rozliczeniowy 01.07.2019r. – 31.12.2019r. do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM Buczyna w Bukownie

Ad. c/

Zestawienie 1.2 c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynków przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukownie za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r.

Zużycie c.w.u. wg stanu wodomierzy indywidualnych w m ³	6 328,49
Różnice zużycia pomiędzy wodomierzem swc i sumą wodomierzy indywidualnych w m ³	478,51
Razem koszty z tytułu zużycia wody na potrzeby c.w.u. i odprowadzenia ścieków w zł brutto	90 497,67
Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	202 706,04
Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto /woda i kanalizacja/ wraz z kosztami podgrzania	293 203,71
Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tytułu zużycia c.w.u. w zł	276 630,82
Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu zużycia c.w.u. w zł	16 572,89

Informacje uzupełniające:

- ogółem koszty podgrzania wody za okres od 01.01.2018r. – 30.06.2018r., dla objętej badaniem s.w.c. - 202 706,04zł
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 6328,49m³
- koszt podgrzania 1m³ – 29,10zł

Zestawienie 2.2 c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynków przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukownie za okres rozliczeniowy 01.07.2019r. – 31.12.2019r.

Zużycie c.w.u. wg stanu wodomierzy indywidualnych w m ³	5 831,91
Różnice zużycia pomiędzy wodomierzem swc i sumą wodomierzy indywidualnych w m ³	424,91
Razem koszty z tytułu zużycia wody na potrzeby c.w.u. i odprowadzenia ścieków w zł brutto	72 118,56
Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	222 999,59
Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto /woda i kanalizacja/ wraz z kosztami podgrzania	295 118,15
Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tytułu zużycia c.w.u. w zł	287 768,71
Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu zużycia c.w.u. w zł	7 349,44

Informacje uzupełniające:

70

- ogółem koszty podgrzania wody za okres 01.07.2018r. – 31.12.2019r., dla objętej badaniem s.w.c. - 222 999,59zł
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 5 843,29m³
- koszt podgrzania 1 m³ – 30,00zł, od 01.09.2019r. koszt podgrzania 1m³ – 33,00zł

Podsumowanie:

1. Zafakturowane koszty zakupu ciepła na cele przygotowania c.w.u. dla budynków przy ul. Niepodległości 1 – 10 w Bukownie za okresy rozliczeniowe zgodne są z ustaleniami Umowy sprzedaży ciepła Nr 1514/5 z dnia 01.03.2001. zawartej z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej, uwzględniają obowiązujące dla ww. okresów taryfy.
2. Zafakturowane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji SA w Olkuszu koszt wody i odprowadzenia ścieków zgodne są z obowiązującymi w ww. okresach cennikami.
3. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynkach przy ul. Niepodległości 1 - 10 nie pokrywała kosztów z tytułu dostawy energii cieplnej i wody na cele przygotowania c.w.u.
4. Indywidualne rozliczenia z tytułu zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków zgodne były ze stanem liczników oraz obowiązującymi taryfami dla badanego okresu.
5. Rozliczenie indywidualne kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby c.w.u. dla lokali budynków zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody w SM Buczyna w Bukownie oraz art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” /Dz. U. 2012, poz. 1059 z 25.09.2012r./

Ad. d/

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów przygotowania i zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków, dwóch użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 6 i 7 w Bukownie w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowi Załącznik Nr 28 protokołu lustracji.

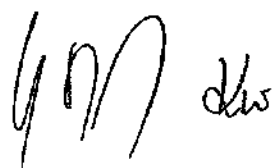
Załącznik Nr 28

Kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości w Bukownie, za okresy rozliczeniowe 01.01.2018r. – 30.06.2018r., 01.07.2019r – 31.12.2019r.

3. Dostawa energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

Zasady i warunki dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali, rozliczeń z tytułu jej zużycia, pomiędzy dostawcą a odbiorcą Spółdzielnią oraz odbiorcą a użytkownikami lokali w budynkach stanowiących własność SM Buczyna w Bukownie w okresie rozliczeniowym 2017/2018 i 2018/2019r., określone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” /Dz. U. 2012, poz. 1059 z 25.09.2012r./,
- Umowę sprzedaży energii cieplnej Nr 1514/5 z dnia 01.03.2008r. zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej
- Umowę Szczegółowa z dnia 02.07.2008r., 12.07.2019r. zawartą z Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia w zakresie świadczenia usług związanych z obsługą systemu pomiarowo-rozliczeniowego zużycia energii cieplnej w budynkach stanowiących własność SM Buczyna w Bukownie
- Statut Spółdzielni obowiązujący w latach 2017 – 2019,

 71

- Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody w SM Buczyna w Bukownie przyjęty uchwałą RN Nr 2/07/2017 z dnia 26.07.2017r.

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

a/ ul. Szkolna 5 w Bukownie

b/ ul. Szkolna 7 w Bukownie

w okresie rozliczeniowym

a/ 01.07.2017r. – 30.06.2018r.

a/ 01.08.2018r. – 30.06.2019r.

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

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

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

Rozliczenie kosztów, dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali w budynku przy ul. Szkolna 5 w Bukownie, za okres rozliczeniowy 01.07.2017r. – 30.06.2018r.

Kolejność zamieszczenia danych:

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

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

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

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 01.07.2017r. – 30.06.2018r., 01.07.2018r. – 30.06.2019r.

Wyszczególnienie	Jednostka	01.07.2017r. – 30.06.2018r.	01.07.2018r. – 30.06.2019r.
Zamówiona moc	zł/MW/m-c	9 749,84zł	9 456,45zł
Przesył stały	zł/MW/m-c	10 507,97zł	11 143,64zł
Przesył zmienny	zł/GJ	32,00zł	31,84zł
Przesył zmienny	zł/GJ	20,01zł	19,24zł

Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy w zakresie dostawy ciepła Nr 1545/5 z dnia 01.03.2001r., zawartej z jej dostawcą – Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej/

h m d w

Ad. a/

Zestawienie 1. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Szkolna 5 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 01.07.2017r. – 30.06.2018r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – PEC w Dąbrowie Górniczej/

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmienne w zł /netto/	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty zmienne w zł /brutto/	OGÓŁEM koszty zakupu energii cieplnej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Lipiec 2017r.	1 478,82	340,13	1 818,95				1 818,95
2	Sierpień 2017r.	1 478,82	340,13	1 818,95				1 818,95
3	Wrzesień 2017r.	1 478,82	340,13	1 818,95	416,08	95,70	511,78	2 330,73
4	Październik 2017r.	1 478,82	340,13	1 818,95	1 347,06	309,82	1 656,88	3 475,83
5	Listopad 2017r.	1 478,82	340,13	1 818,95	2 278,04	523,95	2 801,99	4 620,94
6	Grudzień 2017r.	1 478,82	340,13	1 818,95	2 537,61	583,65	3 121,26	4 940,21
7	Styczeń 2018r.	1 458,09	335,36	1 793,45	2 763,60	635,63	33 99,23	5 192,68
8	Luty 2018r.	1 457,40	335,20	1 792,60	3 479,13	800,20	4 279,33	6 071,93
9	Marzec 2018r.	1 457,40	335,20	1 792,60	2 841,38	653,52	3 494,90	5 287,50
10	Kwiecień 2018r.	1 457,40	335,20	1 792,60	445,91	102,56	548,47	2 341,07
11	Maj 2018	1 457,40	335,20	1 792,60	41,48	9,54	51,02	1 843,62
12	Czerwiec 2018r.	1457,40	335,20	1 792,60				1 792,60
Razem za okres rozliczeniowy		17 618,01	4 052,14	21 670,15	16 150,29	3 714,57	19 864,85	41 535,00

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Szkolna 5 w Bukownie, za okres rozliczeniowy 01.07.2017r. – 30.06.2018r. do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM Buczyna w Bukownie

Podsumowanie:

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Szkolna 5 w Bukownie, zgodne są z ilością dostarczonej energii cieplnej ustalonej w oparciu o urządzenia pomiarowe budynku oraz obowiązującą w okresie rozliczeniowym jw., taryfą ciepła.

Zestawienie 2. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Szkolna 9 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 01.07.2018r. – 30.06.2019r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – PEC w Dąbrowie Górniczej/.

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmienne w zł /netto/	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty zmienne w zł /brutto/	OGÓŁEM koszty zakupu energii cieplnej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Lipiec 2018r.	1 457,40	335,20	1 792,60				1 792,60
2	Sierpień 2018r.	1 457,40	335,20	1 792,60				1 792,60
3	Wrzesień 2018r.	1 457,40	335,20	1 792,60	352,58	81,09	433,68	2 226,28
4	Październik 2018r.	1 457,40	335,20	1 792,60	1 267,82	291,60	1 559,42	3 352,02
5	Listopad 2018r.	1 503,81	345,88	1 849,69	2 472,28	568,62	3 040,90	4 890,59
6	Grudzień 2018r.	1503,81	345,88	1 849,69	3 044,36	700,20	3 744,56	5 594,25
7	Styczeń 2019r.	1 503,81	345,88	1 849,69	3 795,24	872,90	4 668,14	6 517,83
8	Luty 2019r.	1 503,81	345,88	1 849,69	2 231,37	513,21	2 744,58	4 594,27

9	Marzec 2019r.	1 503,81	345,88	1 849,69	1 864,42	428,82	2 293,24	4 142,93
10	Kwiecień 2019r.	1 503,81	345,88	1 849,69	1 261,68	290,18	1 551,86	3 401,55
11	Maj 2019r.	1 503,81	345,88	1 849,69	536,34	123,36	659,69	2 509,38
12	Czerwiec 2019r.	1 503,81	345,88	1 849,69				1 849,69
Razem za okres rozliczeniowy		17 860,08	4 107,82	21 967,96	6 826,09	3 870,00	20 696,09	42 664,05

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Szkolna 9 w Bukownie, za okres rozliczeniowy 01.07.2018r. – 30.06.2019r. do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM Buczyzna w Bukownie/

Podsumowanie:

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Szkolna 9 w Bukownie, zgodne są z ilością dostarczonej energii cieplnej ustalonej w oparciu o urządzenia pomiarowe budynku oraz obowiązującą w okresie rozliczeniowym jw., taryfą ciepła.

Ad. b/

Zestawienie nr 1.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Szkolna 5 w Bukownie w okresie rozliczeniowym 01.07.2017r. – 30.06.2018r.

Adres	Powierzchnia lokali w m ²	Koszty stałe c.o. w zł brutto	Koszty zmienne c.o. w zł brutto	Razem koszty c.o. w zł brutto	Koszty serwisu, rozliczenia i koszt podzielników w zł	Ogółem koszty c.o. w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł /8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Szkolna 5/1	63,61	1 347,77	993,25	2 341,02	52,05	2 393,07	2 671,68	278,61
Szkolna 5/2	74,71	1 582,95	1 255,51	2 838,46	65,07	2 903,53	3 137,88	234,35
Szkolna 5/3	63,61	1 347,77	637,98	1 985,75	52,05	2 037,80	2 671,68	633,88
Szkolna 5/4	74,71	1 582,95	1 140,19	2 723,14	65,07	2 788,21	3 137,88	349,67
Szkolna 5/5	63,61	1 347,77	5,58	1 353,35	52,05	1 405,40	2 671,68	1 266,28
Szkolna 5/6	74,71	1 582,95	381,30	1 964,25	65,07	2 029,32	3 137,88	1 108,56
Szkolna 5/7	63,61	1 347,77	44,64	1 392,41	52,05	1 444,46	2 671,68	1 227,22
Szkolna 5/8	74,71	1 582,95	885,37	2 468,32	65,07	2 533,39	3 137,88	604,49
Szkolna 5/9	63,61	1 347,77	736,56	2 084,33	52,05	2 136,38	2 671,68	535,30
Szkolna 5/10	74,71	1 582,95	1 272,25	2 855,20	65,07	2 920,27	3 137,88	217,61
Szkolna 5/11	62,61	1 326,58	1 926,97	3 253,55	52,05	3 305,60	2 629,68	-675,92
Szkolna 5/12	50,50	1 069,99	580,32	1 611,27	39,04	1 689,35	2 121,00	431,65
Szkolna 5/13	62,61	1 326,58	336,66	1 663,24	52,05	1 715,29	2 629,68	914,39
Szkolna 5/14	50,50	1 069,99	2 525,90	3 595,89	39,04	3 634,93	2 121,00	-1 513,93
Szkolna 5/15	62,61	1 326,58	158,10	1 484,68	52,05	1 536,73	2 629,68	1 092,95
Szkolna 5/16	50,50	1 069,99	93,00	1 162,99	39,04	1 202,03	2 121,00	918,97
Szkolna 5/17	62,61	1 326,58	941,17	2 267,75	52,05	2 319,80	2 629,68	309,88
Szkolna 5/18	50,50	1 069,99	260,40	1 330,40	39,04	1 369,43	2 121,00	751,57
Szkolna 5/19	62,61	1 326,58	598,92	1 925,50	52,05	1 977,55	2 629,68	652,13
Szkolna 5/20	50,50	1 069,99	124,62	1 194,61	26,03	1 220,64	2 121,00	900,36
Razem okres	1 257,15	26 636,45	14 898,69	41 535,14	1 028,04	42 563,18	52 801,20	10 238,02

60/12/74

Zestawienie nr 2.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Szkolna 9 w Bukowni w okresie rozliczeniowym 01.07.2018r. – 30.06.2019r.

Adres	Powierzchnia lokali w m ²	Koszty stałe c.o. w zł brutto	Koszty zmienne c.o. w zł brutto	Razem koszty c.o. w zł brutto	Koszty serwisu, rozliczenia i koszt podzielników w zł	Ogółem koszty c.o. w zł	Wniezione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł /9 - 8/
2	3	4	5	6	7	8	9	10
Szkołna 9/1	63,61	1 373,35	910,69	2 284,04	52,89	2 336,93	3 053,28	716,35
Szkołna 9/2	74,71	1 612,99	1 020,03	2 633,02	66,11	2 699,13	3 586,08	886,95
Szkołna 9/3	63,61	1 373,35	369,74	1 743,09	52,89	1 795,98	3 053,28	1 257,30
Szkołna 9/4	74,71	1 612,99	10,07	1 623,06	66,11	3 586,08	3 586,08	1 896,91
Szkołna 9/5	63,61	1 373,35	1 644,42	3 017,77	52,89	3 070,66	3 053,28	-17,38
Szkołna 9/6	74,71	1 612,99	622,95	2 235,94	66,11	2 302,05	3 586,08	1 284,03
Szkołna 9/7	63,61	1 373,35	11,51	1 384,86	52,89	1 437,75	3 053,28	1 615,53
Szkołna 9/8	74,71	1 612,99	24,46	1 637,45	66,11	1 703,56	3 586,08	1 882,52
Szkołna 9/9	63,61	1 373,35	785,53	2 158,88		2 158,88	3 053,28	894,40
Szkołna 9/10	74,71	1 612,99	1 176,85	2 789,84	66,11	2 855,95	3 586,08	730,13
Szkołna 9/11	62,61	1 351,75	1 955,18	3 306,93	52,89	3 359,82	3 005,28	-354,54
Szkołna 9/12	50,50	1 090,30	261,84	1 352,14	39,67	1 391,81	2 424,00	1 32,19
Szkołna 9/13	62,61	1 351,75	2 713,37	4 065,12	52,89	4 118,01	3 005,28	-1 112,73
Szkołna 9/14	50,50	1 090,30	190,59	1 280,89	39,67	1 620,56	2 424,00	803,44
Szkołna 9/15	62,61	1 351,75	772,58	2 124,33		2 124,33	3 005,28	880,95
Szkołna 9/16	50,50	1 090,30	622,95	1 713,25		1 713,25	2 424,00	710,75
Szkołna 9/17	62,61	1 351,75	40,28	1 392,03	52,89	1 444,92	3 005,28	1 560,36
Szkołna 9/18	50,50	1 090,30	107,90	1 198,20	39,67	1 237,87	2 424,00	1 186,13
Szkołna 9/19	62,61	1 351,75	189,91	1 541,66	52,89	1 594,53	3 005,28	1 410,73
Szkołna 9/20	50,50	1 090,30	1 791,17	2 881,47	39,37	2 921,14	2 424,00	-497,14
Razem okres	1 257,15	27 141,95	15 522,02	42 663,97	912,35	43 576,32	60 343,20	16 766,88

Podsumowanie:

- Sumy opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Szkolna 5 i Szkolna 9 w Bukowni równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienie 1 c.o. i 2 c.o./
- Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Szkolna 5 w Bukowni, zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody /przyjętego uchwałą RN Nr 2/07/2017 z dnia 26.07.2017r. /oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” /Dz. U. 54/97 poz. 348 z późn. zm./.

Ad. c.

Indywidualne rozliczenia z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali dwóch wybranych użytkowników mieszkań w budynku przy ul. Szkolna 5 i Szkolna 9, w okresie objętym badaniem lustracyjnym, stanowi Załącznik Nr 29 protokołu lustracji.

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

Przekazane użytkownikom lokali rozliczenie z ww. tytułu jest jasne, czytelne umożliwiające jego pełną weryfikację, samokontrolę.

[Signature] 75

Załącznik Nr 29

Rozliczenia indywidualne kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych budynku przy ul. Szkolna 5 i Szkolna 9 w Bukownie w okresie rozliczeniowym od 01.07.2017r. – 30.06.2018r. oraz 01.07.2018r. do 30.06.2019r.

VI. System finansowania i rozliczania nieruchomości.

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

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w zł), w tym:	2 412 135,30	2 273 285,54	2 294 170,98
	eksploatacja i remonty			
	inne, w tym:	665 418,27	651 226,69	712 698,55
	- pozostałe operacyjne	665 418,27	651 226,69	712 698,55
	- pozostałe finansowe			
2	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w zł), w tym:	2 226 200,04	2 173 051,65	2 245 101,76
	opłaty od lokali mieszkalnych	1 266 687,38	1 286 393,78	1 295 755,77
	inne, w tym:	673 455,98	655 871,86	716 884,86
	- pozostałe operacyjne	673 455,98	655 871,86	716 884,86
	- pozostałe finansowe			
3	Wynik finansowy GZM (poz. 2 – poz. 1)	-185 935,26	100 233,89	-49 069,22
4	Stan rozliczeń międzyokresowych w GZM na 31 grudnia	296 612,88	167 151,46	165 296,94
5	Koszty działalności gospodarczej, w tym:	55 982,01	49 451,87	40 427,47
	- pozostałej operacyjnej	17 769,07	2 147,83	677,67
	- pozostałej finansowej	285,98	567,22	87,23
6	Przychody działalności gospodarczej, w tym:	137 327,54	146 900,27	155 941,54
	- pozostałej operacyjnej	12 914,11	2 831,49	18 371,40
	- pozostałej finansowej	13 641,96	24 914,25	12 401,83
7	Wynik finansowy na działalności gospodarczej (poz. 6 – poz. 5)	81 345,53	97 448,40	115 514,07
8	Podatek dochodowy	10 926,68	10 863,00	8 316,00
9	Wynik finansowy netto	70 418,85	86 585,40	107 198,07

4m/2017⁷⁶

**Zestawienie planowanych i poniesionych
kosztów oraz przychodów gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2019
w SM /w zł/ rok/**

2017r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2017	Koszty za rok 2017	% wyk. planu	Przychody za rok 2017	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I-VII	OGÓŁEM	4 556 000,00	4 725 073,27	103	4 541 705,69	-183 367,58
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	2 225 000,00	2 412 135,30	110	2226200,04	-185 935,26
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych	1 900 000,00	2 124 497,84	113	1940143,36	-184354,48
2.	Eksploatacja dźwigów					
3.	Wywóz nieczystości	119 000,00	119 234,70	100	119792,14	557,44
4.	Podatek od nieruchomości +opłata za wieczyste użytkowanie gruntu					
6.	Zlecone mycie klatek schodowych					
7.	Zakup gazu sieciowego /zbiorcze gazomierze/	166 000,00	168 402,76	101	166264,54	-2138,22
II.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1-2)	36 000,00	36 058,28	100	70073,50	34015,22
1.	Eksploatacja lokali użytkowych i garaży	36 000,00	36 058,28	100	7007350	34015,22
2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego					
III.	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych	1 745 000,00	1 747 368,18	100	1744863,53	-2504,65
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków	550 000,00	539 691,06	98	500568,62	-39122,44
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości					
Wynik finansowy SM za 2017r.						
VIII.	Pozostała sprzedaż	2 000,00	1 848,68	90	40 697,97	38 849,29
IX.	Odsetki z lokat					
X.	Lokale użytkowe	36 000,00	36 058,28	100	70 073,50	34 015,22
XI.	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM					
XII.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
XIII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe	15 000,00	18 075,05	120	26556,07	8481,02
A	Wynik za 2017r. – BRUTTO (poz. VIII + XIII)	53 000,00	55 982,01	105	137327,54	81345,53
B	Zapłacony podatek dochodowy	10 900,00	10 926,68	100		10926,68
C	Wynik SM za 2017r. – NETTO (poz. A – poz. B)	63 900,00	66 908,69	104	137327,54	70 418,85

2018r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2018	Koszty za rok 2018	% wyk. planu	Przychody za rok 2018	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I-VII	OGÓŁEM	4 421 000,00	4 540 565,51	102	4 409 139,30	-131 426,21
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	2181000,00	2273285,54	104	2173051,65	100233,89

77
407/25

1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych	1945000,00	2019222,32	103	1942265,64	-76956,68
2.	Eksploatacja dźwigów					
3.	Wywóz nieczystości	126000,00	126539,50	100	125630,33	-909,17
4.	Podatek od nieruchomości +opłata za wieczyste użytkowanie gruntu					
5.	Obsługa domofonów					
6.	Zlecone mycie klatek schodowych					
7.	Zakup gazu sieciowego /zbiornicze gazomierze/	110000,00	127523,72	115	105155,68	-22368,04
II.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1-2)	40000,00	41779,52	102	77504,77	35725,25
1.	Eksploatacja lokali użytkowych i garaży	40000,00	41779,52	102	77504,77	35725,25
2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego					
III.	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych	1700000,00	1707634,39	100	1667338,51	-40295,88
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków	500000,00	517866,06	103	491244,37	-26621,69
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości					
Wynik finansowy SM za 2018r.						
VIII.	Pozostała sprzedaż	4900,00	4957,30	100	41649,76	36692,46
IX.	Odsetki z lokat					
X.	Lokale użytkowe	41000,00	41779,52	101	77504,77	35725,25
XI.	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM					
XII.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
XIII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe	2500,00	2715,05	108	27745,74	25030,69
A	Wynik za 2018r. – BRUTTO (poz. VIII + XIII)	48400,00	49451,87	102	146900,27	97448,40
B	Zapłacony podatek dochodowy	10700,00	10863,00	101		-10863,00
C	Wynik SM za 2018r. – NETTO (poz. A – poz. B)	59100,00	60314,87	102	146900,27	86 585,40

2019r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2019	Koszty za rok 2019	% wyk. planu	Przychody za rok 2019	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I-VII	OGÓŁEM	4 530 000,00	4 651 994,19	103	4 526 502,41	-125 491,78
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	2242000,00	2294170,98	102	2245101,76	-49069,22
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych	2007000,00	2031878,36	101	2012640,63	-19237,73
2.	Eksploatacja dźwigów					
3.	Wywóz nieczystości	135000,00	135794,00	100	134991,00	-803,00
4.	Podatek od nieruchomości +opłata za wieczyste użytkowanie gruntu					
5.	Obsługa domofonów					
6.	Zlecone mycie klatek schodowych					
7.	Zakup gazu sieciowego /zbiornicze gazomierze/	100000,00	126498,62	126	97470,13	-29028,49

40/10/15 78

II	Eksplotacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1-2)	38000,00	38443,33	100	76767,73	38324,40
1.	Eksplotacja lokali użytkowych i garaży	38000,00	38443,33	100	76767,73	38324,40
2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego					
III	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych	1750000,00	1813237,25	103	1727548,10	-85689,15
IV	Woda i odprowadzenia ścieków	500000,00	506142,63	101	477084,82	-29057,81
V	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII	Pożytki na części wspólnej nieruchomości					
Wynik finansowy SM za 2019r.						
VIII	Pozostała sprzedaż	1500,00	1219,24	81	48400,58	47181,34
IX	Odsetki z lokat					
X	Lokale użytkowe	38000,00	38443,33	100	76767,73	38324,40
XI	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM					
XII	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
XIII	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe	1000,00	764,90	76	30773,23	30008,33
A	Wynik za 2019r. – BRUTTO (poz. VIII + XIII)	40500,00	40427,47	100	155941,54	115514,07
B	Zapłacony podatek dochodowy	8400,00	8316,00	99		-8316,00
C	Wynik SM za 2019r. – NETTO (poz. A – poz. B)	48900,00	48743,47	99	155941,54	107 198,07

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

**Stawki opłat
za użytkowanie lokali obowiązujące w SM Buczyna w latach 2017 – 2019**

Lp.	A. Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2017r.	Stawki opłat w 2018r.	Stawki opłat w 2019r.	% dynam. wzrostu (6:4)
1	2	3	4	5	6	7
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)	zł/m ²	3,36	3,45	3,48	1,04
w tym:						
1.	Eksplotacja podstawowa	zł/m ²	2,56	2,65	2,68	1,05
2.	Odpis na fundusz remontowy	zł/m ²	0,80	0,80	0,80	1
3.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	3,57	3,57	3,91	1,09
4.	Woda i kanalizacja	zł/m ³	13,29	13,30	13,34	1
5.	Podgrzanie – ciepła woda	zł/m ³	42,52	42,52	48,65	1,14
6.	Wywóz nieczystości	osoby	7,90	8,50	9,50	1,20
7.	Dźwigi osobowe	osoby	-	-	-	-
	Odpis na fundusz remont.	zł/osobę	-	-	-	-
8.	Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz budynków	zł/osobę	-	-	-	-
9.	Zbiorniki liczniki gazowe	zł/osobę	12,82	7,87	7,85	0,61
10.	Konserwacje własne i obce (utrzymanie nieruchomości wspólnej)	zł/m ²	-	-	-	-
11.	Pakiet podst. TV kablowej	zł/m-nie	-	-	-	-
II.	Razem – lokale użytkowe	zł/m ²	5,00 – 10,00	5,00 – 10,00	5,00 – 10,00	1

4m dkw 79

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

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

Wynik finansowy (bilansowy) na działalności gospodarczej i pozostałej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych uzyskany przez Spółdzielnię na koniec okresów rozliczeniowych 2016 – 2018, po uiszczeniu należnego Budżetowi Państwa podatku CIT, w poszczególnych latach wynosił:

za 2016 rok	125 468,03zł	Uchwała Nr 4/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2017r. – nadwyżkę bilansową przeznacza się na pokrycie wydatków obciążających członków SM związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz modernizacją ciągów komunikacyjnych
za 2017 rok	70 418,85zł	Uchwała Nr 4/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 28 czerwca 2018r. – nadwyżkę bilansową przeznacza się na pokrycie wydatków obciążających członków SM związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości
za 2018 rok	86 585,40zł	Uchwała Nr 4/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 2019r. – nadwyżkę bilansową przeznacza się na pokrycie wydatków obciążających członków SM związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

Uwaga: WZ nie zatwierdziło jeszcze podziału nadwyżki za 2019r. uwagi na przesunięcie terminu posiedzenia organu w związku z ogłoszonym stanem epidemii na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Załącznik Nr 30 – kopia uchwały WZ Nr 4/2017 podział nadwyżki bilansowej za 2016 rok.

Załącznik Nr 31 – kopia uchwały WZ Nr 4/2018 podział nadwyżki bilansowej za 2017 rok.

Załącznik Nr 32 – kopia uchwały WZ Nr 4/2019 podział nadwyżki bilansowej za 2018 rok

Podsumowanie:

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

VII. Zaległości w opłatach.

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

18M dhs 80

**Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali
w SM Buczyna w latach 2017 – 2019 (w zł)**

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.	% 15:3/
1	2	3	4	5	6
1.	Zaległości bieżące	165 464,18	147 146,31	103 566,98	62,59
	w tym:				
a/	Lokali mieszkalnych:	165 464,18	147 146,31	103 046,70	62,28
	Zaległości do 1 miesiąca	33 016,00	36 023,00	31 941,61	96,75
	Zaległości powyżej 1 do 2 miesięcy	40 806,86	27 069,42	20 981,28	51,42
	Zaległości powyżej 2 do 3 miesięcy	19 387,54	19 293,71	19 738,89	101,81
	Zaległości powyżej 3 do 4 miesięcy	11 534,46	14 251,82	11 302,63	97,99
	Zaległości powyżej 4 miesięcy	60 719,32	50 508,36	19 082,29	31,43
b/	Lokali użytkowych:	0	0	520,58	
	Należności do 1 miesiąca	0	0	0	
	Należności powyżej 1 do 2 miesięcy	0	0	0	
	Należności powyżej 2 do 3 miesięcy	0	0	0	
	Należności powyżej 3 do 4 miesięcy	0	0	520,58	
	Należności powyżej 4 miesięcy	0	0	0	
2.	Liczba użytkowników zalegających z opłatami czynszowymi powyżej dwóch miesięcy	33	30	20	60,61

Strukturę czasową oraz wskaźniki zadłużenia dotyczące zaległości we wnoszeniu opłat za używanie lokali mieszkalnych w poszczególnych latach okresu 2017 – 2019 przedstawia poniższe zestawienie:

**Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych
w okresie 2017 – 2019**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017r.	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.	% kol. 4:3	% kol. 5:3	% kol. 5:4
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Roczne przychody wg sprawozdania finansowego (w zł)	3 798 176,21	3 680 074,21	3 732 849,82	96,89	98,28	101,43
2.	Stan zaległości w opłatach (w zł)	165 464,18	147 146,31	103 046,70	88,93	62,28	70,03
3.	Pozycja nr 2/pozycja nr 1 w %	4,36	4,00	2,76	x	x	x
4.	Struktura zaległości:						
	• do 1 miesiąca	0,87	0,98	0,86	109,11	96,75	88,67
	• powyżej 1 do 2 miesięcy	1,07	0,74	0,56	66,34	51,42	77,51
	• powyżej 2 do 3 miesięcy	0,51	0,52	0,53	99,52	101,81	102,31
	• powyżej 3 do 4 miesięcy	0,30	0,39	0,30	123,56	97,99	79,31
	• powyżej 4 miesięcy	1,60	1,37	0,51	83,18	31,43	37,78

które wykazuje następujący poziom zaległości:

- na 31.12.2017 roku wskaźnik zaległości liczony udziałem w rocznym wymiarze opłat wynosił 4,36%,
- na 31.12.2018 roku wskaźnik zaległości liczony udziałem w rocznym wymiarze opłat wynosił 4,00%,
- na 31.12.2019 roku wskaźnik zaległości liczony udziałem w rocznym wymiarze opłat wynosił 2,76%.

47/2019 81

Jak wynika z powyższych danych, poziom zaległości /kwota składająca się z kwot powstałych w latach ubiegłych oraz w latach badanych oscyluje na poziomie poniżej jednomiesięcznych przychodów Spółdzielni i wykazuje tendencję spadkową, co jest zjawiskiem pozytywnym. Zarząd Spółdzielni SM Buczyzna na bieżąco monitoruje ten problem i prowadzi odpowiednie działania windykacyjne.

Sprawy sądowe i egzekucyjne, windykacja należności.

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

Wyszczególnienie	2017	2018	2019
Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych	20	20	35
Liczba osób wezwanych na posiedzenie RN	0	0	0
Liczba należności rozłożonych na raty	7	5	7
Liczba osób wykluczonych za długi z członkostwa ogółem/prawomocnie	0	0	0
Liczba spraw sądowych o zapłatę	13	10	14
Wartość spraw sądowych	58 965,64	56 677,49	72 949,35
Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej	3	6	18
Wartość spraw o należności skierowanych do egzekucji komorniczej	24 013,05	34 385,49	91 685,91
Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych	0	0	0
Liczba wykonanych eksmisji	0	0	0

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

Wartość otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych przedstawiała się następująco:

Rok	Wartość w zł	Liczba gospodarstw domowych, które skorzystały z tej formy pomocy
2017	20 749,89	9
2018	13 634,85	7
2019	12 427,42	5

W przypadku braku tego dofinansowania zadłużenie czynszowe potencjalnie mogłoby ulec zwiększeniu o ww. kwoty.

Spółdzielnia w latach 2017 – 2019 nie uzyskała z Urzędu Miasta w Bukownie żadnych odszkodowań z tytułu niedostarczenia osobom uprawnionym do otrzymania lokali socjalnych.

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

Podsumowanie:

Działania Zarządu i Rady Nadzorczej w zakresie windykacji i egzekucji zaległości wobec Spółdzielni są prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i mają na celu ochronę interesów Spółdzielni.

gmm dw 82

E. DZIAŁALNOŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

I. Organizacja pionu ekonomiczno-finansowego.

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

Główny Księgowy – 1 etat

Specjalista ds. księgowości finansowej – 1 etat

Starszy inspektor – kasjer – 1 etat

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

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

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, określone zostały w regulaminach wyszczególnionych w wykazie obowiązujących w latach 2017 – 2019 „Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni” przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej.

II. System normatywny gospodarki finansowej i rachunkowości.

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

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

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

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

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

W SM Buczyna księgowość w latach 2017-2019 prowadzona była w systemie informatycznym, wykorzystywano następujące systemy komputerowe posiadające stosowne licencje:

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

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

Omówienie przyjętych zasad rachunkowości nastąpiło w poprzednim protokole lustracji.

System ochrony danych i ich zbiorów ustalono zgodnie z wymogami Rozdziału 8 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.

Szczegółowy opis systemu służącego ochronie danych w Spółdzielni zawarty jest w:

- Polityce prowadzenia rachunkowości – Rozdział 5
- Polityce bezpieczeństwa wprowadzonej uchwałą Zarządu Nr 1/06/2015 z 26.06.2015r.
- Instrukcji zarządzania systemem informatycznym wprowadzoną uchwałą Zarządu Nr 2/06/2015 z 26.06.2015r.

W celu zapewnienia ochrony danych i ich zbiorów stosowane są zabezpieczenia zapewniające ochronę przed dostępem osób nieupoważnionych poprzez fizyczne zabezpieczenie, środki sprzętowe, procedury organizacyjne oraz rozwiązania informatyczne.

Dla prawidłowej i nieprzerwanej pracy systemu informatycznego ustalono następujące procedury zabezpieczeń:

- zakres uprawnień korzystania z systemu
- procedury tworzenia kopii zapasowych zbiorów danych oraz programów i narzędzi programowcy służących do ich przetwarzania.
- dostęp do systemów informatycznych posiadają osoby posiadające stosowne upoważnienia administratora systemu
- dostęp do systemów chroniony jest hasłem
- codziennie wykonywane są kopie bazy danych do pliku na serwerze
- kopie przechowywane są w sejfie w budynku SM, do którego mają dostęp tylko osoby posiadające stosowne upoważnienia
- dane księgowe nie później niż na koniec roku obrotowego, archiwizowane są na płytach CD lub DVD, które umożliwiają każdorazowo odczyt oraz wydruk

III. Inwentaryzacja.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonywała inwentaryzacji rocznej składników aktywów i pasywów. Inwentaryzacje przeprowadzano w tych latach w oparciu o treść art. 4 ust. 1 i 3, art. 26. i 27. ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r.

Składy: Komisji Inwentaryzacyjnej, rodzaj składników majątkowych podlegających spisowi, sposób przeprowadzenia inwentaryzacji w okresie objętym badaniem lustracyjnym ujęto w zarządzeniach Prezesa Zarządu SM:

Zarządzenie Nr 1/2017 z dnia 25.10.2017r. Zarządu SM w sprawie inwentaryzacji rocznej SM Buczyzna w roku 2017.

 84

Powołanie Komisji Inwentaryzacyjnej
Plan inwentaryzacji
Sposób przeprowadzenia: z natury
Powołanie zespołu spisowego.

Uchwała Nr 1/10/2017 z dnia 25.10.2017r. Zarządu w sprawie zatwierdzenia Zarządzenia nr 1.
Arkusze spisu z natury.
Podpisy komisji.

Zarządzenie Nr 1/2018 z dnia 24.10.2018r. Zarządu SM w sprawie inwentaryzacji rocznej SM
Buczyna w roku 2018.
Powołanie Komisji Inwentaryzacyjnej
Plan inwentaryzacji
Sposób przeprowadzenia: z natury
Powołanie zespołu spisowego.

Uchwała Nr 1/10/2018 z dnia 24.10.2018r. Zarządu w sprawie zatwierdzenia Zarządzenia nr 1.
Arkusze spisu z natury.
Podpisy komisji.

Zarządzenie Nr 2/2019 z dnia 24.10.2019r. Zarządu SM w sprawie inwentaryzacji rocznej SM
Buczyna w roku 2019.
Powołanie Komisji Inwentaryzacyjnej
Plan inwentaryzacji
Sposób przeprowadzenia: z natury
Powołanie zespołu spisowego.

Uchwała Nr 1/10/2019 z dnia 24.10.2019r. Zarządu w sprawie zatwierdzenia Zarządzenia nr 1.
Arkusze spisu z natury.
Podpisy komisji.

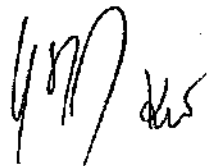
Plan zawierał nazwę składnika, rodzaj inwentaryzacji, termin

Środki pieniężne – z natury, środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych – pisemne potwierdzenie sald; należności i zobowiązania – pisemne potwierdzenie sald; materiały – z natury; środki trwałe – z natury; wartości niematerialne i prawne – weryfikacja; przychody przyszłych okresów – weryfikacja; fundusze specjalne – weryfikacja; grunty – weryfikacja; rezerwy – weryfikacja; należności i zobowiązania wobec pracowników – weryfikacja; należności i zobowiązania z tytułów publicznoprawnych – weryfikacja; należności sporne – weryfikacja.

W roku 2016 dokonano inwentaryzacji nieruchomości zaliczonych do środków trwałych.

Podsumowanie:

Na podstawie sprawdzonych dokumentów, stwierdzono, że Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych stosownie do zapisów art. 26 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie zasadami ogólnymi.

 85

IV. Gospodarka kasowa i obrót bezgotówkowy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi kasę obrotu gotówkowego.

Organizację, zasady i zakres prowadzonej gospodarki kasowej w SM Buczyna określały postanowienia Instrukcji kasowej wprowadzonej uchwałą Zarządu Nr 4/11/2011 z dnia 30.11.2011r.

Osoba odpowiedzialna za stan środków w kasie, złożyła oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone walory.

Walory kasowe podlegały okresowej kontroli stanu ich zgodności.

Protokół inwentaryzacji kasy z dnia 29.12.2017r.

Saldo: 393,19zł

Ostatni nr raportu kasowego: 246/12/2017

Ostatni nr dowodu KP: 4674/12/2017

Ostatni nr dowodu KP: 404/12/2017

Niedoboru/nadwyżki nie stwierdzono

Podpis osoby materialnie odpowiedzialnej

Protokół zawiera podpisy członków zespołu spisowego.

Protokół inwentaryzacji kasy z dnia 31.12.2018r.

Saldo: 89,80zł

Ostatni nr raportu kasowego:

Ostatni nr dowodu KP: 4550/12/2018

Ostatni nr dowodu KP: 411/12/2018

Niedoboru/nadwyżki nie stwierdzono

Podpis osoby materialnie odpowiedzialnej

Protokół zawiera podpisy członków zespołu spisowego.

Protokół inwentaryzacji kasy z dnia 31.12.2019r.

Saldo: 732,42zł

Ostatni nr raportu kasowego:

Ostatni nr dowodu KP: 4339/12/2019

Ostatni nr dowodu KP: 397/12/2018

Niedoboru/nadwyżki nie stwierdzono

Podpis osoby materialnie odpowiedzialnej

Protokół zawiera podpisy członków zespołu spisowego.

Stan środków pieniężnych nie przekraczał ustalonego pogotowia kasowego.

Operacje pieniężne w zakresie obrotu bezgotówkowego Spółdzielni były prowadzone na rachunkach bankowych w ING Bank Śląski SA.

V. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, w interesie Członków Spółdzielni.

W §128 Statutu obowiązującego do 07.11.2018r. zapisano, iż fundusze Spółdzielni stanowią:

497 dkw 86

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- 4) fundusz remontowy

W §125 Statutu obowiązującego od 08.11.2018r. zapisano, iż fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- 3) fundusz remontowy

Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych... (Dz.U.2017r. poz. 1596) to jest na dzień 9 września 2017r.

Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym /§130 ust.1 Statutu obowiązującego do 07.11.2018r., §127 ust. 1 Statutu obowiązującego od 08.11.2018r./

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

Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej
- 2) zwiększenie funduszu remontowego
- 3) zwiększenie funduszu zasobowego

Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) funduszu udziałowego
- 2) funduszu remontowego
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

Lustrator ustalił, iż Zarząd gospodaruje funduszami Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą w tym zakresie.

Stan funduszy własnych tworzonych w Spółdzielni w badanym okresie przedstawia poniższa tabela:

407 kw⁸⁷

**Fundusze własne SM Buczyna /w zł/
wg bilansu zamknięcia na okresów obrachunkowych 2017 – 2019.**

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2017r.	Bilans zamknięcia 31.12.2018.	Bilans zamknięcia 31.12.2019r.	% dynamika zmian /e:c/
a	b	c	d	e	f
A.	Fundusze własne ogółem	17773560,85	18002499,21	18152972,45	102
I.	Razem kapitał podstawowy	12655905,59	12898403,03	13054435,35	103
	w tym:				
1.	Fundusz udziałowy	59147,40	59147,40	58947,40	99
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3443532,82	3443091,62	3443091,62	99
3.	Fundusz wkładów budowlanych	2883213,84	29632213,84	2963213,84	102
4.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	6270011,53	6432950,17	6589182,49	105
II.	Razem kapitał zapasowy	5117655,26	5104096,18	5098537,10	99
	w tym:				
I.	Fundusz zasobowy	5070096,32	5072096,32	5072096,32	
III.	Fundusz aktualizacji środków trwałych i waloryzacji wkładów mieszkaniowych	47558,94	31999,86	26440,78	55

Fundusze celowe (specjalne) /w zł/

	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2017r.	Bilans zamknięcia 31.12.2018r.	Bilans zamknięcia 31.12.2019r.
I.	Fundusz remontowy	585377,32	567529,83	478036,27
II.	Fundusz świadczeń socjalnych	1690,26	1673,18	762,79
III.	Inne fundusze specjalne	587067,58	569203,01	478799,06

Udokumentowanie zmian i ewidencja funduszy jest prawidłowa.

Struktura środków pieniężnych za lata 2017 – 2019 według danych ze sprawozdawczości finansowej przedstawiała się następująco:

Stan i struktura środków pieniężnych SM (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.
1	2	3	4	5
1.	Środki pieniężne w kasie	393,19	89,80	732,42
2.	Środki pieniężne na rachunku bankowym	369504,35	304017,12	311028,27
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/			
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	369897,54	304106,92	311760,69

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiały się następująco:

**Struktura zobowiązań krótkoterminowych SM /w zł/
na koniec okresów obrachunkowych w latach 2017 – 2019**

Wyszczególnienie	wg stanu na dzień 31.12.2017r.	wg stanu na dzień 31.12.2018r.	wg stanu na dzień 31.12.2019r.
a	b	c	d

Kredyty i pożyczki			
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	398045,09	340712,18	326322,86
Zaliczki otrzymane na dostawy			
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	129925,24	110142,01	113497,08
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń			
Pozostałe zobowiązania	8921,51	37383,58	51320,78
Fundusze specjalne	587067,58	569203,01	478799,06
Razem	1123959,42	1057440,78	969939,78

**Struktura zobowiązań długoterminowych SM /w zł/
na koniec okresów obrotowych w latach 2017 – 2019**

Wyszczególnienie	Wg stanu na dzień 31.12.2017r.	Wg stanu na dzień 31.12.2018r.	Wg stanu na dzień 31.12.2019r.
a	b	c	d
Długoterminowe kredyty i pożyczki	134 374,36	0,00	0,00
Inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Razem	134 374,36	0,00	0,00

Spadek stanu zobowiązań długoterminowych między rokiem 2017 a 2018 nastąpił w związku z umorzeniem długoterminowych kredytów bankowych spłacanych na podstawie Ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

Stan majątku Spółdzielni w badanym okresie obrazują zestawienia zamieszczone poniżej.

**Majątek trwały i obrotowy SM /w zł/
/aktywa/ w latach 2017 – 2019**

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.	zmiany stanów w zł (e - c)	% dynamika zmian (e:c)
a	b	c	d	e	f	g
1.	Aktywa trwałe	3894902,22	3785602,41	3762866,58	231821,32	94
a/	Wartości niematerialne i prawne	41021,68	40038,28	40038,28	983,40	97
b/	Rzeczowe aktywa trwałe	3826073,50	3745564,13	3722828,30	103245,20	97
c/	Należności długoterminowe	27807,04			27807,04	100
2.	Aktywa obrotowe	11060413,19	10935076,60	10972939,40	87473,79	99
a/	Zapasy	8318,46	8035,47	8618,57	300,11	
b/	Należności krótkoterminowe	916025,15	882571,01	800360,76	115664,39	87
c/	Inwestycje krótkoterminowe	369897,54	304106,92	311760,69	58136,85	84
3.	SUMA AKTYWÓW	14997869,83	14762933,43	14777760,40	220109,43	98

**Kapitały (pasywa) SM /w zł/
za lata 2017 – 2019**

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.	zmiany stanów w zł (e - c)	% dynamika zmian (e:c)
a	b	c	d	e	f	g
1.	Kapitał własny	12063598,01	12143764,28	12202149,27	138551,26	101

2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2934271,82	2619169,15	2575611,13	-358660,69	87
a/	Zobowiązania krótkoterminowe	1314494,34	1057440,78	969939,78	-344554,56	74
b/	Rozliczenia międzyokresowe	112859,67	24206,33	43942,98	-68916,69	39
	SUMA PASYWÓW	14997869,83	14762933,43	14777760,40	-220109,43	

Powyższe zestawienia sporządzone zostały na podstawie danych wynikających z rocznej sprawozdawczości finansowej.

Wyniki finansowe osiągane w poszczególnych latach obrotowych badanego okresu przedstawia poniższe zestawienie:

**Rachunek zysków i strat SM /w zł/
w latach 2017 – 2019**

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.	% dynamika zmian /e:c/
A	b	c	d	e	f
1.	Przychody netto ze sprzedaży	4539211,86	4450789,06	4572202,99	101
2.	Koszty działalności operacyjnej	4765980,23	4545522,81	4651994,19	98
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	-223768,37	-94733,75	-79791,20	36
4.	Pozostałe przychody operacyjne	12914,11	2831,49	18371,40	142
5.	Pozostałe koszty operacyjne	17769,01	2147,83	677,67	4
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-228623,33	-94050,09	-62097,47	27
7.	Przychody finansowe	13641,96	24914,25	12401,83	90
8.	Koszty finansowe	285,98	567,22	87,23	30
9.	Zysk (strata) brutto	-215767,35	-69703,06	-49782,87	23
10.	Podatek dochodowy	10926,68	10863,00	8316,00	76
11.	Nadwyżka kosztów netto z bieżącego roku	296612,88	167151,46	165296,94	56
12.	Zysk (strata) netto	70 418,85	86 585,40	107 198,07	152

Wykazane w kosztach finansowych odsetki dotyczą wyłącznie zobowiązań wobec kontrahentów SM.

Spółdzielnia rozliczała się z budżetem z następujących tytułów podatkowych i nie podatkowych:

- składki na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne,
- podatek VAT,
- podatek dochodowy od osób fizycznych,
- podatek dochodowy od osób prawnych
- podatek od nieruchomości
- opata za wieczyste użytkowanie.

Dokonano sprawdzenia terminów uiszczenia niektórych losowo wybranych zobowiązań publiczno-prawnych wg poniższych zestawień:

Podatek VAT:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu w zł	Termin dokonania przelewu
2017	Styczeń	831,00	23.02.2017r.
	Luty	644,00	28.03.2017r.
	Marzec	1516,00	21.04.2017r.
	Kwiecień	700,00	22.05.2017r.

	Maj	766,00	21.06.2017r.
	Czerwiec	860,00	24.07.2017r.
	Lipiec	860,00	25.08.2017r.
	Sierpień	1790,00	22.09.2017r.
	Wrzesień	1811,00	23.10.2017r.
	Październik	336,00	23.11.2017r.
	Listopad	743,00	19.12.2017r.
	Grudzień	1042,00	24.01.2017r.
2018	Styczeń	890,00	22.02.2018r.
	Luty	1657,00	23.03.2018r.
	Marzec	1736,00	23.04.2018r.
	Kwiecień	878,00	22.05.2018r.
	Maj	856,00	25.06.2018r.
	Czerwiec	914,00	20.07.2018r.
	Lipiec	859,00	24.08.2018r.
	Sierpień	658,00	24.09.2018r.
	Wrzesień	860,00	24.10.2018r.
	Październik	1519,00	21.11.2018r.
	Listopad	994,00	20.12.2018r.
	Grudzień	1044,00	23.01.2019r.
2019	Styczeń	1842,00	22.02.2019r.
	Luty	1748,00	22.03.2019r.
	Marzec	0,00	
	Kwiecień	400,00	24.05.2019r.
	Maj	917,00	24.06.2019r.
	Czerwiec	982,00	22.07.2019r.
	Lipiec	1748,00	23.08.2019r.
	Sierpień	931,00	24.09.2019r.
	Wrzesień	1298,00	24.10.2019r.
	Październik	374,00	25.11.2019r.
	Listopad	2571,00	20.12.2019r.
	Grudzień	1001,00	24.01.2020r.

Podatek dochodowy od osób fizycznych:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu w zł	Termin dokonania przelewu
2017	Styczeń	5879,00	14.02.2017r.
	Luty	5625,00	14.03.2017r.
	Marzec	7363,00	19.04.2017r.
	Kwiecień	5547,00	12.05.2017r.
	Maj	5793,00	12.06.2017r.
	Czerwiec	15206,00	14.07.2017r.
	Lipiec	5581,00	21.08.2017r.
	Sierpień	9738,00	14.09.2017r.
	Wrzesień	8739,00	12.10.2017r.
	Październik	5577,00	13.11.2017r.
	Listopad	5394,00	12.12.2017r.
	Grudzień	14723,00	19.01.2018r.
2018	Styczeń	5698,00	14.02.2018r.
	Luty	5663,00	13.03.2018r.
	Marzec	5944,00	13.04.2018r.
	Kwiecień	8018,00	14.05.2018r.
	Maj	9335,00	14.06.2018r.
	Czerwiec	9443,00	13.07.2018r.
	Lipiec	11152,00	20.08.2018r.
	Sierpień	5737,00	14.09.2018r.
	Wrzesień	5202,00	15.10.2018r.
	Październik	5711,00	16.11.2018r.
	Listopad	5272,00	14.12.2018r.
	Grudzień	8444,00	14.01.2019r.

2019	Styczeń	8066,00	19.02.2019r.
	Luty	5717,00	19.03.2019r.
	Marzec	5744,00	17.04.2019r.
	Kwiecień	5608,00	14.05.2019r.
	Maj	5613,00	12.06.2019r.
	Czerwiec	8576,00	12.07.2019r.
	Lipiec	6165,00	13.08.2019r.
	Sierpień	6003,00	19.09.2019r.
	Wrzesień	10009,00	14.10.2019r.
	Październik	5220,00	14.11.2019r.
	Listopad	4933,00	11.12.2019r.
	Grudzień	7974,00	17.01.2020r.

Składki ZUS:

Rok	Okres, za który składka była należna	Kwota przelewu w zł	Termin dokonania przelewu
2017	Styczeń	28397,48	14.02.2017r.
	Luty	26916,64	14.03.2017r.
	Marzec	27590,01	13.04.2017r.
	Kwiecień	27149,61	12.05.2017r.
	Maj	30092,19	12.06.2017r.
	Czerwiec	42622,00	14.07.2017r.
	Lipiec	29720,35	07.08.2017r.
	Sierpień	30823,20	14.09.2017r.
	Wrzesień	30331,14	12.10.2017r.
	Październik	29659,90	13.11.2017r.
	Listopad	29825,26	12.12.2017r.
	Grudzień	45726,39	15.01.2018r.
2018	Styczeń	32011,19	14.02.2018r.
	Luty	29928,33	13.03.2018r.
	Marzec	31435,41	13.04.2018r.
	Kwiecień	28501,15	14.05.2018r.
	Maj	26309,12	14.06.2018r.
	Czerwiec	38925,99	13.07.2018r.
	Lipiec	25714,76	16.08.2018r.
	Sierpień	21423,02	14.09.2018r.
	Wrzesień	23092,89	15.10.2018r.
	Październik	27211,01	09.11.2018r.
	Listopad	29372,42	06.12.2018r.
	Grudzień	35785,63	14.01.2019r.
2019	Styczeń	28958,95	14.02.2019r.
	Luty	25751,59	14.03.2019r.
	Marzec	30509,86	12.04.2019r.
	Kwiecień	29984,98	14.05.2019r.
	Maj	30836,98	13.06.2019r.
	Czerwiec	42376,27	12.07.2019r.
	Lipiec	31957,43	13.08.2019r.
	Sierpień	31870,70	13.09.2019r.
	Wrzesień	28552,15	14.10.2019r.
	Październik	29177,12	14.11.2019r.
	Listopad	24374,84	11.12.2019r.
	Grudzień	38373,71	14.01.2020r.

Składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej były regulowane następująco:

Okres, za który składka była należna	Kwota w zł	Termin dokonania przelewu
rok 2017	550,00	01.02.2017r.
rok 2018	550,00	07.02.2018r.

rok 2019	550,00	11.02.2019r.
----------	--------	--------------

Składki do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach były regulowane następująco:

Rok	Okres, za który składka była należna	Kwota przelewu w zł	Termin dokonania przelewu
2017	I kwartał 2017	720,00	30.05.2017r.
	II kwartał 2017	720,00	28.04.2017r.
	III kwartał 2017	720,00	14.07.2017r.
	IV kwartał 2017	720,00	10.10.2017r.
2018	I kwartał 2018	702,00	26.02.2018r.
	II kwartał 2018	702,00	09.05.2018r.
	III kwartał 2018	702,00	05.07.2018r.
	IV kwartał 2018	702,00	19.10.2018r.
2019	I kwartał 2019	702,00	05.03.2019r.
	II kwartał 2019	702,00	24.04.2019r.
	III kwartał 2019	702,00	16.07.2019r.
	IV kwartał 2019	702,00	08.10.2019r.

Spółdzielnia terminowo odprowadzała do budżetu miasta i gminy podatki od nieruchomości oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

Pozostałe zobowiązania w całym lustrowanym okresie były regulowane terminowo.

Podsumowanie:

1. Spółdzielnia corocznie uzyskiwała dodatni wynik finansowy, co świadczy o racjonalnym prowadzeniu gospodarki finansowej.
2. Spółdzielnia terminowo realizowała swoje zobowiązania publiczno-prawne.
3. Spółdzielnia prowadziła racjonalną gospodarkę finansową, uzyskiwała dochód z prowadzonej działalności gospodarczej, głównie z zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi oraz lokowała wolne środki obrotowe uzyskując dodatkowe dochody z tytułu odsetek od lokat.

Wszystkie zestawienia tabelaryczne dotyczące informacji finansowo-księgowych Spółdzielni przygotowane zostały przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej Buczyńska w Bukownie.

467 93

F. SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA.

I. Sprawozdania finansowe Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej Buczyna za lata 2017 – 2019 sporządzone były wg ustawowo określonych terminów, ich obowiązkowych zakresów, 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 wartość majątku, którym zarządza, wielkość zatrudnienia oraz wielkość przychodów, nie jest zobowiązana corocznie poddawać swoje sprawozdania finansowe badaniu przez uprawnione podmioty wpisane na listę KIBR.

Lustrującemu przedstawiono sprawozdania finansowe za lata 2017 – 2019, w których znajdują się dokumenty sprawozdawczości rocznej wraz z załącznikami. Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2017 – 2019 sporządzone były wg ustawowo określonych terminów, ich obowiązkowych zakresów, zasad weryfikacji i trybu zatwierdzania, zgodnie z wymogami art. 45, 50 i 52 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok:

- zawierało wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia, sprawozdanie z działalności SM
- bilans na dzień 31.12.2017r., zamykał się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 14 997 869,83zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazujący zysk netto w wysokości 70 418,85zł.

Załącznik Nr 33 – kopia bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2017 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2018:

- zawierało wprowadzenia do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia, sprawozdanie z działalności SM
- bilans na dzień 31.12.2018r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 14 762 933,43zł
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. wykazujący zysk netto w wysokości 86 585,40zł.

Załącznik Nr 34 – kopia bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2018 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2019:

- przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 13/2020 z dnia 24.03.2020r.
- bilans na dzień 31.12.2019r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 14 777 760,40zł
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. wykazujący zysk netto w wysokości 107 198,07zł.

[Podpis] 94

Do sprawozdań finansowych za lata 2017 – 2018 zostały załączone, sprawozdania z działalności Spółdzielni podpisane przez członków Zarządu, zgodnie z art. 45 i art. 49 ustawy o rachunkowości.

WZ zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok 2019 w związku z ogłoszeniem w dniu 20 marca 2020r. stanu epidemii na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej na dzień zakończenia lustracji nie odbyło się.

W dniu 31 marca 2020r., na podstawie art. 15zzh ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567 i 568), zostało wydane rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji (Dz.U.2020.570).

Termin dla sporządzenia sprawozdania finansowego przez Spółdzielnie Mieszkaniowe został wydłużony do końca czerwca 2020r., a termin na zatwierdzenie sprawozdania finansowego do końca września 2020r.

Załącznik Nr 35 – kopia uchwały WZ Nr 2/2018 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Załącznik Nr 36 – kopia uchwały WZ Nr 2/2019 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Roczne sprawozdania finansowe za lata 2016, 2017 – 2019 zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałami:

- Nr 2/05/2017 z dnia 17.05.2017r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2016 rok.
- Nr 3/05/2018 z dnia 23.05.2018r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2017 rok.
- Nr 1/05/2019 z dnia 22.05.2019r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 rok.
- Nr 1/06/2020r. z dnia 26.06.2020r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Załącznik Nr 37 – kopia uchwały RN Nr 2/05/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2016 rok.

Załącznik Nr 38 – kopia uchwały RN Nr 3/05/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Załącznik Nr 39 – kopia uchwały RN Nr 1/05/2019 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 rok.

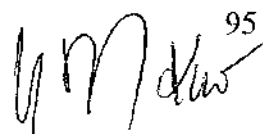
Załącznik Nr 40 – kopia uchwały RN Nr 1/06/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Formalno-rachunkowej kontroli poddano roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2019r. Lustrujący nie stwierdził nieprawidłowości.

Zarząd złożył również oświadczenie, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2019 zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości /Dz. U. Nr 121 poz. 591 z późn. zm./ na podstawie prawidłowo sporządzanych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Protokół z badania sprawozdania finansowego za 2019 roku oraz oświadczenie Zarządu stanowią załączniki do protokołu lustracji.

Załącznik Nr 41 – protokół z kontroli sprawozdania finansowego za 2019r.

 95

Załącznik Nr 42 – oświadczenie Zarządu do protokołu z kontroli sprawozdania finansowego

Terminy złożenia przez Spółdzielnię do Sądu oraz do Urzędu Skarbowego sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2017 – 2018 wraz z uchwałami organu zatwierdzającego i sprawozdaniami z działalności zostały zachowane, zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, co potwierdzają okazane dokumenty oraz analiza odpisu KRS:

data złożenia 06.07.2018r. za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. sygnatura akt RDF/308428/18/57

data złożenia 08.07.2019r. za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. sygnatura akt RDF/145879/19/14

Podsumowanie:

Obowiązki w zakresie sporządzania oraz zatwierdzania rocznych sprawozdań finansowych realizowane były przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

II. Analiza sytuacji majątkowej i ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.

Wskaźniki i ocena finansowa i majątkowa Spółdzielni z syntetyczną ich charakterystyką /opisem/.

Ocena majątkowa:

Wyszczególnienie		2017r.	2018r.	2019r.	/+ -/ pkt. e - c
a	b	c	d	e	f
aktywa trwałe/aktywa ogółem	%	26,64	25,64	25,46	-1,18
aktywa obrotowe/aktywa ogółem	%	73,75	74,07	74,25	0,50
(należności długoterminowe + rozliczenia międzyokresowe długoterminowe)/aktywa ogółem	%	0,30	0,13	0,27	-0,03

Wskaźnik udziału majątku trwałego w majątku całkowitym informuje o procentowym udziale aktywów trwałych w relacji do aktywów ogółem. Wyższa wartość tego wskaźnika będzie oznaczała mniejszą elastyczność przedsiębiorstwa na zmiany koniunktury gospodarczej i co za tym idzie wyższe ryzyko prowadzenia działalności, a zarazem droższe finansowanie tejże działalności. Optymalnym rozwiązaniem będzie więc utrzymywanie wartości tego wskaźnika na możliwie niskim poziomie.

Wysoki udział wartości aktywów trwałych w wartości aktywów ogółem świadczy o prawidłowej strukturze majątku Spółdzielni w badanym okresie.

Ocena finansowo-kapitałowa:

Wyszczególnienie		2017r.	2018r.	2019r.	/+ -/ pkt. e - c
a	b	c	d	e	f
kapitał własny/pasywa	%	80,44	82,26	82,57	2,13

96
gms

zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy specjalnych/pasywa	%	-0,33	-0,55	-0,26	0,07
--	---	-------	-------	-------	------

Poziom udziału kapitałów własnych w strukturze pasywów ogółem wzrósł z 80,44% w 2017r. do 82,57 w 2019r., co świadczy o niezależności finansowej Spółdzielni i możliwości zabezpieczenia spłaty zadłużenia posiadanymi aktywami.

Ocena płynności finansowej:

Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.
a	b	c	d
Wskaźnik płynności bieżącej (aktywa obrotowe – zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	20,59	22,38	24,93
Wskaźnik wypłacalności Środki pieniężne i inne aktywa/zobowiązania krótkoterminowe	0,69	0,62	0,71

Wskaźnik płynności bieżącej pozwala określić, w jakim stopniu przedsiębiorstwo jest w stanie pokryć swoje zobowiązania bieżące płynnymi aktywami, czyli aktywami obrotowymi.

W badanym okresie wykazuje lekką tendencję wzrostową /od 20,59% w 2017r. do 24,93% w 2019r./, jest na poziomie bezpiecznym zapewniającym utrzymanie płynności finansowej.

Wskaźnik wypłacalności informujący jaki odsetek wymaganych zobowiązań może być spłacony bezpośrednio dostępnymi środkami płatniczymi, utrzymuje się na zbliżonym poziomie.

Wskaźniki obrotowości:

Wyszczególnienie		2017r.	2018r.	2019r.
a	b	c	d	e
Wskaźnik obrotowości należności w dniach stany należności z tytułu dostaw i usług/suma przychodów ze sprzedaży x 365 dni	dni	73	72	63
Wskaźnik obrotowości zobowiązań krótkoterminowych w dniach stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług/suma przychodów ze sprzedaży x 365 dni	dni	32	28	26

Wskaźnik obrotowości należności informuje jaki jest średni okres zamrożenia środków pieniężnych w wierzytelnościach – skracani rotacji należności świadczy o polepszeniu zarządzania należnościami i może świadczyć o polepszeniu płynności finansowej, gotówka krócej pozostaje poza przedsiębiorstwem.

Spłata zobowiązań wynosiła średnio 29 dni.

Struktura finansowa:

Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.
a	b	c	d
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania długoterminowe + krótkoterminowe)/pasywa	0,04	0,03	0,03
Wskaźnik udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku (kapitał własny + rezerwy)/aktywa trwałe	3,04	3,23	3,27
Trwałość struktury finansowania (kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe)/pasywa	0,82	0,83	0,83
Wskaźnik relacji zobowiązań do kapitałów własnych (zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe)/kapitał własny	0,06	0,04	0,04
Wskaźnik relacji zobowiązań długoterminowych do ogólnych zobowiązania długoterminowe/zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe	0,20	0,00	0,00
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,01	0,00	0,00

117.7 dko 97

zobowiązania długoterminowe /kapitał własny			
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego zobowiązaniami długoterminowymi zobowiązania długoterminowe/środki trwałe	0,04	0,00	0,00
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym kapitał własny/środki trwałe	3,15	3,24	3,28
Rentowność majątku wynik finansowy netto x 100/aktywa	0,47	0,59	0,73
Rentowność kapitałów własnych wynik finansowy netto x 100/kapitał własny	0,58	0,71	0,88
Rentowność netto sprzedaży wynik finansowy netto x 100/przychody ze sprzedaży produktów i towarów	1,55	1,95	2,34

Niska wartość Wskaźnika ogólnego zadłużenia świadczy o samodzielności finansowej przedsiębiorstwa.

Trwałość struktury finansowania przyjmuje wysokie wartości, oznacza to wysoki stopień bezpieczeństwa finansowego.

Wskaźnik relacji zobowiązań długoterminowych do ogólnych, Wskaźnik zadłużenia długoterminowego oraz Wskaźnik pokrycia majątku trwałego zobowiązaniami długoterminowymi wykazują wartości zbliżone do 0,00 w związku z bardzo niskim poziomem zobowiązań długoterminowych w pasywach Spółdzielni /umorzenie długoterminowych kredytów bankowych spłacanych na podstawie Ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych/.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym, informuje, w jakim stopniu kapitał własny pokrywa aktywa trwałe. Kapitał własny powinien wystarczyć na sfinansowanie aktywów trwałych, wskaźnik ten powinien przyjmować wartość co najmniej 1. Jeżeli wartość wskaźnika jest niższa niż 1, oznacza to, że część majątku jest finansowana przez kapitał obcy, co nie świadczy o niekorzystnej sytuacji finansowej firmy.

Rentowność jest rozumiana jako zjawisko osiągania przychodów przewyższających koszty. Wskaźniki rentowności pokazują, jak szybko zwraca się zaangażowany w firmie kapitał, są to pewnego rodzaju mierniki gospodarności.

Wskaźniki opierają się na relacji zysku do wybranych elementów bilansu lub rachunku wyników. Im wyższe są wskaźniki tym większa rentowność.

Podsumowanie:

Podsumowanie zawarte jest w treści dotyczącej omówienia wskaźników finansowo-ekonomicznych.

407 dlu 98

G. UBEZPIECZENIE MIENIA SPÓŁDZIELNI.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa Buczyzna w Bukownie posiadała zawarte następujące polisy:

- Nr 640011104761, na okres: od 30.07.2016r. do 29.07.2017r.
- Nr 640011106842, na okres: od 30.07.2017r. do 29.07.2018r.
- Nr 640011108846, na okres: od 30.07.2018r. do 29.07.2019r.
- Nr 640011110882, na okres: od 30.07.2019r. do 29.07.2020r.

Polisy obejmowały:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych ze stosownymi klauzulami dodatkowymi
- ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami
- ubezpieczenia mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenia sprzętu elektronicznego
- ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji
- ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych

Zawarto również polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej członków władz Spółdzielni Mieszkaniowej.

Polisy zawarte w UNIQA TU S.A., 90-520 Łódź, Gdańska 132

Podsumowanie:

Majątek Spółdzielni został prawidłowo ubezpieczony.

H. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

I. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności społeczno-kulturalnej.

J. USTALENIA DODATKOWE

W trakcie lustracji wpłynęły pisma:

1. Członka SM p. Marka Kolczyka w imieniu własnym w dniu 06.07.2020r.
2. Rady Nadzorczej w dniu 04.08.2020r.

Ad. 1. Odniesiono się do następujących zagadnień:

 dku 99

Proszę także o zajęcie się sprawą wielokrotnego łamania zapisów Statutu SM "Buczyna" przez Zarząd spółdzielni.

Pragnę poinformować, że w dniu 23.03.2020 o godz. 17:09 wysłałem wiadomość e-mail do przewodniczącego Rady Nadzorczej informując go, że Zarząd SM „Buczyna” w Bukownie przeznaczając część nie zwróconej sumy kwoty przedpłaty na cele budowy garaży dopuścił się złamania Statutu SM „Buczyna” w Bukownie, będącego najważniejszym dokumentem funkcjonowania spółdzielni.

Naruszony został § 3 punkt 2 Statutu brzmiący:

„Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.”

Poprzez uzbrojenie terenu przeznaczonego na budowę garaży w sieć energetyczną wzrosła wartość tego terenu, na które Zarząd SM. „Buczyna” uzyskał środki od 48 członków Spółdzielni nie ponosząc przy tym żadnych kosztów, a przenosząc te koszty na 48 z ponad 1200 swych członków.

Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. /t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 275, 568, 695, 875/ w Art. 1. §1. określa, iż spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

W Art. 3. zapisano, iż majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

SM zawarła z potencjalnymi nabywcami Umowy /przykładowa umowa w Załączniku Nr 45/ – w §8 ust. 2 opisano, jakie kwoty mogą zostać potrącane w przypadku odstąpienia od umowy przez stronę – nabywcę.

Pismo z wyliczeniem kwot poniesionych przez SM w Załączniku Nr 46.

Z uzyskanych informacji wynika, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa Buczyna sfinansowała uzbrojenie nieruchomości gruntowej działka 904/2, 277/229 ze środków pochodzących z bieżącej działalności gospodarczej.

Wobec powyższego wzrost wartości nieruchomości gruntowej poprzez jej uzbrojenie spowodował wzrost wartości majątku Spółdzielni, który jest własnością członków.

Nie można zatem wywodzić z tego faktu złamania przez Zarząd Statutu.

 100
dus

W opisanym procesie postępowania, Zarząd SM „Buczyna” w Bukownie oprócz złamania Statutu § 3 pkt. 2 dopuścił się także złamania innych zapisów Statutu Spółdzielni tj.
4.1. Walne Zgromadzenie
§ 26 pkt. 5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,

Samowolne rozdyktowanie kwoty nadwyżki bilansowej bez zgody Walnego Zgromadzenia celem uregulowania płatności dla Tauron za wykonanie przyłącza elektrycznego nie należy do kompetencji Zarządu, także decyzje o zaciągnięciu kredytu w instytucjach bankowych muszą być zatwierdzane i nie są kompetencją Zarządu.

Złamane została także uchwała Walnego zgromadzenia

Uchwała Nr 4/2019

Walnego Zgromadzenia Członków S.M. „Buczyna” z dnia 27.06.2019 r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie za 2018r.

Walne Zgromadzenie Członków S.M. „Buczyna” w Bukownie działając na podstawie § 26 ust. 5 Statutu Spółdzielni uchwała co następuje:

§ 1

Wykazaną w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za rok 2018 nadwyżkę bilansową (zysk netto) w kwocie: 86 585,40 zł (słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy pięćset osiemdziesiąt pięć złotych i 40 groszy) przeznaczyć na pokrycie wydatków obciążających członków spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Uchwała jasno mówi jak należy spożytkować nadwyżkę. Nie ma mowy o wybranych członkach Spółdzielni będących potencjalnymi nabywcami garaży lub o możliwości udzielania pożyczek pieniężnych.

Jak wspomniano powyżej SM Buczyna uregulowała zobowiązania z tytułu płatności za wykonanie przyłączy energetycznych ze środków pochodzących z działalności gospodarczej. Zapłata nastąpiła w roku 2020.

Jak wynika z materiałów przygotowanych na WZ, projekt uchwały WZ Nr 3/2020 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) Spółdzielni Mieszkaniowej Buczyna w Bukownie za 2019r. mówi o przekazaniu nadwyżki za 2019 rok w kwocie: 107 198,07zł (słownie: sto siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem złotych 07/100) na pokrycie wydatków obciążających członków spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Problem złamania §13 ust. 2 pkt. 11 i 12 Statutu stanowiących o prawie członka o dostępie do dokumentów.

W ust. 5 powołanego powyżej §13 zapisano, iż członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

Nie stwierdzono, aby Zarząd odmówił członkowi dostępu do dokumentów.

Ad. 2

Umowa o budowę garażu w świetle art. 18 o sm – przeniesienie w odrębną własność powoduje, iż dana osoba po całkowitym rozliczeniu inwestycji i pełnym rozliczeniu kosztów zostaje właścicielem na podstawie aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia własności – nie występuje w roli beneficjenta procesu.

Wobec braku uregulowań w Statucie SM w nawiązaniu do art. Art. 67 /prawo spółdzielcze/, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni i Art. 48. §1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. dalej §2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do zarządu – zarząd prowadził proces inwestycyjny budowy kompleksu garaży.

Według oświadczenia Zarządu oraz otrzymanych dokumentów realizacja procesu w porozumieniu z Gminą wynikała z protestu złożonego przez członków SM z budynku Niepodległości 3, którzy zaprotestowali wobec pierwotnej wersji projektu, który zakładał zjazd z kompleksu garaży w bezpośrednim sąsiedztwie bloku.

Harmonogram prowadzonych przez Zarząd działań w związku z procesem inwestycyjnym zawarto w Załączniku Nr 47 – materiały na WZ 2020.

W umowach precyzujących ostateczne zakończenia inwestycji, w zakresie dotyczącym rozliczenia poniesionych przez inwestora kosztów /tutaj SM/ zawrzeć zapisy umożliwiające zabezpieczenie pełnego finansowania inwestycji.

Na obecnym etapie nie jest możliwe jednoznaczne ocenienie działania organów Spółdzielni w odniesieniu do trwającej inwestycji.

Na spotkaniu w dniu 17.09.2020r. omówiono możliwe scenariusze rozliczenia poniesionych dotychczas kosztów w obecności Przewodniczącego RN, zastępcy RN, Prezes Zarządu i lustratora.

Podsumowanie:

1. Wydaje się na podstawie przedstawionych dokumentów, iż Zarząd nie zachował należytej staranności w momencie szacowania kosztów inwestycji, na podstawie wadliwego projektu nie uwzględniającego wszystkich uwarunkowań planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bukowo.
2. Każda inwestycja jest obarczona ryzykiem. W analizowanym przypadku Zarząd zawarł ryzyko w:
 - a. umowach zawieranych z potencjalnymi nabywcami, określając zakres kosztów tworzących wartość wkładu budowlanego oraz katalog kosztów, do zwrotu których zobowiązani są nabywcy w momencie rozwiązania umowy.
 - b. porozumieniu z Gminą Bukowno z dnia 18.06.2019r.
 - c. protokole uzgodnień zawartym z Gminą Bukowno z dnia 29.08.2019r.
3. Zarząd we współpracy z Radą Nadzorczą powinni wypracować rozwiązanie mające na celu doprowadzenie rozpoczętego procesu inwestycyjnego do końca.
4. W związku z faktem, iż Spółdzielnia nie posiada zapisanych w Statucie ani innym akcie wewnętrznym uregulowań dotyczących procesu inwestycyjnego, zaleca się opracowanie i zatwierdzenie stosownego regulaminu.

 102

5. Rada Nadzorcza winna sprawować swoje uprawnienia Statutowe w zakresie nadzoru i kontroli nad bieżącą działalnością SM.

Załącznik Nr 43 – pismo M. Kolczyk z dnia 06.07.2020r.

Załącznik Nr 44 – pismo Rady Nadzorczej z dnia 04.08.2020r.

Załącznik Nr 45 – przykładowa umowa z nabywcą garażu

Załącznik Nr 46 – kopia pisma z wyliczeniem poniesionych przez SM kwot

Załącznik Nr 47 – materiały na WZ 2020

Załącznik Nr 48 – kopia Porozumienia Gminą Bukowno z dnia 18.06.2019r.

Załącznik Nr 49 – kopia Protokołu uzgodnień z Gminą Bukowno z dnia 29.08.2019r.

K. USTALENIA KOŃCOWE.

Wszelkie zestawienia tabelaryczne zostały przygotowane przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej Buczyna w Bukownie.

W trakcie prowadzenia lustracji nie było utrudnień ze strony Spółdzielni w zakresie udostępniania żądanych dokumentów.

 103
dhw

L. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.

1. Załącznik Nr 1 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS – 0000173808 pobrana z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na dzień 06.07.2020r. godz. 09:57:25.
2. Załącznik Nr 2 – kserokopie decyzji Urzędu Skarbowego o nadaniu NIP oraz zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON.
3. Załącznik Nr 3 – kserokopia upoważnienia RZRSN Nr 17/2020 z dnia 18.06.2020r.
4. Załącznik Nr 4 – oświadczenie Zarządu o procesach sądowych.
5. Załącznik Nr 5 – kserokopia Statutu obowiązującego do 07.11.2018r.
6. Załącznik Nr 6 – kopia uchwały WZ Nr 8/2018 uchwalenie Statutu.
7. Załącznik Nr 7 – kserokopia Statutu obowiązującego od dnia 08.11.2018r.
8. Załącznik Nr 8 – kopia schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą RN Nr 1/11/2013
9. Załącznik Nr 9 – kopia uchwały RN Nr 1/11/2017 zatwierdzenie schematu organizacyjnego
10. Załącznik Nr 10 – kopie uchwał Nr 06/04/2017 – 18/04/2017 wraz z załącznikami
11. Załącznik Nr 11 – kopia uchwał RN Nr 2/01/2018 – 14/01/2018 wraz z załącznikami
12. Załącznik Nr 12 – kopie uchwał Nr 01/04/2018 – 13/04/2018 wraz z załącznikiem
13. Załącznik Nr 13 – kopie uchwał 1/02/2019 – 13/02/2019 wraz z załącznikami
14. Załącznik Nr 14 – kopie uchwał Nr 01/04/2019 – 13/04/2019 wraz z załącznikiem
15. Załącznik Nr 15 – kopie zawiadomień wraz z porządkiem obrad WZ w latach 2017 – 2019.
16. Załącznik Nr 16 – kopia protokołu WZ w części dotyczącej wyborów uzupełniających do RN.
17. Załącznik Nr 17 – kopia protokołu RN Nr 11/07/2018 wybór Przewodniczącej oraz Sekretarza RN
18. Załącznik Nr 18 – kopia Protokołu WZ w zakresie wyborów do RN.
19. Załącznik Nr 19 – kopia protokołu RN Nr 7/07/2019 wybór Prezydium RN i członków Komisji Rewizyjnej.
20. Załącznik Nr 20 – kopie przykładowych list wynagrodzeń RN
21. Załącznik Nr 21 – kopia protokołu Zarządu zatwierdzenie wykonawców robót na 2017r.
22. Załącznik Nr 22 – kopia protokołów Zarządu zatwierdzenie wykonawców robót na 2018r.
23. Załącznik Nr 23 – kopia protokołu Zarządu zatwierdzenie wykonawców robót na 2019r.
24. Załącznik Nr 24 – kopia Regulaminu rozliczania zużycia wody na podstawie urządzeń pomiarowych w SM Buczyzna
25. Załącznik Nr 25 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 6/5 i 6/15 w Bukownie za okres rozliczeniowy 01.01.2018r. – 30.06.2018r.
26. Załącznik Nr 26 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości 7/3 i 7/13 w Bukownie za okres rozliczeniowy 01.07.2019r. – 31.12.2019r.
27. Załącznik Nr 27 – kopia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów cieplnych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody w SM Buczyzna w Bukownie
28. Załącznik Nr 28 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Niepodległości w Bukownie, za okresy rozliczeniowe 01.01.2018r. – 30.06.2018r., 01.07.2019r. – 31.12.2019r.
29. Załącznik Nr 29 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych budynku przy ul. Szkolna 5 i Szkolna 9 w Bukownie w okresie rozliczeniowym od 01.07.2017r. – 30.06.2018r. oraz 01.07.2018r. do 30.06.2019r.
30. Załącznik Nr 30 – kopia uchwały WZ Nr 4/2017 podział nadwyżki bilansowej za 2016 rok.
31. Załącznik Nr 31 – kopia uchwały WZ Nr 4/2018 podział nadwyżki bilansowej za 2017 rok.
32. Załącznik Nr 32 – kopia uchwały WZ Nr 4/2019 podział nadwyżki bilansowej za 2018 rok
33. Załącznik Nr 33 – kopia bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2017 rok.

34. Załącznik Nr 34 – kopia bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2018 rok.
35. Załącznik Nr 35 – kopia uchwały WZ Nr 2/2018 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2017 rok.
36. Załącznik Nr 36 – kopia uchwały WZ Nr 2/2019 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2018 rok.
37. Załącznik Nr 37 – kopia uchwały RN Nr 2/05/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2016 rok.
38. Załącznik Nr 38 – kopia uchwały RN Nr 3/05/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2017 rok.
39. Załącznik Nr 39 – kopia uchwały RN Nr 1/05/2019 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 rok.
40. Załącznik Nr 40 – kopia uchwały RN Nr 1/06/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2019 rok.
41. Załącznik Nr 41 – protokół z kontroli sprawozdania finansowego za 2019r.
42. Załącznik Nr 42 – oświadczenie Zarządu do protokołu z kontroli sprawozdania finansowego
43. Załącznik Nr 43 – pismo M. Kolczyk z dnia 06.07.2020r.
44. Załącznik Nr 44 – pismo Rady Nadzorczej z dnia 04.08.2020r.
45. Załącznik Nr 45 – kserokopia przykładowej umowy z nabywcą garażu
46. Załącznik Nr 46 – kserokopia pisma z wyliczeniem poniesionych przez SM kwot
47. Załącznik Nr 47 – materiały na WZ 2020
48. Załącznik Nr 48 – kserokopia Porozumienia Gminą Bukowno z dnia 18.06.2019r.
49. Załącznik Nr 49 – kserokopia Protokołu uzgodnień z Gminą Bukowno z dnia 29.08.2019r.

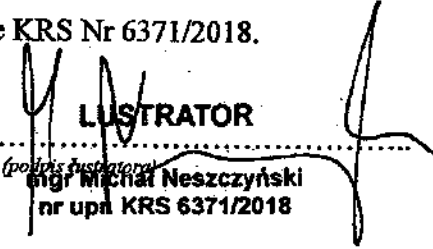
Załączniki o numerach: 6, 8 – 24, 27, 30 – 40 w formacie plików PDF na nośniku CD.

Protokół niniejszy zawiera 106 stron kolejno ponumerowanych /bez załączników/ i został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym przedstawiono Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni, przy czym oryginały dokumentów stanowiących załączniki do niniejszego protokołu znajdują się w Spółdzielni. Jednocześnie jeden z egzemplarzy wraz z załącznikami w formie kserokopii oraz plików PDF na nośniku CD, wymienionych w treści niniejszego protokołu, zostaje przekazany do akt Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

Lustrację wpisano do „Książki ewidencji kontroli” pod pozycją dotyczącą roku 2020.

Lustrujący:

Michał Neszczyński, Uprawnienia lustracyjne KRS Nr 6371/2018.


.....
L U S T R A T O R
(podpis lustratora)
mgr Michał Neszczyński
nr upn KRS 6371/2018

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy*) ~~wnosimy*)~~.

Bukowno, dnia 30 września 2020r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Buczyna” w Bukownie:

Członek Zarządu

Ryszard Szawczyński

Prezes Zarządu

mgr Lilla Kula

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„BUCZYNA”

32-332 Bukowno, ul. Niepodległości 1a

tel. 32 642-15-81 fax. 32 642-15-65

NIP 637-010-20-61, REGON 001075891

Pokwitowanie odbioru 1 egzemplarza dla Rady Nadzorczej:

Członek Zarządu

Ryszard Szawczyński

Prezes Zarządu

mgr Lilla Kula

Pokwitowanie odbioru 1 egzemplarza dla Zarządu

Członek Zarządu

Ryszard Szawczyński

Prezes Zarządu

mgr Lilla Kula

*) odpowiednio skreślić

W przypadku zastrzeżeń należy je wnieść do Związku Rewizyjnego w ciągu 7 dni od dnia podpisania protokołu.