



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

tel.: /32/ 258-98-28, 258-98-29

fax /32/ 258-07-71

www.zwiazeksm.katowice.pl

Protokół

z lustracji pełnej
za lata 2020 – 2022

Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”

41-706 Ruda Śląska
ul. Kłodnicka 97

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

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

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

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

Październik – grudzień 2023r.

[Handwritten signatures]

A.	INFORMACJE WSTĘPNE	4
I.	Podmiot lustracji.	4
II	Informacja dotycząca realizacji wniosków z lustracji w okresach poprzednich.	5
III.	Informacja o procesach sądowych o istotnym znaczeniu dla Spółdzielni.	6
B.	PROCES ZARZĄDZANIA W PODEJŚCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.	7
I.	Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.	7
II.	Organizacja wewnętrzna Spółdzielni.	10
III.	Sprawy zatrudnienia i pracownicze	11
IV.	Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.	16
V.	Planowanie.	27
VI.	Kontrola.	29
C.	ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.	30
I.	Walne Zgromadzenie /WZ/.	30
II.	Rada Nadzorcza /RN/.	33
III.	Zarząd.	40
IV.	Rady Osiedla.	44
D.	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.	47
I.	Informacje ogólne o nieruchomościach.	47
II.	Obsługa techniczna zasobów.	52
III.	Finansowanie remontów.	66
IV.	Obsługa zasobów w zakresie usług komunalnych i innych realizowanych przez firmy zewnętrzne.	74
V.	Prawidłowość rozliczenia kosztów i ustalania opłat w zakresie dostawy mediów (zimna woda i kanalizacja, ciepła woda użytkowa, energia cieplna).	75
VI.	System finansowania i rozliczania nieruchomości.	94
VII.	Zaległości w opłatach.	101
E.	DZIAŁALNOŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.	104
I.	Organizacja pionu ekonomiczno-finansowego.	104
II.	System normatywny gospodarki finansowej i rachunkowości.	104
III.	Inwentaryzacja.	107
IV.	Gospodarka kasowa i obrót bezgotówkowy.	107
V.	Gospodarka finansowa Spółdzielni.	109
F.	SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA.	117
I.	Sprawozdania finansowe.	117

II.	Analiza sytuacji majątkowej i ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.	121
G.	UBEZPIECZENIE MIENIA SPÓŁDZIELNI.	124
H.	DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.	124
I.	Działalność inwestycyjna w zakresie budownictwa mieszkaniowego.	124
II.	Działalność inwestycyjna pozostała.	124
I.	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.	126
J.	USTALENIA DODATKOWE.	127
K.	USTALENIA KOŃCOWE.	134
L.	ZAŁĄCZNIKI.	135

A. INFORMACJE WSTĘPNE.

I. Podmiot lustracji.

1. Podmiotem badania lustracyjnego jest:

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom”
ul. Kłodnicka 97
41-706 Ruda Śląska

W dalszej treści niniejszego protokołu dla lustrowanej Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” używa się zamiennie określenia Spółdzielnia oraz GSM „Nasz Dom”.

Numer telefonu kontaktowego:

Telefon 32 243 27 47

Strona internetowa i adres e-mail:

www.naszdombiuro@naszdom.info.pl

biuro@naszdom.info.pl

Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

KRS – 0000119658

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym – stan na dzień 3.10.2023r., godzina: 09:24:33.

NIP: 641-19-05-697

Decyzja Urzędu Skarbowego w Rudzie Śląskiej w sprawie nadania numeru identyfikacji podatkowej – potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 08.01.1997r.

REGON: 273307876

Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON, GUS - Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 29.12.2008r., potwierdzone informacją uzyskaną z Bazy Internetowej Regon prowadzonej na stronie internetowej GUS:
<https://wyszukiwarkaregon.stat.gov.pl/appBIR/index.aspx>

Załącznik Nr 1 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS 0000119658 pobrana z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na dzień 3.10.2023r. godz. 09:24:33.

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

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono na podstawie zapisów:

- art. 91 – 93 oraz art. 240 §3 punkt 1 z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 648 ze zm.),
- uchwały Nr 10/2020 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020r. w sprawie Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych wraz

- z Załącznikiem Nr 1 do uchwały – Tryb i zasady przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych,
- uchwały Nr 08/2020 z dnia 8.12.2020r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w sprawie stosowania regulacji w zakresie lustracji kompleksowych.
3. Badanie lustracyjne miało charakter lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za okres trzech lat tj. od 1.01.2020r. do 31.12.2022r.
4. Lustrację przeprowadził uprawniony lustrator nr uprawnień KRS 6371/2018
z upoważnienia Nr 43/2023 z dnia 26.09.2023r. Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z siedzibą 40-203 Katowice, Al. Roździeńskiego 88a.

Załącznik Nr 2 – kserokopia upoważnienia RZRSM Nr 43/2023 z dnia 26.09.2023r.

5. Lustrację przeprowadzono w dniach od 3 października 2023r. do 12 grudnia 2023r.
6. Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni.
7. Prowadzący lustrację na spotkaniu w dniu 3 października 2023 roku poinformował o jej rozpoczęciu oraz omówił jej zakres z Panem Bogdanem Chmielewskim Zastępcą Prezesa Zarządu, Główną Księgową – Panią oraz Przewodniczącym Rady Nadzorczej
Panem Zbigniewem Barańskim, 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 1.01.2017r. – 31.12.2019r.,
 - 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, które corocznie badają uprawnione w tym zakresie podmioty, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych, za co odpowiedzialne są wyznaczone służby Spółdzielni.

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

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

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

Lustracja została zakończona podpisaniem protokołu z jej ustaleń.

Lustratorowi przedłożono do wglądu list polustracyjny z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z dnia 16.12.2020r. znak: RZRSM/3421/12/2020 skierowany do Rady Nadzorczej i Zarządu z wynikami z przeprowadzonej lustracji. Sformułowano dwa wnioski polustracyjne:

1. Spółdzielnia powinna przywrócić w dziale dotyczącym gospodarki spółdzielni, w paragrafie zawierającym tworzone przez Spółdzielnię fundusze, zapis o tworzeniu funduszu zasobowego w Spółdzielni.
2. Zaleca się dokonać przeglądu regulaminów pod kątem ewentualnego uchylecia regulaminów nieaktualnych oraz aktualizować treść pozostałych regulaminów stosownie do postanowień statutowych i obowiązujących przepisów prawnych.

Wyniki lustracji były przedstawione Radzie Nadzorczej podczas posiedzenia w dniu 26.01.2021r. /protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom” Nr 23/21/.

Podczas posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 28.05.2022r. w porządku obrad umieszczono pkt. Omówienie wyników badania lustracyjnego SM za okres 2017 – 2019 – odczytanie listu RZRSM w Katowicach.

W związku z faktem, iż list zamieszczono na stronie internetowej SM, padł wniosek o nieodczytywanie listu, który został przyjęty jednogłośnie przez uczestników WZ.

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

W badanym okresie, pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami nie wystąpiły sytuacje polegające na ograniczaniu praw członkowskich ani też nie toczyły się postępowania sądowe o naruszenie praw członkowskich przed organami ścigania, na wniosek członków, również nie toczyły się jakiegokolwiek postępowania „w sprawie” lub „przeciwko Spółdzielni lub członkom jej organów”.

W ww. okresie Spółdzielnia dochodziła należności z tytułu opłat za mieszkania i lokale użytkowe, co przedstawiono szerzej w dalszej części protokołu, w podrozdziale „Zaległości w opłatach”.

Przed Sądem Rejonowym w Rudzie Śląskiej toczyły się trzy sprawy sądowe przeciwko PGG S.A. Kopalnia Węgla Kamiennego „Ruda” Ruch Bielszowice:

1. pod sygnaturą akt I Cgg 30/21 – naprawa szkody górniczej: uszkodzenie budynku przy ul. Grabowej 6 w Rudzie Śląskiej, wartość sporu 8 071,00zł, złożenie pozwu 20.12.2021r.
2. pod sygnaturą akt I Cgg 31/21 – naprawa szkody górniczej: uszkodzenie budynku przy ul. Grabowej 9 w Rudzie Śląskiej, wartość sporu 17 032,00zł, złożenie pozwu 20.12.2021r.
3. pod sygnaturą akt I Cgg 32/21 – naprawa szkody górniczej: uszkodzenie budynku przy ul. Leśnej 38 w Rudzie Śląskiej, wartość sporu 26 323,00zł, złożenie pozwu 20.12.2021r.

Do końca okresu objętego lustracją sprawy nie zostały zakończone.

Według oświadczenia Zarządu stanowiącego Załącznik Nr 3 do protokołu lustracji, w okresie 2020 – 2022 nie było innych procesów sądowych o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania Spółdzielni.

Załącznik Nr 3 – informacja Zarządu o procesach sądowych.

B. PROCES ZARZĄDZANIA W PODEJŚCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.

I. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.

Stosownie do ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27.06.2002r. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Katowicach, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000119658.

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

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

1. Ustawie „Prawo spółdzielcze” z dnia 12 września 1982r. (Dz. U. z 2016r. poz. 21 z późn. zm.), według stanu obowiązującego w okresie badanym,
2. Ustawie „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. z 2013r. poz. 1222 późn. zm.), według stanu obowiązującego w okresie badanym,
3. Statucie Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” przyjętym przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą Nr 1/18 z dnia 12.05.2018r., zarejestrowanym postanowieniem sygn. akt GL.X NS-REJ.KRS/10251/18/240 Sądu Rejonowego w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy KRS, w dniu 21.09.2018r.
4. Regulaminach wewnętrznych.

Załącznik Nr 4 – kserokopia Statutu obowiązującego do 20.11.2022r.

Zmiany Statutu w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

Uchwałą Nr 3/22 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 28 maja 2022r. zmieniono Statut GSM „Nasz Dom”:

zmiana §21, §22, §23, §24, §42, §47, §51, §57, §58, §86

Dodanie w §86 ust. 1 Statutu pkt. 7 o brzmieniu: fundusz zasobowy, było realizacją wniosku polustracyjnego z lustracji za lata 2017 – 2019:

„Spółdzielnia powinna przywrócić w dziale dotyczącym gospodarki spółdzielni, w paragrafie zawierającym tworzone przez Spółdzielnię fundusze, zapis o tworzeniu funduszu zasobowego w Spółdzielni”.

Zmiany Statutu zarejestrowano postanowieniem sygn. akt GL.X NS-REJ.KRS/15139/22/43 Sądu Rejonowego w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy KRS, w dniu 21.11.2022r.

Załącznik Nr 5 – kopia uchwały WZ Nr 3/22 z 28.05.2022r. zmiany Statutu.

Załącznik Nr 6 – kserokopia Statutu obowiązującego od 21.11.2022r.

Unormowania wewnętrzne Spółdzielni.

W zakresie unormowań wewnętrznych, został sporządzony przez Głównego specjalistę ds. organizacyjnych i członkowskich wykaz wszystkich aktów wewnętrznych, które funkcjonują w Spółdzielni wraz z podaniem organu, który je wydał lub zatwierdził, dat obowiązowania oraz dokonanych ich aktualizacji, bądź nowelizacji.

Przedmiotowy wykaz został przedstawiony poniżej:

**Wykaz obowiązujących
„Regulaminów wewnętrznych” w GSM „Nasz Dom”
w okresie objętym badaniem lustracyjnym za okres 2020 – 2022.**

Nazwa regulaminu	Organ zatwierdzający	Data uchwalenia	Nr uchwały	Zmiany w okresie lustracji	
				Data uchwalenia	Nr uchwały
Regulamin Rady Nadzorczej	Walne Zgromadzenie Członków	18.05.2019r.	9/19		
Regulamin Pracy Zarządu GSM „Nasz Dom”	Rada Nadzorcza	26.11.2018r.	134/18		
Regulamin Rady Osiedla	Rada Nadzorcza	24.04.2019r.	177/19	19.03.2021r.	110/21
Regulamin Organizacyjny, schemat organizacyjny część A	Rada Nadzorcza	25.03.2019r.	167/2019	28.07.2020r. schemat organizacyjny	61/20
Regulamin Organizacyjny, część B – Księga służb	Zarząd	12.03.2019r.	44/03/19		
Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie	Rada Nadzorcza	12.02.2016r.	117/V/16		
Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych dla budynków wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym	Rada Nadzorcza	19.03.2018r.	86/18	22.09.2020r. 24.11.2020r.	71/20 80/20
Regulamin rozliczenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym	Rada Nadzorcza	23.07.2018r.	115/18	22.09.2020r. 25.05.2021r.	70/20 125/21
Regulamin rozliczania kosztów dźwigów osobowych	Rada Nadzorcza	12.02.2016r.	117/V/16		
Regulamin rozliczania energii elektrycznej	Rada Nadzorcza	25.10.2003r.	45/03		
Regulamin przetargowy na wykonawstwo robót i usług w Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”	Rada Nadzorcza	29.01.2013r.	61/IV/13	28.04.2020r. 10.05.2022r.	49/20 184/22
Regulamin przeprowadzania przetargów na najem lub dzierżawę lokali użytkowych wolnostojących w Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej	Rada Nadzorcza	28.10.2003r.	48/03		
Regulamin używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców	Rada Nadzorcza	14.05.2019r.	180/19		
Regulamin dotyczący zasad w zakresie utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków	Rada Nadzorcza	14.05.2019r.	179/19		
Regulamin gospodarki funduszem remontowym	Rada Nadzorcza	25.03.2019r.	164/19		

Regulamin gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej i gospodarowania funduszami		14.05.2019r.	181/19		
Regulamin pracy GSM „Nasz Dom”	Zarząd	24.05.2017r.	49/05/2017	24.09.2020r. 7.04.2021r. 12.04.2022r.	Aneks Aneks Aneks
Regulamin działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej GSM „Nasz Dom”	Rada Nadzorcza	30.09.2003r.	38/03		
Regulamin wynagradzania Pracowników GSM „Nasz Dom”	Zarząd	27.11.2012r.	132/1-1/12	1.10.2020r. 14.06.2021r.	Aneks Nr 4 Aneks Nr 5
Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych GSM „Nasz Dom”	Zarząd	1.03.2017r.		14.04.2020r. 1.07.2021r.	Aneks 71/07/2021 Aneks
Instrukcja Kasowa	Zarząd	01.06.2018			
Instrukcja obiegu dokumentów	Zarząd	21.08.2002r.	109/08/02	21.11.2022r.	87/11/2022
Regulamin obiegu dokumentów księgowych	Zarząd	17.10.2002r.	131/10/02		
Regulamin postępowania przetargowego w sprawie zasiedlania mieszkań	Rada Nadzorcza	21.06.2011r.	63/IV/11	24.11.2020r.	78/20
Regulamin sprzedaży nieruchomości GSM „Nasz Dom”	Rada Nadzorcza	30.04.2018r.	92/18		
Regulamin wynagradzania Członków Zarządu GSM	Rada Nadzorcza	24.04.2019r.	173/19	15.12.2020r.	85/20
Zasady udostępniania informacji dokumentów członkom Spółdzielni	Rada Nadzorcza	24.04.2019r.	174/19		
Regulamin montażu klimatyzatorów	Rada Nadzorcza	22.08.2016r.	10/16		
Regulamin korzystania z komputerów służbowych	Zarząd	29.12.2011r.			
Regulamin postępowania kwalifikacyjnego na stanowiska Członków Zarządu GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej	Rada Nadzorcza	26.11.2018r.	135/18		
Regulamin dostarczania korespondencji	Rada Nadzorcza	10.12.2019r.	28/19	23.02.2021r.	107/21
Zasady przydziału i wynajmu garaży prefabrykowanych GSM „Nasz Dom”	Rada Nadzorcza	11.05.2018r.	95/18	9.06.2021r.	128/21
Regulamin użytkowania garaży	Rada Nadzorcza	4.06.2018r.	105/18		
Regulamin funkcjonowania budynku przy ul. Kłodnickiej 97	Zarząd	26.07.2021r. /obowiązuje od 9.08.2021r./	82/07/2021		
Polityka bezpieczeństwa danych osobowych. Instrukcja zarządzania systemem informatycznym GSM „Nasz Dom”.	Zarząd	25.05.2018r.	59/05/18	31.12.2022r.	104/12/2022
Regulamin przydziału garażu murowanego zlokalizowanego na działce geodezyjnej o oznaczeniu 3329/71 przy ul. Halembskiej 12	Rada Nadzorcza	24.08.2021r.	139/21		
Regulamin w sprawie warunków wydawania pozwoleń na montaż anten satelitarnych i RTV	Rada Nadzorcza	10.05.2022r.	183/22		

Podsumowanie:

Lustrujący w trakcie badania działalności za okres 1.01.2020r. do 31.12.2022r. stwierdził, że działalność Spółdzielni oparta była o przepisy powszechnie obowiązujące z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej oraz o Statut Spółdzielni.

II. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” posiadała Regulamin organizacyjny opisujący szczegółowe zasady działania poszczególnych komórek organizacyjnych i stanowisk pracy przedsiębiorstwa spółdzielczego przyjęty uchwałami:

1. Nr 167/19 z dnia 25.03.2019r. obowiązujący od 1.04.2019r.
2. Nr 61/20 z dnia 28.07.2020r. obowiązujący od dnia podjęcia uchwały.

Schematy organizacyjne obowiązujące łącznie z zatwierdzonymi regulaminami przyjęła Rada Nadzorcza uchwałami:

1. Nr 155/19 z dnia 11.02.2019r. obowiązujący od 1.04.2019r.
2. Nr 61/20 z dnia 28.07.2020r. obowiązujący od dnia podjęcia uchwały.

Załącznik Nr 7 – kopia uchwały RN Nr 155/19 ze schematem organizacyjnym.

Załącznik Nr 8 – kopia uchwały RN Nr 61/20 ze schematem organizacyjnym.

Do schematu organizacyjnego GSM „Nasz Dom” sporządza Obłożenie osobowe ze wskazaniem nazwisk we wszystkich komórkach organizacyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku zatrudnienie wynosiło 47 etatów /49 osób/.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (§5 ust. 1 – Statutu).

Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z postanowieniami (§5 ust. 3) Statutu było:

W Statucie w §5 ust. 2 zapisano, iż przedmiotem działalności zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:

68.20.Z wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

68.32.Z zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

81.10.Z działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach

41.20.Z roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

43.12 przygotowanie terenu pod budowę

43.2 wykonywanie instalacji elektrycznych, wodnokanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych

43.3 wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych

68.10 kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

55.20.Z obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania

93 działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna

Podstawowym zakresem działalności Spółdzielni jest aktualnie zarządzanie własnymi zasobami mieszkaniowymi i jedną wspólnotą mieszkaniową.

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

Obsługa prawna Górnictwa Spółdzielni „Nasz Dom” w okresie objętym lustracją świadczona była na podstawie Umowy obsługi prawnej z dnia 1.07.2007r. zawartej z Konsorcjum Radców Prawnych wraz z Aneksami Nr 1 z dnia 11.12.2008r., Nr 1/2015 z dnia 22.10.2015r. – w zakresie: udzielania porad prawnych, wydawania opinii prawnych, weryfikacji projektów i umów i Statutu Spółdzielni, występowaniu w charakterze pełnomocnika w postępowaniu sądowym, obsługa prawna wykonywana na rzecz GSM „Nasz Dom” w sprawach wynikających z prowadzonej przez GSM działalności, udział w WZCz.

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 GSM „Nasz Dom”.

III. Sprawy zatrudnienia i pracownicze.

Wewnętrzny porządek, organizację, zakres praw i obowiązków pracowników i pracodawcy związane z procesem pracy w GSM „Nasz Dom” określono w:

Regulaminie pracy Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” przyjętym uchwałą Zarządu Nr 49/05/17 z dnia 24.05.2017r. wraz z aneksami przyjętymi w okresie badania lustracyjnego w dniach 24.09.2020r., 7.04.2021r., 12.04.2022r.

Postanowienia Regulaminu przewidywały regulacje w zakresie:

- organizacji pracy,
- obowiązków pracodawcy,
- obowiązków pracownika,
- systemu i rozkładu czasu pracy,
- usprawiedliwiania nieobecności i spóźnień w pracy,
- nagród i wyróżnień,
- odpowiedzialności porządkowej pracowników,
- terminu, miejsca i czasu wypłaty wynagrodzenia,
- wykazu prac wzbronionych kobietom,
- wykazu prac uciążliwych, niebezpiecznych lub szkodliwych dla kobiet w ciąży i karmiących dziecko piersią,
- równego traktowania w zatrudnieniu, przeciwdziałaniu dyskryminacji, mobbingowi,
- bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przed pożarem,
- szczególnych postanowień dyscyplinarnych,
- przepisów porządkowych.

Zasady wynagradzania pracowników w badanym okresie oparte zostały o:

Regulamin wynagradzania pracowników GSM „Nasz Dom” przyjęty uchwałą Zarządu Nr 132/11/12 w dniu 26 listopada 2012 roku w porozumieniu ze Związkiem Zawodowym Górników w Polsce Zarządem Międzyzakładowym w KWK „Halemba” w Rudzie Śląskiej.

W dniu 1.10.2020r. wprowadzono Aneks Nr 4 obowiązujący od 19.10.2020r., w dniu 14.06.2021r. Aneks Nr 5, w porozumieniu ze Związkiem Zawodowym Górników w Polsce Zarządem Międzyzakładowym w KWK „Halemba” w Rudzie Śląskiej,

Postanowienia Regulaminu przewidują m.in. regulacje w zakresie:

- postanowień ogólnych,
- zasad wynagradzania za pracę,
- zasad przyznawania i wypłat dodatku za staż pracy,
- zasad wypłaty dodatku za pracę w godz. nadliczbowych,
- dodatku za pracę w porze nocnej,
- zasad przyznawania premii regulaminowej,
- wynagrodzenia za czas przestoju niezawiniony przez pracownika,
- dodatku wyrównawczego,
- nagród jubileuszowych,
- wynagradzania oraz zasiłku chorobowego z tytułu czasowej niezdolności do pracy,
- diet i innych należności z tytułu podróży służbowych,
- odpraw w związku z przejściem na emeryturę lub rentę,
- zasad przyznawania nagrody rocznej,
- nagród uznaniowych,
- odprawy pośmiertnej,
- odprawy oraz odszkodowania za skrócony okres wypowiedzenia stosunku pracy,
- zasad przyznawania ryczałtu za używanie do celów służbowych własnych pojazdów samochodowych,
- wypłaty wynagrodzenia za pracę,
- postanowień końcowych.

Wymienione rozwiązania Regulaminu wynagradzania pracowników GSM „Nasz Dom” wraz z taryfikatorem kwalifikacyjnym i tabelami płac zasadniczych oraz stawek wynagrodzenia zasadniczego wprowadzono w życie zgodnie z postanowieniami art. 77¹ i przepisami działu jedenastego ustawy „Kodeks pracy” z dn. 26.06.1974 r. (Dz. U. nr 21 poz. 94 z późn. zm.).

Regulamin ten nie obejmuje członków Zarządu Spółdzielni.

Zasady wynagradzania członków Zarządu określono w Regulaminie wynagradzania Członków Zarządu GSM „Nasz Dom” przyjętym uchwałami Rady Nadzorczej:

1. Nr 173/19 z dnia 24.04.2019r.,
2. Nr 85/20 z dnia 15.12.2020r.

Postanowienia Regulaminu obejmowały regulacje w zakresie:

- wynagrodzenia zasadniczego,
- premii regulaminowej,
- dodatku stażowego,
- nagrody jubileuszowej,
- odprawy emerytalno-rentowej,
- nagrody rocznej,
- nagrody rocznej uznaniowej,
- innych świadczeń,
- terminu wypłaty wynagrodzenia.

GSM „Nasz Dom” tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Zasady gospodarowania funduszem reguluje Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych GSM „Nasz Dom” przyjęty przez Zarząd w dniu 1.03.2017r. z aneksami w okresie objętym lustracją z 14.04.2020r., 1.07.2021r. /uchwała 71/07/2021/.

Poniżej zamieszczono tabele struktury zatrudnienia w poszczególnych badanych latach i wielkości środków na wynagrodzenia.

**Zatrudnienie w etatach,
osobowy fundusz płac i średnia płaca brutto w GSM „Nasz Dom” w latach 2020 – 2022.**

2020r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2020r.	Wykonanie za 2020r.	% wykonania planu	Plan na 2020r.	Wykonanie za 2020r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	2	2	100 %	573 972	555 117,99	96,72%
2.	Pracownicy umysłowi	29,25	29,50	100,85 %	1 908 300	1 761 164,55	92,29%
3.	Pracownicy fizyczni	17,75	17,10	96,33 %	929 800	852 951,67	91,73%
	OGÓŁEM	49	48,60	99,18 %	3 412 072	3 169 234,21	92,88%
4.	Średnia płaca brutto: 5 434,22						

2021r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2021r.	Wykonanie za 2021r.	% wykonania planu	Plan na 2021r.	Wykonanie za 2021r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	2	2	100 %	605 836	559 218,53	92,31%
2.	Pracownicy umysłowi	30,25	29,91	98,87 %	2 027 910	1 992 388,06	98,25%
3.	Pracownicy fizyczni	16	16	100 %	878 800	829 782,55	94,42%
	OGÓŁEM	48,25	47,91	99,29 %	3 512 546	3 381 389,14	96,27%
4.	Średnia płaca brutto: 5 881,50						

2022r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2022r.	Wykonanie za 2022r.	% wykonania planu	Plan na 2022r.	Wykonanie za 2022r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	2	2	100 %	634 620	637 197,34	100,41%
2.	Pracownicy umysłowi	28,25	28,25	100 %	2 020 990	1 959 641,93	96,96%
3.	Pracownicy fizyczni	17	16,95	99,70 %	994 600	930 955,89	93,60%
	OGÓŁEM	47,25	47,20	99,89 %	3 650 210	3 527 795,16	96,65%
4.	Średnia płaca brutto: 6 228,45						

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

Ww. zestawienia nie ujmują wynagrodzeń Rady Nadzorczej i Rad Osiedli.

Dane podane w tabeli dotyczącej zatrudnienia w etatach i średniej płacy brutto za lata 2020 – 2022 zawierają wynagrodzenie bez składek ZUS.

W badanym okresie rzeczywiste wykonanie ilości etatów i wysokości środków na wynagrodzenia mieściło się w zaplanowanych wartościach.

Odrębnym badaniem objęto dokumentację osobową pracowników Spółdzielni. Jest ona prowadzona i przechowywana w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Pracy

i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996r. (t. j. Dz. U. z dn. 8.05.2017r., poz. 894 z późniejszymi zmianami) w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika.

Akta pracownicze są przechowywane w opisanych w teczkach w szafie w Dziale Kadr, 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, przeszeręgowania,

C – dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia,

D – dokumenty związane z ponoszeniem przez pracownika odpowiedzialności porządkowej.

W trakcie lustracji dokonano kontroli akt osobowych pracowników:

Bożena Pawlik

Bogdan Chmielewski

Prezes Zarządu

Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych

Główny Specjalista ds. remontów.

konserwator

specjalista ds. księgowych

inspektor nadzoru.

W sprawdzonych aktach osobowych znajdują się:

- kwestionariusz osobowy,
- dokumenty potwierdzające posiadane wykształcenie,
- umowy o pracę i ich zmiany,
- uchwały RN powołaniu członka Zarządu,
- aktualne zaświadczenia o stanie zdrowia pracownika,
- 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 pracodawców i innych osób kierujących pracownikami, pracowników administracyjno-biurowych, pracowników na stanowisku robotniczym,
- oświadczenie pracownika o zapoznaniu się z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego,
- oświadczenie pracownika o zapoznaniu się z przepisami zakładowymi i przeszkoleniu,
- oświadczenie o zapoznaniu z ryzykiem zawodowym,
- świadectwa pracy,
- oświadczenie o niekaralności,
- oświadczenie o odpowiedzialności materialnej.

Spółdzielnia posiada opracowane Zasady oceny ryzyka zawodowego na stanowiskach pracy.

W dniu 10.09.2020r. dokonano aktualizacji Oceny ryzyka zawodowego o czynnik SARS-COV-2.

Każdy pracownik zapoznał się z aktualizacją – oświadczenie w aktach osobowych.

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

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

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

Zestawienie ilości odbytych szkoleń zawiera poniższa tabela:

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

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
1	2	3	4	5
1.	Ogółem /ilość odbytych szkoleń/	21	32	30
2.	Ogółem /liczba przeszkolonych osób/	23	36	33
w tym:				
a/	Członków Rady Nadzorczej	0	0	0
b/	Członków Zarządu	0	3	3
c/	Pozostałych Pracowników	23	33	30

W GSM „Nasz Dom”:

- uprawnienia budowlane posiada 4 pracowników zrzeszonych w Śląskiej Izbie Budownictwa w Katowicach.

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

Wykorzystanie urlopów wypoczynkowych w terminach ustawowych.

Zgodnie z art. 163 §1¹ Kodeksu Pracy za zgodą Związku Zawodowego w GSM „Nasz Dom” nie ustala się planów urlopów.

Terminy urlopów każdorazowo ustalane są w porozumieniu z pracownikiem.

Zgodnie z art. 168 Kodeksu Pracy urlopy niewykorzystane w danym roku udzielane są do dnia 30 września następnego roku.

Terminy ustawowe wykorzystania urlopów wypoczynkowych są bezwzględnie przestrzegane.

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

Informacja o pracowniczych planach kapitałowych.

Z dniem 1 stycznia 2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa została objęta przepisami ustawy z dnia 4 października 2018 roku o pracowniczych planach kapitałowych.

Zgodnie z art. 134 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 4 października 2018 roku o pracowniczych planach kapitałowych stan zatrudnienia w Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” na dzień 30 czerwca 2019 rok wynosił 49 osób (osób zatrudnionych na umowę o pracę), w związku z czym przepisy ustawy objęły Spółdzielnię od 1.07.2020r.

Spółdzielnia jako podmiot zatrudniający, w porozumieniu z reprezentacją osób zatrudnionych, wybrała instytucję finansową – AXA Emerytura Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty, z którą zawarła odpowiednio:

- umowę o zarządzanie PPK – zawarta 15.09.2020r.
- umowę o prowadzenie PPK – zawarta 15.09.2020r.

Na dzień 31.12.2022r.: 10 pracowników jest objętych PPK.

Podsumowanie:

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

IV. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.

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

Członkowie Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	rok 2020	rok 2021	rok 2022
1	2	3	4	5	6
I.	Członkowie - ogółem	osoba	2535	2504	2503
w tym:					
	a) zamieszkali		2535	2504	2503
	b) posiadający garaże		38	38	36
	c) posiadający tytuły do lokali użytkowych		1	1	1
	d) prawni		0	2	2
III.	Członkowie zamieszkujący - ogółem	osoba	2535	2504	2503
w tym:					
	a) posiadający mieszkania o statusie lokatorskiego prawa do lokalu		0	0	0
	b) posiadający lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa		1138	1115	1091
	c) posiadający lokale o statusie odrębnej własności lokalu		1384	1377	1400
	d) umowy najmu		13	12	12
IV.	Zmniejszenie ilości członków - ogółem	osoba	88	136	89
z tytułu:					
	a) skreślenia /zgon/		39	63	32
	b) ustania członkostwa		49	73	57
V.	Zmniejszenie ilości członków zamieszkujących w nieruchomości - ogółem	osoba	88	136	89
w tym, posiadających:					
	a) status lokatorski		0	0	0
	b) status spółdzielczy własnościowy		37	81	34
	c) status po przeniesieniu własności		50	55	55
	d) oczekujących na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		0	0	0
	e) najemców, którym przysługuje roszczenie o przeniesienie własności lokalu		1	0	0
VI.	Zamiany mieszkań - ogółem	osoba	0	1	1
w tym:					
	a) zamiany we własnej spółdzielni		0	1	0
	b) zamiany między spółdzielni		0	0	1
	c) zamiany między spółdzielnią a innymi gestorem zasobów		0	0	0

Zestawienie
ilości zarejestrowanych członków wg ksiąg rejestru członkowskiego
Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” (wg stanu na 31.12.2022r.)

Lp.	Wyszczególnienie	Początkowa pozycja księgi	Końcowa pozycja księgi
1	2	3	4
1.	Księga Nr 001	0001	3833
Stan członków Spółdzielni na 31.12.2022r.			2 503

„Rejestr członków” prowadzony jest w formie elektronicznej zgodnie z przepisami art. 30 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz Statutu i zawiera informacje dotyczące danych osobowych /imię, nazwisko/ członków Spółdzielni, adresu posiadanego lokalu /nr lokalu, nr budynku/, udział, podstawa wpisu, data wpisu, datę przyjęcia w poczet członków, nr członkowski.

Ostatniego wpisu w roku 2022 dokonano 10.12.2020r., spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nr członka 3646.

Ewidencja udziałów członkowskich oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych prowadzona jest w programie elektronicznym.

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

Przeprowadzono metodą losową badanie dokumentacji członkowskiej, w zakresie powstawania, skreślenia i ustania członkostwa w spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

Powstania członkostwa:

- „, nr członka 3403/20, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Rep. A Nr 1560/2020 z 26.05.2020r., powstanie członkostwa z mocy prawa,
- „, nr członka 3402/20, deklaracja członkowska z 25.05.2020r., uchwała Zarządu Nr 48/06/2020 z 9.06.2020r.,
- „, 3508/21, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Rep. A Nr 2223/2021 z 22.06.2021r., powstanie członkostwa z mocy prawa,
- „, nr członka 509/21, deklaracja członkowska z 7.07.2021r., uchwała Zarządu Nr 73/07/2021 z 9.07.2021r.,
- „, nr członka 3632/22, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Rep. A Nr 5220/2022 z 17.08.2022r., powstanie członkostwa z mocy prawa,
- „, nr członka 3634/22, deklaracja członkowska z 26.08.2022r., uchwała Zarządu Nr 79/09/2022 z 26.08.2022r.

Skreślenia i ustania członkostwa:

- „, nr członka 1263, ustanie 28.07.2020r.,
- „, nr członka 2242, ustanie 13.07.2020r.,
- „, nr członka 1087, ustanie 3.08.2020r.
- „, nr członka 3268, ustanie 24.06.2020r.,
- „, nr członka 296, ustanie 18.07.2020r.,
- „, nr członka 2913, ustanie 24.07.2020r.,
- „, nr członka 3216, sprzedaż, ustanie 1.09.2021r.,
- „, nr członka 2378 i 2377, sprzedaż, ustanie 30.08.2021r.,
- „, nr członka 3260, ustanie 6.05.2021r.,
- „, nr członka 906 i 2648, sprzedaż, ustanie 24.09.2021r.,
- „, nr członka 1480, ustanie 11.09.2021r.,

nr 3405 i 3407, sprzedaż, ustanie 26.10.2022r.,
., nr członka 942A, ustanie 1.11.2022r.,
., nr członka 2139, ustanie 17.10.2022r.

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,
- akty notarialne: kupna, sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu, poświadczenia dziedziczenia, darowizny,
- umowy najmu,
- notatki z aktów zgonu,
- oświadczenie dot. korespondencji,
- pisma informujące o powstaniu członkostwa, przyjęciu w poczet członków i nadaniu numeru członkowskiego.

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

a/ skreśleniem z rejestru

b/ ustaniem członkostwa

nie wykazały nieprawidłowości.

Członkiem SM może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu wyodrębnionego lub najemcy lokalu, o którym mowa w §7 ust. 1 Statutu jest złożenie deklaracji, pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisanej.

O przyjęciu w poczet członków w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” decydował Zarząd w formie uchwały zgodnie z postanowieniami §7 ust. 6 Statutu Spółdzielni.

Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.

O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w terminie miesiąca od podjęcia uchwały na wskazany przez nią adres.

Uchwała o odmowie przyjęcia w poczet członków wymaga pisemnego uzasadnienia.

Przyjęcie potwierdzone było na deklaracji członkowskiej podpisami członków Zarządu wraz z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.

Od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej, wnoszone w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

W skontrolowanych dokumentach decyzje następowały przed upływem dwóch miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej, zgodnie z przepisami ustawy „Prawo spółdzielcze” i postanowieniami §7 ust. 6 Statutu.

Wymogi określone w art. 17 §2 i §3 ustawy Prawo spółdzielcze były wypełniane, co potwierdzają sprawdzone wyrywkowo dokumenty członkowskie.

Przypadki ustania członkostwa podane są w §§13 – 14 Statutu.

Wypłata udziałów członkowskich.

W Statucie w §10 opisano zasady wypłaty udziałów członkowskich wniesionych do 8 września 2017 roku.

Udziały członkowskie zwracane są co do zasady w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek /osoba uprawniona/ wystąpił z żądaniem zwrotu pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym odbyło się jedno WZ w dniu 28 maja 2022 roku, które zatwierdziło sprawozdania finansowe za 2019, 2020 i 2021 rok.

Lustrator dokonał losowego sprawdzenia procedur wypłaty udziałów członkowskich.

Wniosek p. o wypłatę udziału członkowskiego z 1.04.2019r. /sprzedaż lokalu w dniu 5.02.2019r./

Wniosek p. o wypłatę udziału członkowskiego zaliczkowo z 23.11.2021r.

Umowa warunkowego zwrotu udziału członkowskiego z 23.11.2021r.

Wniosek p. „, jako spadkobiercy do wypłaty udziału członkowskiego za p. /zgon 14.05.2019r./ z 27.08.2019r.

Wniosek p. „, jako spadkobiercy do wypłaty udziału członkowskiego zaliczkowo z 19.11.2021r.

Umowa warunkowego zwrotu udziału członkowskiego z 22.11.2021r.

W ww. umowach zapisano, iż:

- w związku z pandemią COVID-19 i nieodbyciem się WZ zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2019 rok postanowiono:
- wypłacić zaliczkowo kwotę 693,00zł tytułem zwrotu udziału członkowskiego.
- rozliczenie zaliczki nastąpi w terminie 30 dni od daty uchwały WZ zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za 2019 rok.
- w przypadku braku zatwierdzenia sprawozdania finansowego uprawniony zwróci zaliczkę w terminie 14 dni od otrzymanego wezwania wysłanego przez SM.

wniosek z 25.02.201r., zwrot udziału w wysokości 525,00zł w związku z darowizną mieszkania w dniu 8.02.2021r.

„, wniosek z 18.05.2020r., zwrot udziału w wysokości 380,00zł, spadkobierca po zmarłej /zgon 24.06.2019r./

„, wniosek z 6.08.2020r., zwrot udziału w wysokości 264,00zł: ½ udziału po zmarłej /zgon 12.04.2020r./ i ½ udziału po zmarłym /zgon 21.07.2017r./

wniosek z 3.08.2020r., zwrot udziału w wysokości 264,00zł: ½ udziału po zmarłej /zgon 12.04.2020r./ i ½ udziału po zmarłym /zgon 21.07.2017r./

wniosek z 14.05.2019r., zwrot udziału w wysokości 638,00zł po zmarłej /zgon 29.03.2019r./.

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 §11 ust. 2 pkt. 5 Statutu.

W wyżej wymienionych przepisach Statutu określono, że członkowi przysługuje prawo:

otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o nich otrzymanie.

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni.

Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez SM z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

Zarząd może ustalić regulamin zasad udostępniania ww. dokumentów oraz koszty sporządzania ich kopii. Regulamin wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

Zasady udostępniania informacji dokumentów członkom Spółdzielni Rada Nadzorczą przyjęła uchwałą Nr 174/19 z 24.04.2019r.

Zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzony jest rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

Rejestr ksiąg wieczystych prowadzonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali jest jednocześnie rejestrem spółdzielczych własnościowych praw do lokali, a także fragmentem rejestru członków GSM „Nasz Dom”.

W związku z powyższym rejestr zawiera dane takie jak rejestr członków, w tym dane dotyczące adresu lokalu, imię i nazwisko członka Spółdzielni oraz numer księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu.

Ilość założonych KW dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych:
stan na 31.12.2022r. – 283.

W latach 2020 – 2022 Spółdzielnia, zawarła ogółem 76 umów ustanowienia prawa do lokali, w tym w związku z:

a/ najmem lokalu mieszkalnego:

w 2020r. – 15 umów,
w 2021r. – 11 umów,
w 2022r. – 9 umów.

b/ ustanowieniem odrębnej własności lokalu:

w 2020r. – 10 umów,
w 2021r. – 15 umów,
w 2022r. – 3 umowy.

c/ przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność:

w 2020r. – 2 umowy,
w 2021r. – 3 umowy,
w 2022r. – 8 umów.

Na koniec 2022r. wydzielone nieruchomości GSM „Nasz Dom” stanowiły ogółem 96szt., we wszystkich jest ustanawiana „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 „o spółdzielniach mieszkaniowych”, Dz. U. Nr 4/01 poz. 27 z późn. zm., tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 1222/ ustalono, że:

na koniec 2022r., wyodrębnione zostały 96 nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, w których ustanawiana była „odrębna własność lokali”, w tym:

- na dzień 31.12.2020r., ustanowienia odrębnej własności lokali, dokonało 2 372 osoby,
- w okresie objętym badaniem lustracyjnym /2020 – 2022/ 36 osób, w tym 22 członków GSM.

Ogółem /na dzień 31.12.2022r./ 2 401 osób.

Na ogółem 39 wnioskujących w latach 2020 – 2022 „o ustanowienie odrębnej własności lokalu”, łącznie w odniesieniu do 3 osób, przeniesienie własności było niemożliwe w związku z:

a/ brakiem uregulowanej sytuacji prawnej osoby wnioskującej o przeniesienie własności lokalu /1 wniosek/,

b/ 2 osoby nie spełniały warunków art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd Spółdzielni prace związane z realizacją postanowień art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku „o spółdzielniach mieszkaniowych” wykonał podejmując 96 uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.

Lustrator dokonał losowego przeglądu postępowań na najem lokalu oraz przetargu na odrębną własność lokalu.

Konkurs ofert na najem lokalu.

Uchwała Nr 88/11/2020 z 31.11.2020r. Zarządu GSM „Nasz Dom” w sprawie ogłoszenia konkursu ofert na najem lokalu przy ul. Leśna 22a/1.

Ogłoszenie o konkursie w siedzibie SM, na stronie internetowej SM, stronie www.otodom.pl oraz w gazecie Wiadomości Rudzkie na najem lokalu mieszkalnego przy ul. Leśna 22a/1 o pow. użytkowej 35,55m², z cena wywoławczą 5 000,00zł, wadium 2 879,55zł, z kryterium wyboru oferty – najwyższa kwota wpłaty na fundusz remontowy.

Protokół Nr 02/2020 z 31.12.2020r. z Konkursu ofert ograniczonego dla osób fizycznych na najem lokalu mieszkalnego przy ul. Leśna 22a/1.

Pięcioosobowa Komisja stwierdziła wpływ 9 ofert oraz wpłatę wadium przez wszystkich zainteresowanych w wysokości 2 879,55zł.

Komisja dokonała oceny ofert pod względem formalnym i merytorycznym wg kryteriów określonych w ogłoszeniu o konkursie ofert.

Najwyższą kwotę wpłaty na fundusz remontowy w wysokości 38 000,00zł zaoferował

Wniosek Komisji o zawarcie umowy najmu ze zwycięzcą postępowania.

Protokół zwiera podpisy członków Komisji.

Umowa Najmu nr 1/01/2021 z 7.01.2021r. zawarta ze zwycięzcą postępowania.

Ww. postępowanie przeprowadzono zgodnie z Regulaminem postępowania przetargowego w sprawie zasiedlania mieszkań przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej Nr 87/20 z dnia 24.11.2020r.

Przetarg na odrębną własność lokalu.

Operat szacunkowy z 5.12.2019r. wartości rynkowej nieruchomości lokalowej w celu zbycia w drodze przetargu, ustalona wartość 73 090,00zł.

Uchwała Nr 132/12/19 z 6.12.2019r. Zarządu GSM „Nasz Dom” w sprawie wyceny i ogłoszenia przetargu na odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. Grabowa 5/8.

Ogłoszenie o przetargu w siedzibie SM, na stronie internetowej SM, stronie www.otodom.pl oraz w gazecie Wiadomości Rudzkie na odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. Grabowa 5/8 o pow. użytkowej 30,99m², z ceną wywoławczą 73 090,00zł, wadium 7 309,00zł.

Protokół Nr 01/2020 z 10.01.2020r. z przetargu ustnego przeprowadzonego w dniu 10.01.2020r. na odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. Grabowej 5/8 w drodze ustnej licytacji.

Pięciorosobowa Komisja stwierdziła wpłatę wadium przez 27 osób fizycznych.

Protokół zawiera przebieg licytacji lokalu.

Licytacja została zakończona na poziomie 107 000,00zł.

Przetarg wygrał

Protokół zawiera podpisy członków Komisji.

Akt notarialny Rep. A Nr 773/2020 z 11.02.2020r. ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu.

Operat szacunkowy z 29.07.2021r. wartości rynkowej nieruchomości lokalowej w celu zbycia w drodze przetargu, ustalona wartość 101 370,00zł.

Uchwała Nr 78/07/2021 z 26.07.2021r. Zarządu GSM „Nasz Dom” w sprawie wyceny i ogłoszenia przetargu na odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. Energetyków 12a/13.

Ogłoszenie o przetargu w siedzibie SM, na stronie internetowej SM, stronie www.otodom.pl oraz w gazecie Wiadomości Rudzkie na odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. Energetyków 12a/13 o pow. użytkowej 28,23m², z ceną wywoławczą 101 370,00zł, wadium 10 137,00zł.

Protokół Nr 01/OC/2021 z 26.08.2021r. z przetargu ustnego przeprowadzonego w dniu 26.08.2021r. na odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. Energetyków 12a/13 w drodze ustnej licytacji.

Pięciorosobowa Komisja stwierdziła wpłatę wadium przez 10 osób/podmiotów – w licytacji mogły brać tylko osoby fizyczne, wobec czego w licytacji ostatecznie wzięło udział 8 osób.

Protokół zawiera przebieg licytacji lokalu.

Licytacja została zakończona na poziomie 126 054,80zł.

Przetarg wygrał

Protokół zawiera podpisy członków Komisji.

Akt notarialny Rep. A Nr 6830/2021 z 6.10.2021r. ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu.

Przetargi przeprowadzono zgodnie z zapisami §§64-75 Statutu Spółdzielni.

Sprawność obsługi członków.

Spółdzielnia posiada stronę internetową:

www.naszdom.info.pl

na której podaje ważne informacje dla mieszkańców, informacje dotyczące organów GSM, istotne informacje związane z zamieszkiwaniem, dane kontaktowe do administracji GSM, dane kontaktowe GSM, ważne numery telefonów, godziny urzędowania, statut, regulaminy m.in.: udostępniania informacji i dokumentów członkom Spółdzielni, indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych dla budynków wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym, rozliczenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy, gospodarki funduszem remontowym.

Po zalogowaniu członkowie mają dostęp do: protokołów i uchwał WZ /2022, 2023/, protokołów RN /od X 2019r./ i Zarządu /od X 2019r./, uchwał RN /od X 2019r./ i Zarządu /od X 2019r./, sprawozdań finansowych, protokołów Rad Osiedla /od X 2019r./.

W 2019 uruchomiono usługę e-kartoteka, do której dostęp po zalogowaniu mogą mieć osoby posiadające tytuły prawne do lokali w zasobach GSM „Nasz Dom” – dostęp do rozliczeń, możliwość wysyłania pism i otrzymywania odpowiedzi.

Na stronie internetowej umieszczono również informacje:

o spełnieniu obowiązku informacyjnego wobec właścicieli danych osobowych przetwarzanych przez Spółdzielnię zgodnie z wymaganiami art.13 RODO (Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE),

klauzulę informacyjną o monitoringu wizyjnym terenu placu zabaw „Polana” wraz z terenem wokół niego oraz placówków gospodarczych i placów zabaw stosownie do art. 6 ust. 1 lit f) RODO.

klauzulę informacyjną dotyczącą monitoringu rozmów telefonicznych

Korespondencja do mieszkańców dostarczana jest: przez firmę specjalistyczną, Poczte Polską, pocztę elektroniczną, e-kartotekę.

Informacje wywieszane są też na tablicach ogłoszeniowych na klatkach, na stronie internetowej oraz w siedzibie GSM „Nasz Dom”.

Czas pracy Spółdzielni.

Poniedziałek – piątek

7:00 – 15:00

Zarząd:

- w styczniu i lutym 2020r. spotkania z mieszkańcami odbywały się w każdy wtorek w godzinach 13:00 - 14:00 – Z-ca Prezesa Zarządu GSM „Nasz Dom”, 14:00 - 15:00 – Prezes Zarządu GSM „Nasz Dom”,
- od marca 2020r. po ogłoszeniu stanu epidemii kontakt z Zarządem odbywał się pisemnie, e- mailowo lub telefonicznie,
- od stycznia 2022r. Zarząd wrócił do osobistych spotkań z mieszkańcami zasobów Spółdzielni, nie było wyznaczonego dnia na spotkania, były one każdorazowo umawiane telefonicznie przez pracownika Sekretariatu po konsultacji z odpowiednim członkiem Zarządu.

Rada Nadzorcza:

Mieszkańcy mogli być zapraszani na spotkania Rady Nadzorczej z Zarządem, które odbywały się raz w miesiącu, gdzie udzielano im odpowiedzi na zadane pytania. Jeśli mieszkańcy, członkowie

kierowali pisma do Rady Nadzorczej to otrzymywali pisemną odpowiedź lub też Rada Nadzorcza przekazywała sprawę do rozpatrzenia przez Zarząd.

Rady Osiedli:

1. Halemba I:

- w styczniu i lutym 2020r. spotkania z mieszkańcami odbywały się w każdy poniedziałek miesiąca w godzinach 16.00 - 17.00 lub 10.00 - 12.00 w Rudzie Śląskiej przy ul. Kłodnickiej 97 pokój 224,
- od marca 2020r. po ogłoszeniu stanu epidemii dyżury Rad Osiedli nie odbywały się,
- w maju 2021r. zakończyła się kadencja Rad Osiedlowych,
- w maju 2022r. podczas WZCz został wybrany nowy skład Rad Osiedli, która spotykała się z mieszkańcami w każdy poniedziałek miesiąca w godzinach 17.00 - 18.00 lub 11.00 - 12.00 w Rudzie Śląskiej przy ul. Kłodnickiej 97 pokój 224.

2. Halemba II:

- w styczniu i lutym 2020r. spotkania z mieszkańcami odbywały się w każdy poniedziałek miesiąca w godzinach 17.00 - 18.30 lub 10.00 - 11.30 w Rudzie Śląskiej przy ul. Modrzewiowej 9,
- od marca 2020r. po ogłoszeniu stanu epidemii dyżury Rad Osiedli nie odbywały się,
- w maju 2021r. zakończyła się kadencja Rad Osiedlowych,
- w maju 2022r. podczas WZCz został wybrany nowy skład Rad Osiedli, która spotykała się z mieszkańcami w każdy poniedziałek miesiąca w godzinach 9.00 - 10.30, czwartek 17.00 - 18.30 w Rudzie Śląskiej przy ul. Modrzewiowej 9.

3. Bykowina:

- w styczniu i lutym 2020r. spotkania z mieszkańcami odbywały się w każdy poniedziałek miesiąca w godzinach 17.00 - 18.30 w Rudzie Śląskiej przy ul. Szybowej 2A oraz we wtorki w godzinach 10.00 - 11.00 jako wizje/ obchody w terenie,
- od marca 2020r. po ogłoszeniu stanu epidemii dyżury Rad Osiedli nie odbywały się,
- w maju 2021r. zakończyła się kadencja Rad Osiedlowych,
- w maju 2022r. podczas WZCz został wybrany nowy skład Rad Osiedli, która spotykała się z mieszkańcami w każdy poniedziałek miesiąca w godzinach 17.00 - 18.30 oraz we wtorki w godzinach 9:00 - 10:00 jako wizje/ obchody w terenie.

W okresie lustracji zagadnienia związane z bezpieczeństwem przetwarzania danych osobowych uregulowano w Polityce Ochrony Danych zatwierdzonej uchwałą Zarządu Nr 59/05/18 z dnia 8.05.2018r. w związku z wejściem w życie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) obejmującej Politykę bezpieczeństwa danych osobowych i Instrukcję zarządzania systemem informatycznym GSM „Nasz Dom”.

Ww. uchwałą Zarząd wyznaczył osobę do pełnienia funkcji Inspektora Ochrony Danych.

W dniu 31.12.2022r. Zarząd uchwałą Nr 104/12/2022 wprowadził zmienioną Politykę bezpieczeństwa danych osobowych oraz Instrukcję zarządzania systemem informatycznym GSM „Nasz Dom”

Wszyscy pracownicy przetwarzający dane osobowe posiadają stosowne upoważnienia, które przechowywane są w dokumentacji prowadzonej przez Inspektora Ochrony Danych.

W Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” prowadzone są „Zeszyty przyjęcia petentów przez członków Zarządu”, w których odnotowane są dane osobowe, przedmiot skargi lub interwencji, sposób załatwienia oraz informacje o ich wykonaniu.

Część korespondencji dotycząca tematyki związanej z zamieszkiwaniem w zasobach rejestrowana jest w dzienniku podawczym GSM i dekretowana do poszczególnych działów Spółdzielni.

Wszystkie badane przez lustratora wnioski zgłoszone w latach 2020 – 2022, przyjmowane, rozpatrywane i wyjaśnione były w sposób właściwy, merytorycznie poprawny, bez zbędnej zwłoki – analogicznie do przepisów Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

Sposób realizacji wniosków zgłaszanych w GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej, był również systematycznie omawiany i monitorowany podczas posiedzeń Zarządu Spółdzielni jak również kontrolowany przez Radę Nadzorczą.

Wniesione wnioski przez członków SM w latach 2020 – 2022.

Lp.	Rok	Ilość wniesionych wniosków do Rady Nadzorczej	Ilość wniesionych wniosków Do Zarządu Spółdzielni
1	2	3	4
1.	2020	6	1369 wniosków mieszkańców
2.	2021	9	1263 wniosków mieszkańców
3.	2022	10	1399 wniosków mieszkańców
Ogółem:		25	4031 wniosków mieszkańców (członkowie stanowią około 30% mieszkańców Spółdzielni)

W trakcie badania lustracyjnego sprawdzono losowo wybrane tematy skierowane do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni:

Wykaz przyjętych i rozpatrzonych przez organy SM wybranych wniosków, skierowanych do rozpatrzenia przez członków Spółdzielni, w latach 2020 – 2022.

Lp.	Tematyka w niesionego wniosku	Tryb wniesienia wniosku (indywidualnie zbiorowo i do kogo skierowana)	Data i nr /rejestru, dziennika/ przyjęcia wniosku	Data i l.dz. udzielonych wyjaśnień, odpowiedzi po rozpatrzeniu wniosku.
a	b	c	d	e
1.	Państwo zamieszkali przy ul. Racławickiej złożyli wniosek o wynajem dodatkowego pomieszczenia piwnicznego.	Wniosek indywidualny z dnia 02.01.2020r. skierowany został do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni wpłynął wniosek 28.01.2020r. (L.dz. 589/2020).	Odpowiedzią jest umowa najmu na dodatkowe pomieszczenie piwniczne z dnia 03.03.2020r.
2.	Państwo zamieszkali przy ul. Kłodnickiej złożyli wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność lokalu mieszkalnego.	Wniosek indywidualny z dnia 25.08.2020r. skierowany został do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni wpłynął wniosek 25.08.2020r. (L.dz. 3995/2020).	Odpowiedzi udzielono pismem z dnia 27.08.2020r. (L.dz. GSM/OC/3995/2020) z informacją na temat warunków i kosztów realizacji wniosku o przeniesienie własności.
3.	Pani. zamieszkała przy ul. Brodzińskiego zwróciła się z wnioskiem o wyjaśnienia dotyczące rozliczenia centralnego ogrzewania.	Pismo indywidualne z dnia 04.12.2020r. Zostało skierowane do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni wpłynął wniosek 11.12.2020r. (L.dz. 5960/2020).	Odpowiedzi udzielono pismem z dnia 30.12.2020r. (L.dz. GSM/CC-4/5960/2020) wyjaśniając szczegółowo w jaki sposób dokonano rozliczenia opłat na dzień 31.08.2020r.
4.	Mieszkańcy budynku przy ul. Sejmu Śląskiego złożyli wniosek dot. budowy windy osobowej w budynku.	Wniosek zgłoszony zbiorowo w dniu 13.01.2020r. skierowany do Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom”.	Data 13.01.2020r. (L.dz. 227/2020).	Odpowiedzi udzieliła RN pismem z dnia 28.01.2020r. (L.dz. RN/227/2020) oraz Zarząd pismem z dnia 28.01.2020r. (L.dz. PZ,ZT/227/2020) wyjaśniając, iż właściciele mogą

				podjąć uchwałę w tej sprawie, można utworzyć wspólnotę itd.
5.	Pan zamieszkały przy ul. Gałęczyńskiego złożył wniosek dot. zalewania piwnicy w budynku przy ul. Gałęczyńskiego	Wniosek zgłoszony indywidualnie w dniu 15.08.2020r., skierowany do Rady Nadzorczej.	Data wpływu 17.08.2020r. (L. dz. 3854/2020).	Odpowiedzi udzieliła RN pismem z dnia 22.09.2020r. (L. dz. RN/3854/2020) wyjaśnienie powodu zawilgocenia posadzek w piwnicy budynku (m. in. wody gruntowe - dokonano frezowania przykanalików kanalizacji deszczowej, naturalne zużycie instalacji deszczowej itd.).
6.	Pan zamieszkały przy ul. Halembskiej zwrócił się z wnioskiem o zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami czynszowymi dla notariusza w celu sprzedaży lokalu mieszkalnego.	Pismo indywidualne w formie wiadomości e-mail z dnia 22.01.2021 r. zostało skierowane do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni pismo wpłynęło 22.01.2021r. (L. dz. 357/2021).	Odpowiedzi pisemnej w formie zaświadczenia, że na lokalu nie ciąży zadłużenie z tytułu opłat mieszkaniowych z dnia 26.01.2021r. (L. dz. GSM/OC/455/ 2021).
7.	Pan zamieszkały przy ul. Leśnej zwrócił się z wnioskiem o wyrażenie zgody na wymianę oraz przesunięcie grzejnika w kuchni.	Pismo indywidualne w formie wiadomości e-mail z dnia 18.05.2021 r. zostało skierowane do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni pismo wpłynęło 18.05.2021r. (L. dz. 2561/2021).	Odpowiedzi udzielono pisemnie w dniu 21.05.2021r. (L. dz. GSM/EA-1/2561/2021) wyrażając zgodę na wymianę oraz przesunięcie grzejnika oraz informując jakie wymogi należy spełnić w związku z wymianą.
8.	Pani zamieszkała przy ul. Modrzewiowej zwróciła się z wnioskiem o wyrażenie zgody na likwidację grzejnika w kuchni.	Wniosek z dnia 21.07.2021r. został skierowany do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni pismo wpłynęło 21.07.2021 r. (L. dz. 3632/2021).	Odpowiedzi udzielono pisemnie w dniu 28.07.2021r. (L. dz. GSM/EA-1/3632/2021) wyrażając zgodę na likwidację grzejnika na koszt wnioskodawcy oraz informując jakie warunki wymogi należy spełnić w związku z likwidacją.
9.	Pan zamieszkały przy ul. Gałęczyńskiego złożył wniosek dot. parkowania przy ul. Gałęczyńskiego	Wniosek zgłoszony indywidualnie w dniu 04.06.2021r., skierowany do Rady Nadzorczej.	Data wpływu 04.06.2021r. (L. dz. 2852/2021).	Odpowiedzi udzielił Zarząd pismem z dnia 21.06.2021r. (L. dz. TE. TN-1/2852/2021) (postanowiono zbudować znak i postój) oraz RN pismem z dnia 29.06.2021r. (L. dz. RN/2852/2021) (podtrzymuje stanowisko Zarządu).
10.	Mieszkańcy budynku przy ul. Parandowskiego - zgłoszenie reklamacji dotyczącej rozliczenia kosztów zużycia wody i c.o.	Wniosek zbiorowy z dnia 08.12.2021r. do Zarządu, do wiadomości Rady Nadzorczej.	Data wpływu 08.12.2021r. (L. dz. 6104/2021).	Odpowiedzi udzielił Zarząd pismem z dnia 19.12.2021r. (L. dz. ZC/6104/2021) (objaśniono przyczyny powstawania różnic wskazań wodomierzy głównych i indywidualnych, objaśniono sposób rozliczenia).
11.	Państwo właściciele lokalu przy ul. Leśnej zwrócili się z wnioskiem o zwrot udziału członkowskiego.	Pismo indywidualne z dnia 12.01.2022r. zostało skierowane do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni pismo wpłynęło 12.01.2022r. (L. dz. 220/2022).	Odpowiedzi udzielono pisemnie w dniu 17.02.2022r. (L. dz. GSM/OC-2/220/2022) informując, że zwrot nastąpi po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków GSM „Nasz Dom” sprawozdania finansowego za 2020r. pod warunkiem, że udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
12.	Pan zamieszkały przy ul. Gojawiczyńskiej złożył wniosek o najem garażu w Rudzie Śląskiej na osiedlu Halemba I.	Wniosek pisemny, indywidualny z dnia 08.02.2022r. skierowany został do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni pismo wpłynęło 09.02.2022r. (L. dz. 827/2022).	Odpowiedzi udzielono pismem z dnia 11.02.2022r. (L. dz. GSM/OC/827/2022) z informacją, że Spółdzielnia nie posiada wolnych garaży do wynajęcia.

13.	Pani zamieszkała przy ul. Grodzkiej zwróciła się z wnioskiem o wyrażenie zgody na wymianę pieca gazowego w łazience.	Pismo indywidualne z dnia 22.02.2022 r. zostało skierowane do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni pismo wpłynęło 22.02.2022r. (L.dz.1203/2022).	Odpowiedzi udzielono pisemnie w dniu 14.03.2022r. (L.dz. GSM/EA-3/1203/2022) wyrażając zgodę na zabudowę bojlera elektrycznego w łazience zamiast pieca gazowego oraz informując jakie warunki wymogi należy spełnić w związku z zamianą.
14.	Pan zamieszkały przy ul. Gałczyńskiego złożył wniosek dotyczący położenia instalacji teletechnicznej w budynku przy ul. Gałczyńskiego	Wniosek zgłoszony indywidualnie w dniu 4.10.2022r., skierowany do Rady Nadzorczej.	Data wpływu 04.10.2022r. (L.dz. 5102/2022).	Odpowiedzi udzielił Zarząd pisemem z dnia 03.10.2021r. (L.dz. TN-2/5088/2022) (brak możliwości wykonania wymienionych w piśmie robót).
15.	Państwo zamieszkałe przy ul. Sejmu SL złożyli reklamację dot. rozliczenia opłat z uwzględnieniem kosztów c.o.	Wniosek zgłoszony indywidualnie w dniu 01.12.2022r., do wiadomości Rady Nadzorczej.	Data wpływu 02.12.2022r. (L.dz. 6173/2022).	Odpowiedzi udzielił Zarząd pisemem z dnia 19.12.2021r. (L.dz. CC-2/6173/2022) (objaśniono sposób rozliczenia).

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, społeczna i kulturalna GSM „Nasz Dom” w latach 2020 – 2022 prowadzona była w oparciu o:

przyjęte przez Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 6/16 w dniu 28 maja 2016 roku „Kierunki działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej na lata 2016 – 2020”.

przyjęte przez Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 27/22 w dniu 28 maja 2022 roku „Kierunki działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej na lata 2021 – 2025”.

przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 120/21 z dnia 25 maja 2021 roku „Kierunki działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej na lata 2021 – 2025”.

Uchwalone „kierunki działalności” stanowiły podstawę głównych założeń rocznych planów ekonomicznych Spółdzielni opracowywanych w formie projektów przez Zarząd Spółdzielni a zatwierdzanych, zgodnie z posiadanymi uprawnieniami statutowymi, przez Radę Nadzorczą Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” następującymi uchwałami:

- Nr 31/20 z dnia 28.01.2020r. – uchwalenie planów remontowych budynków mieszkalnych na 2020r.,
- Nr 32/20 z dnia 28.01.2020r. – uchwalenie planu gospodarczo-finansowego na 2020r. zawierającego koszty rozliczane kluczem, preliminarz kosztów i przychodów wraz ze stawkami eksploatacyjnymi i czynszowymi oraz odpisem na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomościach,
- Nr 36/20 z dnia 25.02.2020r. – uchwalenie planu remontowego lokali użytkowych na 2020r.,
- Nr 37/20 z dnia 25.02.2020r. – uchwalenie planów remontowych obiektów infrastruktury osiedla Halemba I i Halemba II,
- Nr 57/20 z dnia 23.06.2020r. – korekta planów remontowych na 2020r.,
- Nr 69/20 z dnia 22.09.2020r. – korekta planów remontowych na 2020r.,
- Nr 81/20 z dnia 24.11.2020r. – korekta planów remontowych na 2020r.,
- Nr 82/20 z dnia 24.11.2020r. – uchwalenie planu remontowego obiektów infrastruktury osiedla Bykowina,

- Nr 97/21 z dnia 26.01.2021r. – uchwalenie planu gospodarczo-finansowego na 2021r. zawierającego koszty rozliczane kluczem, preliminarz kosztów i przychodów wraz ze stawkami eksploatacyjnymi i czynszowymi oraz odpisem na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomościach,
- Nr 98/21 z dnia 26.01.2021r. – uchwalenie planów remontowych budynków mieszkalnych na 2021r.,
- Nr 99/21 z dnia 26.01.2021r. – uchwalenie planów remontowych obiektów infrastruktury osiedla Halemba I i Halemba II na 2021r.,
- Nr 122/21 z dnia 25.05.2020r. – uchwalenie planu remontowego lokali użytkowych na 2021r.,
- Nr 123/21 z dnia 25.05.2021r. – korekta planów remontowych na 2021r.,
- Nr 134/21 z dnia 27.07.2021r. – korekta planów remontowych na 2021r.,
- Nr 148/21 z dnia 26.10.2021r. – korekta planów remontowych na 2021r.,
- Nr 150/21 z dnia 26.10.2021r. – korekta planu remontowego lokali użytkowych na 2021r.,
- Nr 164/22 z dnia 25.01.2022r. – uchwalenie planu gospodarczo-finansowego na 2022r. zawierającego koszty rozliczane kluczem, preliminarz kosztów i przychodów wraz ze stawkami eksploatacyjnymi i czynszowymi oraz odpisem na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomościach,
- Nr 165/22 z dnia 25.01.2022r. – uchwalenie planów remontowych budynków mieszkalnych na 2022r.,
- Nr 169/22 z dnia 22.02.2022r. – uchwalenie planu remontowego lokali użytkowych na 2022r.,
- Nr 170/22 z dnia 22.02.2022r. – uchwalenie planu remontowego obiektów infrastruktury na 2022r. osiedla Bykowina,
- Nr 185/22 z dnia 24.05.2022r. – korekta preliminarza
- Nr 180/22 z dnia 26.04.2022r. – korekta planów remontowych budynków mieszkalnych na 2022r.,
- Nr 6/22 z dnia 29.06.2022r. – korekta planu remontów obiektów infrastruktury na 2022r.,
- Nr 7/22 z dnia 29.06.2022r. – plan inwestycyjny w infrastrukturze osiedli na 2022r.,
- Nr 8/22 z dnia 6.07.2022r. – plan inwestycyjny dla lokali użytkowych,
- Nr 9/22 z dnia 6.07.2022r. – korekta planu remontów budynków mieszkalnych na 2022r.,
- Nr 19/22 z dnia 21.09.2022r. – korekta planu inwestycyjnego infrastruktury osiedli na 2022r.,
- Nr 25/22 z dnia 29.11.2022r. – korekta planów remontowych na 2022r.

Wszystkie roczne plany gospodarcze Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”, zawierały szczegółowe plany finansowe dla zasobów Spółdzielni z podziałem kosztów zarządzania, organizacyjno-samorządowych, grupy remontowej i kosztów działu technicznego na poszczególne nieruchomości.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, dokonywano korekt planów uchwałami Rady Nadzorczej które uzasadniono możliwościami finansowymi Spółdzielni oraz niezbędnymi pracami zaspokajającymi potrzeby członków.

Rada Nadzorcza uchwalała roczne plany finansowo-gospodarcze i ich korekty, 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 Rady Nadzorczej oraz podejmowane uchwały.

Podczas Walnego Zgromadzenia Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w 2022 roku zostały przyjęte i zatwierdzone sprawozdania Zarządu zawierające informacje o wykonaniu rocznych

planów gospodarczo-finansowych za lata 2019 – 2021 i zatwierdzone roczne sprawozdania finansowe za lata 2019 – 2021.

Podsumowanie:

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

VI. Kontrola.

Kontrole zewnętrzne.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w GSM „Nasz Dom” przeprowadzono jedną kontrolę zewnętrzną co ustalono podczas analizy Książki kontroli przedsiębiorcy:

- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach – 12.10.2020r. – 14.12.2020r., lustracja pełna za lata 2017 – 2019.

Kontrola wewnętrzna.

Struktura organizacyjna GSM „Nasz Dom” (obowiązująca w latach 2020 – 2022) 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).

Jak wynika ze sprawdzonych przez lustratora protokołów z lat 2020 – 2022, Rada Nadzorcza akceptowała analizowane dokumenty, uwagi do przedkładanych na posiedzeniach materiałów zawierała w protokołach, przyjmując na tę okoliczność wnioski przekazywane Zarządowi do realizacji.

C. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.

W Statucie Spółdzielni zapisano, że jej organami są:

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

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:

- Rady Nadzorczej,
- Zarządu,
- Rady Osiedla.

I. Walne Zgromadzenie /WZ/.

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

Walne Zgromadzenie Członków jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków spółdzielni.

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymaga na w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w WZ.

W sprawach: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

W sprawach zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach uczestniczyło co najmniej 100 członków.

Zakres kompetencji WZ podano w §20 Statutu.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

- a) Rady Nadzorczej,
- b) Przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 3 członków.

Rok 2020:

Zarząd uchwałą Nr 121/10/2019 ustalił termin WZ na dzień 23.05.2020r.

Uchwałą Nr 37/04/2020 z 1.04.2020r. Zarząd uchylił ww. uchwałę w związku z pandemią COVID-19, określając, iż WZ odbędzie się zgodnie z art. 90 ustawy z 31.03.2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. z 2020r., poz 568/ do 6 tygodni od odwołania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii.

Zarząd zwołał WZ na dzień 7.11.2020r.

Uchwałą Nr 75/10/2020 z dnia 26.10.2020r. Zarząd działając zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23.10.2020r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii /Dz.U. z 2020r., poz. 1871/ zawiadomił, iż wyznaczone na 7.11.2020r. WZ nie odbędzie się.

O ww. fakcie zawiadomiono członków GSM „Nasz Dom” poprzez pozostawienie zawiadomienia w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu, gdy to było niemożliwe wysłanie na ostatni znany adres oraz na stronie internetowej.

Rok 2021:

Zarząd zwołał WZ na dzień 25.09.2021r.

Uchwałą Nr 91A/09/2021 z dnia 6.09.2021r. Zarząd działając zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 6.05.2021r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii /Dz.U. z 2021r., poz. 861/ oraz w związku z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27.08.2021r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii /Dz.U. z 2021r., poz. 1583/ zawiadomił, iż wyznaczone na 25.09.2021r. WZ nie odbędzie się.

O ww. fakcie zawiadomiono członków GSM „Nasz Dom” poprzez wysłanie na ostatni znany adres, na stronie internetowej oraz w biuletynie informacyjnym.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym odbyły się jedno WZ w dniu 28 maja 2022 roku.

Obrady WZ, przebiegały zgodnie z:

- postanowieniami obowiązującego statutu GSM „Nasz Dom”,
- przyjętymi porządkami obrad WZ zwołanego w roku 2022.

Porządek obrad WZ oprócz spraw organizacyjnych /otwarcie WZ, stwierdzenie prawomocności zwołania WZ i jego zdolności do podejmowania uchwał, odczytanie listy pełnomocnictw, wybór Prezydium WZ, Komisji Skrutacyjnej, Komisji Uchwał, przyjęcie porządku obrad/ zawierał:

- wybory do Rady Nadzorczej, kadencja 2022 – 2025, podjęcie uchwał,
- zmiany w Statucie, podjęcie uchwał,
- wybory do Rad Osiedli, kadencja 2022 – 2025,
- podjęcie uchwał w sprawach zatwierdzenia sprawozdań Zarządu za lata: 2019, 2020 i 2021,
- podjęcie uchwał w sprawach zatwierdzenia sprawozdań finansowych za lata: 2019, 2020 i 2021,
- podjęcie uchwał w sprawach zatwierdzenia sprawozdań Rady Nadzorczej za lata: 2019, 2020 i 2021,
- omówienie wyników badania lustracyjnego SM za okres 2017 – 2019 – odczytanie listu RZRSM z siedzibą w Katowicach,
- podjęcie uchwał w sprawach udzielenia absolutorium członkom Zarządu za lata: 2019, 2020 i 2021,
- podjęcie uchwał w sprawie przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami za lata: 2019, 2020 i 2021,
- przedstawienie sprawozdań z działalności Rad Osiedli w latach 2019 – 2021,

- sprawozdanie z realizacji kierunków rozwoju za lata 2016 – 2020, podjęcie uchwały,
- podjęcie uchwały w sprawie kierunków działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej na lata 2021 – 2025,
- przedstawienie sprawozdania ze zjazdu delegatów RZRSM w Katowicach,
- wybór delegata do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych,
- zamknięcie obrad.

Zgodnie z §22 ust. 1 Statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia:

- członkowie Spółdzielni,
- związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- Krajowa Rada Spółdzielcza.

Przez zawiadomienie na piśmie rozumie się pozostawienie zawiadomienia w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu członka, a gdy jest to niemożliwe wysłanie na ostatni znany adres.

Załącznik Nr 9 – zawiadomienie wraz z porządkiem obrad WZ w roku 2022.

W zawiadomieniu z dnia 15.04.2022r. umieszczono informację o wyłożeniu od 6.05.2022r. wszystkich Sprawozdań oraz projektów uchwał do wglądu przez członków SM w siebie Spółdzielni oraz na stronie internetowej po zalogowaniu w zakładce „dokumenty dla członków”.

Tryb i zasady obrad WZ opisano w §§25-42 Statutu.

Walne Zgromadzenie zostało zwołane w sposób zgodny z postanowieniami obowiązującego w okresie objętym lustracją, Statutu GSM „Nasz Dom”.

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 terminie co najmniej 15 dni przed datą zwołania Walnych Zgromadzeń, w tym obligatoryjnie „rocznym sprawozdaniem finansowym”. Termin ten spełniał wymogi ustawy „o rachunkowości”, Art. 68 – Udostępnianie sprawozdań (Dz. U. Nr 76/2002 r. poz. 694 z późn. zm.). Roczne sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni (Art. 68 ustawy jw.) stanowiące przedmiot obrad WZ, podlega udostępnieniu Członkom Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Materiały udostępnione członkom GSM „Nasz Dom” w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej <http://www.naszdom.info.pl> stanowiące przedmiot obrad Walnych Zgromadzeń, według oceny lustratora pozwalają na stwierdzenie, że w sposób szczegółowy i jasny przedstawiały wszystkie istotne tematy zawarte w porządkach obrad, odzwierciedlały rzeczywisty stan GSM i pozwalały na podjęcie uchwał, w ramach posiadanych przez w/w organ Spółdzielni uprawnień ustawowych i statutowych.

Zawiadomienia zawierały informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które miały być przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Ze zwołanego w trybie postanowień Statutu Spółdzielni Walnego Zgromadzenia sporządzony został protokół, który odzwierciedla przebieg obrad i jest podpisany, zgodnie z postanowieniami §24 ust. 1 Statutu, przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

Sprawdzony protokół z Walnego Zgromadzenia odbytego w roku 2022, w sposób rzetelny odzwierciedla i dokumentuje przebieg obrad. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały wynikały z uprawnień i kompetencji przewidzianych Statutem GSM „Nasz Dom”.

Walne Zgromadzenie odbyło się wg przyjętego przez ww. organ Spółdzielni porządku i tematyki obrad. Pełna dokumentacja z Walnego Zgromadzenia /protokoły, protokoły komisji, listy obecności, zawiadomienia, przyjęte uchwały/ jest archiwizowana przez co najmniej 10 lat, w Spółdzielni z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych Członków.

W okresie objętym lustracją nie odnotowano zaskarżenia uchwały WZ do sądu.

GSM „Nasz Dom” powiadomiła pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad zwołanego w roku 2022 WZ:

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismem GSM/ZO/2089/2022 z dnia 12.04.2022r.

Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie pismem GSM/ZO/2090/2022 z dnia 12.04.2022r.

Podsumowanie:

1. Dokumentacja WZ zorganizowanego w roku 2022 nie budzi zastrzeżeń.
2. Materiały stanowiące przedmiot obrad WZ, udostępnione członkom, odzwierciedlały stan faktyczny w sposób dostatecznie precyzyjny i jasny oraz pozwalały na podjęcie racjonalnych uchwał, w ramach statutowych i ustawowych kompetencji i uprawnień tego organu.
3. Członkowie byli informowani o miejscu i czasie, w którym mogą się zapoznać z materiałami oraz projektami uchwał, które były przedmiotem obrad.
4. Sporządzone z obrad WZ protokoły są kompletne, podpisane przez przewodniczących poszczególnych WZ, sekretarzy poszczególnych WZ, odzwierciedlają przebieg obrad, nie budzą zastrzeżeń pod kątem merytoryczno-formalnym.
5. Protokoły komisji WZ podpisane są przez przewodniczącego, sekretarza.
6. Dokumenty poświadczające podjęcie przez WZ uchwał, tzw. „uchwały” również są podpisane przez przewodniczących i sekretarzy poszczególnych WZ oraz zawierają wyniki głosowań.
7. W zakresie wyborów do Rady Osiedla oraz Rady Nadzorczej przechowywane są Zgłoszenia kandydatów wraz ze zgodami na kandydowanie /oświadczenia o niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec GSM „Nasz Dom” w przypadku kandydatów do RN/.
8. Dokumentacja z WZ (protokoły, protokoły komisji, zawiadomienia, listy obecności, przyjęte uchwały oraz materiały będące przedmiotem obrad) z roku 2022 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.

II. Rada Nadzorcza /RN/.

W §47 Statutu zapisano, iż Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków.

Liczbę członków na każdą kadencję określa Walne Zgromadzenie.

Kadencja RN trwa 3 lata.

W razie ustąpienia członka RN na skutek rezygnacji, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w GSM, na jego miejsce do końca kadencji – wchodzi członek wybrany przez najbliższe WZ.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w składzie:

- Przewodniczący Rady,
- Zastępca Przewodniczącego,
- Sekretarz.

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady.
Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada może powoływać komisje w miarę potrzeb.

Zasady wyboru do RN opisano w §41 – 42 Statutu.

Rada Nadzorcza działa na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze, Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni oraz Regulaminie Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom” uchwalonym przez WZCz w dniu 18.05.2019r. uchwałą Nr 9/19, który szczegółowo określa zakres działania, tryb obradowania, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

W oparciu o postanowienia Regulaminu (§4 ust. 2) pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Przewodniczący WZ w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub jego zastępca, w miarę potrzeby co najmniej jednak raz w miesiącu.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 Członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy liczby członków Rady.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

Członkowie RN o posiedzeniu byli powiadamiani pisemnie co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia, co potwierdzają przedstawione lustratorowi dokumenty /§5 Regulaminu/.

Skład osobowy członków Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom” w okresie objętym lustracją kształtował się następująco:

Kadencja 2019 – 2022.

W dniu 18.05.2019r. Walne Zgromadzenie GSM „Nasz Dom”:

1. uchwałą Nr 1/19 ustaliło pięcioosobowy skład Rady Nadzorczej na kadencję 2019 – 2022,
2. w głosowaniu tajnym uchwałą Nr 2/19 dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 3.06.2019r. /Protokół z posiedzenia Nr 01/19/ dokonano w głosowaniu jawnym wyboru Prezydium RN /Przewodniczącego RN, Zastępcy Przewodniczącego RN i Sekretarza RN/ nowej kadencji.

W wyniku ww. głosowań skład Rady Nadzorczej – kadencja 2019 – 2022 przedstawiał się następująco:

Przewodniczący
Zastępca Przewodniczącego
Sekretarz RN
Członek RN
Członek RN

Jan Chrzanowski
Zbigniew Barański
Andrzej Umlauf
Andrzej Kilka
Józef Kowalczyk

Kadencja 2022 – 2025.

W dniu 28.05.2022r. Walne Zgromadzenie GSM „Nasz Dom”:

1. uchwałą Nr 1/22 ustaliło pięcioosobowy skład Rady Nadzorczej na kadencję 2022 – 2025.
2. w głosowaniu tajnym uchwałą Nr 2/22 dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej w składzie:

Józef Kowalczyk
Zbigniew Barański
Sonia Kolber
Arkadiusz Pawlikowski
Szymon Trzeciok

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 8.06.2022r. /Protokół z posiedzenia Nr 01/22/ dokonano w głosowaniu jawnym wyboru Prezydium RN /Przewodniczącego RN, Zastępcy Przewodniczącego RN i Sekretarza RN/ nowej kadencji.

Podjęto uchwały:

Nr 1/22 wybór Przewodniczącego RN

Nr 2/22 wybór Z-cy Przewodniczącego RN

Nr 3/22 wybór sekretarza RN

W wyniku ww. głosowań skład Rady Nadzorczej – kadencja 2022 – 2025 przedstawiał się następująco:

Przewodniczący	Zbigniew Barański
Zastępca Przewodniczącego	Józef Kowalczyk
Sekretarz RN	Sonia Kolber
Członek RN	Arkadiusz Pawlikowski
Członek RN	Szymon Trzeciok

Zmiany jakie następowały w składzie Rady Nadzorczej Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” były zgłaszane i odnotowywane w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy KRS, w Dziale 2, Rubryka 2 – Organ nadzoru.

Nowi członkowie RN zostali wpisani postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy KRS, sygn. akt GL.X NS-REJ.KRS/10229/22/468 w dniu 18.10.2022r.

Ogółem w latach 2020 – 2022 Rada Nadzorcza odbyła 43 posiedzeń, w tym:

w 2020r. 13 posiedzeń,
w 2021r. 14 posiedzeń,
w 2022r. 16 posiedzeń.

Ilość podjętych przez RN, uchwał /w latach 2020 – 2022/ w zakresie prowadzonej przez nią działalności, wg prowadzonego w Spółdzielni „Rejestru uchwał Rady Nadzorczej” – 190 uchwał:

w 2020r. podjęto 65 uchwał,
w 2021r. podjęto 67 uchwały,
w 2022r. podjęto 58 uchwał.

Kompetencje i zakres działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2020 – 2022, określał §49 Statutu.

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

1. uchwalania i zatwierdzanie planów rzeczowo-finansowych, planów remontów, korekt planów,
2. analiza protokołu z lustracji,
3. uchwalanie zmian schematu organizacyjnego SM,
4. analiza rozliczeń mediów,
5. przyznawanie premii członkom Zarządu,
6. uchwalanie zmian stawki fundusz remontowego,
7. opiniowanie i zatwierdzanie miesięcznych analiz ekonomiczno-finansowych działalności SM,
8. uchwalanie regulaminów i ich zmian,
9. analiza zaległości we wnoszeniu opłat przez mieszkańców SM,
10. przygotowywanie sprawozdań z działalności Rady na Walne Zgromadzenie,
11. współdziałanie z Radami Osiedli,
12. comiesięczna ocena pracy Zarządu.

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

I kwartał 2020 roku – 3 posiedzenia, 17 uchwał.

Protokoły: Nr 10/20 z 28.10.2020r., Nr 11/20 z 25.02.2020r., Nr 12/20 z 27.03.2020r. / posiedzenie zdalne /.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie zajmowała się m.in. następującymi zagadnieniami:

- zapoznanie się z informacjami Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia,
- omówienie planu remontów na 2020 rok,
- omówienie Planu gospodarczo-finansowego na 2020 rok,
- omówienie planu pracy RN na I półrocze 2020r.,
- zapoznanie się z prośbą mieszkańców nieruchomości ul. Sejmu Śląskiego 2 w sprawie zmian w Statucie,
- omówienie planu remontów lokali użytkowych na 2020 rok,
- omówienie planu remontów obiektów infrastruktury na 2020 rok,
- analiza pisma RZRSM w sprawie wyboru delegata na Zjazd Przedkongresowy,
- zapoznanie się z protokołami Rad Osiedli,
- analiza zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne i działań windykacyjnych Zarządu,
- zapoznanie się ze sprawozdaniem finansowym za 2019 rok i Sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2019 rok,
- zapoznanie się z koniecznymi pracami do wykonania na osiedlach,
- analiza wniosku Zarządu w sprawie zasiedlenia lokalu mieszkalnego przy ul. Kukuczki 2,
- informacja Zarządu o wnioskach najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców o odstąpienie lub obniżenie opłat w związku z COVID,
- informacja o przesunięciu WZ.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie podjęła uchwały:

- przyjęcie Planu remontów na 2020 rok,
- przyjęcie Planu gospodarczo-finansowego na 2020r.,
- przyjęcie Planu pracy RN na I półrocze,
- przyznanie premii regulaminowych dla członków Zarządu,
- przyjęcie Planu remontowego lokali użytkowych na 2020 rok,
- przyjęcie Planów remontowych obiektów infrastruktury na 2020 rok,

- przyjęcie sprawozdania finansowego za 2019 rok, sprawdzania Zarządu i sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 rok,
- wybór przedstawiciela na Zjazd Przedkongresowy,
- korekta Planu remontowego
- przyjęcie Zasad uiszczania opłat "przekształceniowych"
- obniżenie opłat dla najemców i dzierżawców

II kwartał 2021 roku – 4 posiedzenia, 18 uchwał.

Protokoły: Nr 26/21 z 20.04.2021r. /posiedzenie zdalne/, Nr 27/21 z 25.05.2021r. /posiedzenie zdalne/, Nr 28/21 9.06.2021r. /posiedzenie zdalne/, Nr 29/21 z 29.06.2021r.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie zajmowała się m.in. następującymi zagadnieniami:

- zapoznawanie się z informacjami Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia,
- analiza informacji dotyczących zadłużeń,
- zapoznanie się ze sprawozdaniem finansowym za 2020 rok i Sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2020 rok,
- zapoznanie się z wynikami przetargów na roboty w zasobach GSM,
- zapoznanie się ze Sprawozdaniem z realizacji kierunków rozwoju za lata 2016 – 2020,
- zapoznanie się z punktami kierunków działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej na lata 2021 – 2025,
- informacja o koniecznych remontach,
- informacja o podjęciu przez właścicieli nieruchomości przy ul. Parandowskiego 3 uchwały o budowie windy,
- analiza zmian do Regulaminu rozliczania opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody...,
- analizy pism, wniosków mieszkańców, spraw związanych z zamieszkiwaniem w zasobach GSM, remontów,
- zapoznanie się z porządkiem obrad WZ i projektami uchwał,
- analiza zmian Zasad przydziału i wynajmu garaży prefabrykowanych,
- analiza trwania kadencji Rad Osiedli,
- zapoznawanie się z protokołami Rad Osiedli,
- informacja o obowiązku rejestracji GSM w bazie danych o produktach i opakowaniach oraz o gospodarce odpadami /BDO/.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie podjęła uchwały:

- przyjęcie Sprawozdania finansowego i Sprawozdania Zarządu z działalności w 2021r.,
- przyjęcie Sprawozdania RN za 2020r.,
- przyznanie premii regulaminowych dla członków Zarządu,
- przyjęcie Sprawozdania z realizacji kierunków rozwoju za lata 2016 – 2020,
- przyjęcie kierunków działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej na lata 2021 – 2025,
- zmiana wysokości odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych,
- przyjęcie Planu remontowego lokali użytkowych,
- korekta Planu remontowego budynków mieszkalnych,
- zmiana stawki funduszu remontowego – nieruchomość Parandowskiego 3 (windą)
- zmiana Regulaminu rozliczania opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody...
- zmiana Zasad przydziału i wynajmu garaży prefabrykowanych,
- akceptacja pełnomocnictwa w sprawie BDO,
- zgoda na najem lokalu mieszkalnego.

II półrocze 2022 roku – 7 posiedzeń, 24 uchwały.

Protokoły: Nr 3/22 z 6.07.2022r., Nr 4/22 z 27.07.2022r., Nr 5/22 z 29.08.2022r., Nr 6/22 z 21.09.2022r., Nr 7/22 z 25.10.2022r., Nr 8/22 z 29.11.2022r., Nr 9/22 z 21.12.2022r.,

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie zajmowała się m.in. następującymi zagadnieniami:

- zapoznanie się z informacjami Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia,
- zapoznanie się z informacją o rozliczeniu kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
- omówienie wyników finansowych GSM „Nasz Dom” w okresie od stycznia do czerwca,
- analiza podziału kosztów stałych i zmiennych do rozliczania kosztów zużycia c.o. za sezon 2022/2023,
- analiza wniosku firmy audytorskiej o podwyżkę wynagrodzenia,
- zapoznanie się z protokołami Rad Osiedli,
- zapoznanie się z informacją o zadłużeniach i podjętych działaniach windykacyjnych,
- analiza pism mieszkańców, udzielanie odpowiedzi,
- analiza procesu budowy parkingu,
- spotkanie z Radami Osiedli,
- analiza sytuacji związanej ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu przy ul. Gojawiczyńskiej 6e/ ,
- analiza potrzeby korekty planu remontowego,
- zapoznanie się z doliczeniem kosztów c.o. w sezonie 2021/2022,
- informacja Zarządu o obniżeniu kosztów zarządzania w roku 2022.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie podjęła uchwały:

- przyznanie premii regulaminowych dla członków Zarządu,
- podział kosztów stałych i zmiennych do rozliczenia c.o.,
- zgoda na wykonanie projektu parkingu przy ul. Sztolniowej 7,
- zgoda na zmianę wynagrodzenia firmy audytorskiej,
- korekta Planu inwestycyjnego w infrastrukturze osiedli – projekt parkingu Bykowina,
- Sprzedaż SWPL Gojawiczyńskiej 6e/x - wszczęcie postępowania,
- korekta Planu remontów budynków mieszkalnych Halemba I, II, Bykowiny,
- ustalenie stawki za najem lokalu użytkowego Modrzewiowa 13,
- ustalenie stawki za najem lokalu użytkowego Leśna 38D.

Każdorazowo przyjmowano protokół z poprzedniego posiedzenia.

W przypadku posiedzeń zdalnych każdy z członków RN podpisywał się na odrębnej liście obecności. Po odbyciu posiedzenia każdy członek doręczał podpisaną listę do siedziby SM.

Z przeglądu dokumentacji jw. wynika, iż posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Protokoły pisane są przy pomocy edytora tekstowego i drukowane, 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.

Uchwały są rejestrowane w rejestrze uchwał i przechowywane łącznie z protokołami z posiedzeń rady.

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

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

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 ponadto podjęcia uchwał wykraczających poza uprawnienia kompetencyjne wynikające z ustawy „Prawo Spółdzielcze” i Statutu Spółdzielni.

W dokumentacji przechowywane są również listy obecności na posiedzeniach RN.

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

1. postanowienia art. 8² pkt 1 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z 15 grudnia 2000r., załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu RP z 07.08.2013r. /tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 1222/,
2. b) §51 Statutu.

Zgodnie z ww. uregulowaniami Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń odbytych w danym miesiącu w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Nadzorczej lub członek nie uczestniczył w żadnym z posiedzeń wynagrodzenie, o którym mowa wyżej nie przysługuje.

Rok	Minimalne wynagrodzenie w zł
2020	2600,00
2021	2800,00
2022	3010,00

Sprawdzono losowo wybrane listy wypłat za posiedzenia RN:

Nr RNAD/2020/03, za okres 1.03.2020r. – 31.03.2020r.,

Nr RNAD/2020/09, za okres 1.09.2020r. – 30.09.2020r.,

Nr RNAD/2021/04, za okres 1.04.2021r. – 30.04.2021r.,

Nr RNAD/2021/11, za okres 1.11.2021r. – 30.11.2021r.,

Nr RNAD/2022/01, za okres 1.01.2022r. – 31.01.2022r.,

Nr RNAD/2022/10, za okres 1.10.2022r. – 31.10.2022r.,

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

Załącznik Nr 10 – kopie przykładowych list wypłat 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 Przewodniczącą 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 korekty 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 GSM „Nasz Dom”.

III. Zarząd Spółdzielni.

W Statucie zapisano, iż Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz /§52 ust. 1 Statutu/.

Zarząd składa się z 2 lub 3 osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy /Zastępców/.

Członków Zarządu wybiera i odwołuje w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów.

Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy albo umowę cywilno-prawną. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczęcią SM, dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze i Statucie innym organom Spółdzielni.

Zakres kompetencji Zarządu określono:

1. w §53 Statutu.
2. w §6 Regulaminu Zarządu GSM „Nasz Dom”, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 134/18 w dniu 26.11.2018r.

W Regulaminie Zarządu Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” określono również sprawy organizacyjne m.in.: tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz uprawnień poszczególnych członków Zarządu.

Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie zostało udzielone absolutorium.

Zarząd pracuje kolegiałnie na odbywanych okresowo posiedzeniach i podejmuje decyzje w formie uchwał.

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

W Regulaminie wprowadzonym uchwałą RN NR 134/18 z 26.11.2018r. zapisano, iż posiedzenia Zarządu odbywają się co najmniej raz w miesiącu.

Prezes zwołuje zebranie Zarządu w razie potrzeby.

W razie nagłej potrzeby, podjęcie uchwały może nastąpić przez podpisanie projektu uchwały kolejno przez członków Zarządu.

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

Prezes Zarządu

Bożena Pawlik

powołana uchwałą Rady Nadzorczej Nr 149/19 z dnia 28.01.2019r., pełni funkcję od 1.04.2019r. do nadal

Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych

Bogdan Chmielewski

powołany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 162/19 z dnia 18.03.2019r., pełni funkcję od 1.04.2019r. do nadal

Z członkami Zarządu GSM „Nasz Dom”, Rada Nadzorcza nawiązała „stosunek pracy” w oparciu o wymogi ustawy „Kodeks pracy” na warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu w oparciu o postanowienia Regulaminu wynagradzania członków Zarządu GSM „Nasz Dom”.

Zgodnie z wymogami art. 241²⁶ §2 ustawy „Kodeks pracy”, Regulamin wynagradzania pracowników GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej nie normuje zasad wynagradzania pracowników wchodzących w skład organu zarządzającego – Zarządu Spółdzielni.

W KRS w dziale 2 określony został sposób reprezentacji Spółdzielni taki, że oświadczenia woli za Spółdzielnię składa dwóch członków Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

Jak wynika z udostępnionych lustratorowi informacji Zarząd w okresie badanym od 1.01.2020r. – 31.12.2022r. odbył 56 posiedzeń, podjął 319 uchwał w tym:

- w roku 2020 odbyło się 18 posiedzeń Zarządu, podjęto 101 uchwał,
- w roku 2021 odbyło się 19 posiedzeń Zarządu, podjęto 114 uchwał,
- w roku 2022 odbyło się 19 posiedzeń Zarządu, podjęto 104 uchwały.

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

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

- sprawy członkowsko-lokalowe,
- bieżąca analiza wyników działalności gospodarczej oraz przychodów i kosztów GSM,
- analiza w zakresie rozliczeń mediów na poszczególnych nieruchomościach,
- sprawy pracownicze,
- sprawy związane z usługami i robotami wykonywanymi na rzecz GSM,
- sprawy z zakresu analizy zaległości w opłatach,
- przedstawianie analiz i sprawozdań Radzie Nadzorczej,
- sprawy pomiędzy posiedzeniami.

W I kwartale 2020 roku Zarząd odbył 5 posiedzeń, podjął 36 uchwał.
Protokoły: Nr 1/01/2020 z 7.01.2020r., Nr 2/01/2020 z 22.01.2020r., Nr 3/02/2020 z 5.02.2020r.,
Nr 4/02/2020 z 26.02.2020r., Nr 5/03/2020 z 24.03.2020r.

Tematyka posiedzeń:

- podejmowanie uchwał w zakresie przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
- udzielanie zgód na prolongatę lub ratałna spłatę zadłużenia w opłatach,
- zapoznavanie się z listami osób, które uzyskały członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu,
- zapoznavanie się z listami osób, których członkostwo ustało w wyniku śmierci lub w związku ze zbyciem prawa do lokalu,
- rozpatrywanie pism firm o zmianę wynagrodzenia za usługi świadczone dla GSM,
- przyjęcie planów remontowych,
- przyjęcie cen ryczałtowych w zakresie robót remontowych świadczonych przez pracowników GSM na rzecz mieszkańców,
- akceptacja planu gospodarczo-finansowego na 2020 rok, przyjęcie planu remontowego infrastruktury osiedli na 2020 rok, planu remontowego lokali użytkowych na 2020 rok,
- zmiany w składzie komisji socjalnej,
- powołanie komisji przetargowych, komisji ds. negocjacji stawek czynszowych na lokale użytkowe,
- przyjęcie sprawozdania zarządu i finansowego celem przedłożenia Radzie Nadzorczej,
- sprawy finansowo-księgowe.

W II kwartale 2021 roku Zarząd odbył 4 posiedzenia, podjął 21 uchwał.
Protokoły: Nr 6/04/2021 z 12.04.2021r., Nr 7/05/2021 z 24.05.2021r., Nr 8/06/2021 z 7.06.2021r.,
Nr 9/06/2021 z 21.06.2021r.

Tematyka posiedzeń:

- podejmowanie uchwał w zakresie przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
- udzielanie zgód na prolongatę lub ratałna spłatę zadłużenia w opłatach,
- zapoznavanie się z listami osób, które uzyskały członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu,
- zapoznavanie się z listami osób, których członkostwo ustało w wyniku śmierci lub w związku ze zbyciem prawa do lokalu,
- rozpatrywanie próśb firm o obniżenie stawki opłaty czynszowej,
- sprawy najmu lokali użytkowych – skracanie okresu wypowiedzeń,
- przyjęcie Sprawozdania z realizacji kierunków rozwoju za lata 2016 – 2020 oraz Kierunków działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej na lata 2021 – 2025,
- przyjęcie planu remontowego lokali użytkowych na 2021 rok, korekty planów remontowych budynków mieszkalnych na 2021 rok,
- ustalenie wysokości odpisu na fundusz remontowy lokali użytkowych,
- przyjęcie propozycji zmiany Regulaminu rozliczania opłat za zużycie zimnej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy elektronicznych,
- wyznaczenie terminu WZ,
- przyjęcie zmian w Zasadach przydziału i wynajmu garaży prefabrykowanych.

W II półroczu 2022 roku Zarząd odbył 7 posiedzeń, podjął 34 uchwały.
Protokoły: Nr 13/07/2022 z 13.07.2022r., Nr 14/08/2022 z 17.08.2022r., Nr 15/09/2022 z 19.09.2022r., Nr 16/10/2022 z 24.10.2022r., Nr 17/11/2022r., Nr 18/12/2022 z 13.12.2022r.,
Nr 19/12/2022 z 31.12.2022r.

Tematyka posiedzeń:

- zgody na zwrot udziału członkowskiego,
- decyzja o zaksięgowaniu wyniku rozliczenia wody za okres 1.09.2021r. – 4.10.2021r., rozliczenia wyniku c.o. za okres 1.09.2021r. – 31.08.2022r.,
- decyzja o podniesieniu zaliczki na c.o. od 1.09.2022r. w budynkach GSM „Nasz Dom”, w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Modrzewiowa 1 od 1.09.2022r.,
- podejmowanie uchwał w zakresie przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
- udzielanie zgód na prolongatę lub ratalną spłatę zadłużenia w opłatach,
- zapoznavanie się z listami osób, które uzyskały członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu,
- zapoznavanie się z listami osób, których członkostwo ustało w wyniku śmierci lub w związku ze zbyciem prawa do lokalu,
- rozpatrywanie wniosków o zamiany mieszkań,
- korekta planu inwestycyjnego w infrastrukturze osiedli, korekta planów remontowych budynków mieszkalnych na 2022r.,
- przyjęcie Instrukcji obiegu dokumentów GSM „Nasz Dom”,
- wnioski o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych,
- zmiany w Komisji Przetargowej,
- wyznaczenie terminu WZ,
- rozpatrywanie pism firm o zmianę wynagrodzenia za usługi świadczone dla GSM „Nasz Dom”,
- aktualizacja Polityki bezpieczeństwa danych osobowych,
- przyjęcie korekty współczynników położenia lokali w bryłach budynków.

Protokoły z posiedzeń zgodnie z §12 Regulaminu Zarządu są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia, uczestniczące osoby, porządek obrad, relację z przebiegu posiedzenia, informacje o podjętych uchwałach oraz podpisane są przez wszystkich uczestniczących w posiedzeniu członków Zarządu.

Protokoły wraz z omawianymi planami, sprawozdaniem, wnioskami i innymi materiałami oraz podjętymi uchwałami stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane z możliwością udostępniania członkom Spółdzielni.

Uchwały podejmowane przez Zarząd są kolejno numerowane, zawierają treść uchwały, są podpisane przez członków Zarządu, zawierają podstawę prawną ich podjęcia.

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

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

Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy przedłożone zostały Walnemu Zgromadzeniu Członków GSM „Nasz Dom”, które odbyło się 28.05.2022r. i zostały zatwierdzone w głosowaniu jawnym następującymi uchwałami:

- za rok 2019 – uchwała Nr 7/22,
- za rok 2020 – uchwała Nr 9/22,
- za rok 2021 – uchwała Nr 11/22.

Zarząd GSM „Nasz Dom” dokonał wpisu do Centralnego Rejestru Beneficjentów Rzeczywistych (CRBR) służącego do gromadzenia i przetwarzania informacji o beneficjentach rzeczywistych podmiotów wymienionych w art. 58 oraz informacji o osobach uprawnionych do dokonania zgłoszeń

do CRBR, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 1 marca 2018r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Zgłoszenie w rejestrze widnieje pod datą 10.01.2022r.

Podsumowanie:

1. Protokoły z posiedzeń Zarządu zawierają informacje o podjętych uchwałach i zarządzeniach. Inne niezbędne materiały będące przedmiotem obrad stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu, są archiwizowane.
2. Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2020 – 2022 jest wystarczająca do podejmowania uchwał i decyzji.
3. Zarząd swoje zadania związane z kierowaniem działalnością Spółdzielni realizował w sposób prawidłowy, a podejmowane uchwały i decyzje były zgodne z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących przepisach ustawy „Prawo spółdzielcze”, postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

IV. Rady Osiedla.

W GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej w latach 2020 – 2022 funkcjonowały trzy Rady Osiedla wybrane przez Walne Zgromadzenie Członków, zgodnie z §57 ust. 1 i 2 Statutu.

Są one organem reprezentującym członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu. Członkowie Rad Osiedli (liczący po 3 członków) wybrani są na okres 3 lat.

Składy Rad Osiedla w okresie objętym lustracją:

Kadencja 2018 – 2021:

RO – Halemba I

Jerzy Kalus	Przewodniczący
Andrzej Pawlikowski	Z-ca Przewodniczącego
Kazimierz Paluch	Sekretarz

RO – Halemba II

Józef Klimas	Przewodniczący
Józef Kwapiński	Z-ca Przewodniczącego
Stanisław Zogorski*	Sekretarz

*zgon 21.01.2021r.

RO – Bykowina

Andrzej Marszałek	Przewodniczący
Zygmunt Mikołajczyk*	Z-ca Przewodniczącego
Jadwiga Zdebel**	Z-ca Przewodniczącego
Stanisław Zdebel	Członek

*Zgon 25.03.2019r.

**od 26.03.2019r.

W związku z faktem, iż w 2021r. nie odbyło się WZ, które miało wybrać członków Rad Osiedli, kadencja RO upłynęła i wygasły mandaty z dniem 30.06.2021r.

Podczas WZ w dniu 28.05.2022r. dokonano wyboru członków Rad Osiedli na kadencję 2022 – 2025.

W wyniku podjęcia uchwały WZ Nr 4/22 członkami RO Halemba I zostali:

Andrzej Umlauf	Przewodniczący
Tomasz Derlatka	Z-ca Przewodniczącego
Krzysztof Prysacz	Sekretarz

W wyniku podjęcia uchwały WZ Nr 5/22 członkami RO Halemba II zostali:

Jerzy Kot Przewodniczący
Krzysztof Borowski Z-ca Przewodniczącego
Andrzej Chabzda Sekretarz

W wyniku podjęcia uchwały WZ Nr 6/22 członkami RO Bykowina zostali:

Andrzej Marszałek Przewodniczący
Bogdan Woźniak Z-ca Przewodniczącego
Irena Kostrzyńska Sekretarz

Zakres działania, organizację pracy, tryb obradowania Rady Osiedla opisano w Regulaminie Rady Osiedla zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałami:

- Nr 177/19 z dnia 24.04.2019r.
- Nr 110/21 z dnia 19.03.2021r.

Członkowie Rad Osiedli zgodnie z postanowieniami §58 ust. 4/ mają prawo do wynagrodzenia za udział w posiedzeniach:

1. Członkom Rad Osiedlowych przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń odbytych w danym miesiącu w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Osiedla lub członek nie uczestniczył w żadnym z posiedzeń wynagrodzenie, o którym mowa powyżej nie przysługuje.

Rok	Minimalne wynagrodzenie w zł	40% wynagrodzenia
2020	2600,00	1 040,00
2021	2800,00	1 120,00
2022	3010,00	1 204,00

Sprawdzono losowo wybrane listy wypłat za posiedzenia Rad Osiedli:

Nr ROS/2020/05/01, Nr ROS/2020/05/02, Nr ROS/2020/05/03, za okres 1.05.2020r. – 31.05.2020r.,
Nr ROS/2020/10/01, Nr ROS/2020/10/02, Nr ROS/2020/10/03, za okres 1.10.2020r. – 31.10.2020r.,
Nr ROS/2021/03/01, Nr ROS/2021/03/02, Nr ROS/2021/03/03, za okres 1.03.2021r. – 31.03.2021r.,
Nr ROS/2021/05/01, Nr ROS/2021/05/02, Nr ROS/2021/05/03, za okres 1.05.2021r. – 31.05.2021r.,
Nr ROS/2022/08/01, Nr ROS/2022/08/01, Nr ROS/2022/08/01, za okres 1.08.2022r. – 31.08.2022r.,
Nr ROS/2022/12/01, Nr ROS/2022/12/01, Nr ROS/2022/12/01, za okres 1.12.2022r. – 31.12.2022r.,

Wynagrodzenia członków Rad Osiedli były wypłacone zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w powołanych wyżej przepisach.

Załącznik Nr 11 – kopie przykładowych list wypłat Rad Osiedli.

Podsumowanie:

Protokoły odzwierciedlają przebieg spotkania oraz podejmowane tematy. We wszystkich sprawdzonych przypadkach, Rady Osiedla podejmowały i rozpatrywały zagadnienia zgodnie z postanowieniami §58 ust. 1 obowiązującego Statutu. Określa on, że do zakresu działania Rady Osiedla należy:

1. organizowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,

2. krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania własności, organizowania rozjemstwa,
3. opiniowanie planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno-kulturalnej,
4. opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków, skarg na działalność administracji i przekazywanie ich do Zarządu lub Rady Nadzorczej,
5. rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
6. opiniowanie spraw dotyczących utworzenia, likwidacji, najmu placówek gospodarczych, socjalnych handlowych położonych na terenie działania Rady Osiedla,
7. uczestnictwo z głosem doradczym w odbiorach robót wykonywanych przez firmy na zlecenie Spółdzielni,
8. uczestnictwo przy podpisywaniu przez służby techniczne Spółdzielni protokołów odbioru robót, będących podstawą do wystawiania faktur za wykonane roboty.

Podejmowane działania przez Rady Osiedla SM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej – jak wynika ze sprawdzonych losowo protokołów – generalnie nie wykraczały poza swoje kompetencje. Z badanych dokumentów wynika, iż w posiedzeniach Rad Osiedli w miarę potrzeb, brali aktywny udział przedstawiciele Zarządu, Rady Nadzorczej oraz instytucji współpracujących ze Spółdzielnią.

D. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

I. Informacje ogólne o nieruchomościach.

Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” według stanu na 31.12.2022r. zarządzała:

- 102 budynkami mieszkalnymi /w tym 1 budynek Wspólnoty Mieszkaniowej – Modrzewiowa 1/
/w tym 20 lokali WM/,
- 806 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 2 401 lokalami mieszkalnymi po przeniesieniu własności,
- 207 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi w oparciu o umowę najmu,
- 17 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi bez tytułu prawnego,

Dodatkowo GSM „Nasz Dom” zarządza i jest właścicielem lokali użytkowych i 38 garaży.

Powierzchnia użytkowa zarządzanych zasobów wynosiła ogółem: 179 988,54m² p. u.
w tym:
lokale mieszkalne 172 111,05m² p. u.
lokale o innym przeznaczeniu /użytkowe/ 7 285,926m² p. u.
garaże 591,57m² p. u.

Nieruchomości gruntowe stanowiły:
ogółem 256 968m²
w tym:
powierzchnia gruntów własnych i w użytkowaniu wieczystym GSM „Nasz Dom” (w tym powierzchnia nieruchomości niezabudowanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz zabudowanych pod działalność gospodarczą) 129 400m² p.u.
własność właścicieli wyodrębnionych lokali 127 568 m² p.u.

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej /stan na dzień 31.12.2022r./ zaprezentowano w poniższej tabeli:

Zasoby Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” /stan na dzień 31.12.2022r./.

Lp.	Adres	Budynki (ogółem w szt.)	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	Powierzchnia lokali użytkowych w m ² p.u.	Powierzchnia garaży	Powierzchnia lokali w m ² p.u. (razem)
1	1-go Maja 40	1	12	600,70	-	-	600,70
2	1-go Maja 42	1	12	592,38	-	-	592,38
3	1-go Maja 44	1	12	600,15	-	-	600,15
4	1-go Maja 46	1	12	597,75	-	-	597,75
5	1-go Maja 48	1	12	603,32	-	-	603,32
6	1-go Maja 50	1	10	598,63	-	-	598,63
7	1-go Maja 52	1	12	594,53	-	-	594,53
8	1-go Maja 54	1	12	602,21	-	-	602,21
9	1-go Maja 56	1	12	602,91	-	-	602,91
10	Brodzińskiego 1	1	60	2 720,61	-	-	2 720,61
11	Brodzińskiego 3	1	40	2 160,49	-	-	2 160,49
12	Brodzińskiego 5	1	40	2 153,95	-	-	2 153,95
13	Brodzińskiego 7	1	21	729,19	-	-	729,19
14	Brodzińskiego 9	1	24	826,81	-	-	826,81
15	Brodzińskiego 11	1	18	739,56	-	-	739,56
16	Brodzińskiego 13	1	18	744,56	-	-	744,56
17	Brodzińskiego 15	1	18	747,54	-	-	747,54
18	Brzechwy 4	1	60	2 701,23	-	-	2 701,23

19	Brzechwy 7	1	45	2 030,24	-	2 030,24
20	Brzechwy 9	1	45	2 024,27	-	2 024,27
21	Brzechwy 11	1	45	2 031,82	-	2 031,82
22	Brzechwy 13	1	45	2 026,80	-	2 026,80
23	Gojawczyńskiej 2	1	60	3 191,67	-	3 191,67
24	Gojawczyńskiej 4	1	60	3 225,55	-	3 225,55
25	Gojawczyńskiej 6	1	60	3 241,16	-	3 241,16
26	Gojawczyńskiej 8	1	80	4 321,98	-	4 321,98
27	Gojawczyńskiej 12	1	60	3 245,10	-	3 245,10
28	Gojawczyńskiej 14	1	60	3 245,75	-	3 245,75
29	Grodzka 1C i 1D	1	20	1 064,08	-	1 064,08
30	Grodzka 8	1	25	1 068,70	218,82	1 287,52
31	Grodzka 10	1	25	1 065,06	-	1 065,06
32	Halembka 12	1	20	1 150,15	16,07 od 01.2022r. (do 31.12.2021r. pow. 12,6)	1 150,15
33	Kłodnicka 58	1	60	3 202,66	-	3 202,66
34	Kłodnicka 62	1	60	2 719,08	-	2 719,08
35	Kłodnicka 64	1	60	2 822,06	-	2 822,06
36	Kłodnicka 66	1	45	2 138,57	-	2 138,57
37	Kłodnicka 68	1	45	2 130,62	-	2 130,62
38	Kłodnicka 105	1	60	3 239,47	-	3 239,47
39	Kukuczki 2	1	45	2 033,41	-	2 033,41
40	Kukuczki 4	1	45	2 060,52	-	2 060,52
41	Lexa 9	1	70	2 934,90	-	2 934,90
42	Lexa 13	1	25	1 073,92	-	1 073,92
43	Makuszyńskiego 9	1	40	2 150,12	-	2 150,12
44	Makuszyńskiego 11	1	40	2 154,09	-	2 154,09
45	Parandowskiego 3	1	20	1 147,23	-	1 147,23
46	Parandowskiego 5	1	45	2 035,95	-	2 035,95
47	Sejmu Śl. 1	1	20	1 144,89	-	1 144,89
48	Sejmu Śląskiego 2	1	20	1 151,81	-	1 151,81
49	Gałczyńskiego 2, 4 i Brzechwy 5	3	150	7 313,68	-	7 313,68
	HALEMBKA I			93 301,83	218,82	93 520,65
50	Borowa 2	1	20	1 070,37	-	1 070,37
51	Borowa 4	1	20	1 193,90	-	1 193,90
52	Energetyków 12	1	50	2 188,43	-	2 188,43
53	Grabowa 1	1	15	785,47	-	785,47
54	Grabowa 4	1	15	783,69	-	783,69
55	Grabowa 5	1	15	780,08	-	780,08
56	Grabowa 6	1	20	1 204,95	-	1 204,95
57	Grabowa 7	1	15	778,87	-	778,87
58	Grabowa 9	1	15	782,93	-	782,93
59	Kosynierów 2	1	100	5 370,25	-	5 370,25
60	Kosynierów 4	1	80	4 296,37	-	4 296,37
61	Leśna 1	1	20	1 040,32	-	1 040,32
62	Leśna 2	1	20	1 066,54	-	1 066,54
63	Leśna 3	1	20	1 064,21	-	1 064,21
64	Leśna 4	1	20	1 063,05	-	1 063,05
65	Leśna 6	1	20	1 070,75	-	1 070,75
66	Leśna 8	1	20	1 191,71	-	1 191,71
67	Leśna 10	1	20	1 188,27	-	1 188,27
68	Leśna 12	1	20	1 068,91	-	1 068,91
69	Leśna 14	1	20	1 193,03	-	1 193,03
70	Leśna 22	1	20	1 071,95	-	1 071,95
71	Leśna 24	1	40	2 623,33	-	2 623,33
72	Leśna 28	1	20	1 067,15	-	1 067,15
73	Leśna 32	1	20	1 053,66	-	1 053,66
74	Leśna 34	1	30	1 576,10	-	1 576,10
75	Leśna 38	1	40	2 106,92	-	2 106,92

76	Leśna 40	1	59	3 136,12	-	3 136,12
77	Międzybłokowa 8	1	60	2 494,71	-	2 494,71
78	Międzybłokowa 10	1	60	2 489,57	-	2 489,57
79	Modrzewiowa 2	1	15	779,91	-	779,91
80	Modrzewiowa 3	1	20	1 067,13	-	1 067,13
81	Modrzewiowa 4	1	20	1 082,81	-	1 082,81
82	Modrzewiowa 5	1	20	1 071,58	-	1 071,58
83	Modrzewiowa 6	1	20	1 070,41	-	1 070,41
84	Modrzewiowa 7	1	20	1 069,51	-	1 069,51
85	Modrzewiowa 8	1	20	1 186,01	-	1 186,01
86	Raławicka 3	1	60	3 248,01	-	3 248,01
87	Solidarności 14	1	25	1 069,16	-	1 069,16
88	Solidarności 16	1	30	1 047,96	-	1 047,96
89	Solidarności 18	1	30	1 048,25	-	1 048,25
90	Solidarności 20	1	9	476,73	0,98	477,71
91	Zamenhofa 8	1	48	1 996,19	-	1 996,19
92	Zamenhofa 10	1	48	1 997,55	-	1 997,55
93	Modrzewiowa 9, 13	2	45	2 817,71	349,64	3 167,35
	HALEMBIA II			67 830,53	350,62	68 181,15
94	Gwarecka 3	1	91	5 005,62	84,81	5 090,43
95	Szybowa 2	1	36	1 975,33	112,35	2 087,68
96	Sztołniowa 7, 9, 11	3	75	3 997,74	-	3 997,74
	BYKOWINA			10 978,69	197,16	11 175,85
	RAZEM	101	3 431	172 111,05	766,60	172 893,72

Gospodarkę nieruchomościami przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2020	rok 2021	rok 2022
1.	Nieruchomości gruntowe /m ² /	256968	256968	256968
w tym:				
	a) do których spółdzielnia ma tytuł prawny	256968	256968	256968
	b) nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym	-	-	-
2.	Powierzchnia nieruchomości gruntowych pozostających we władaniu Spółdzielni /m ² /	256968	256968	256968
w tym:				
	a) stanowiących mienie spółdzielni	67540	67540	67540
	b) oznaczonych, w których ustanawia się odrębną własność lokali	189428	189428	189428
3.	Nieruchomościach gruntowe /m ² /	256968	256968	256968
w tym:				
	a) zabudowane – budynkami mieszkalnymi	189428	189428	189428
	b) zabudowane – budynkami użytkowymi (pawilony)	39219	39219	39219
	c) planowane do zabudowy	18264	18264	18264
	d) nie planowane do zabudowy	10057	10057	10057
4.	Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni /szt./			
w tym:				
	a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,	47	47	47
	- wytwórczej,	-	-	-
	- budowlanej	-	-	-
	- handlowej,	6	6	6
	- usługowej,	2	2	2
	- społecznej	-	-	-
	- oświatowo – kulturalnej,	-	-	-
	- administracyjnej	1	1	1
	- innej (garaże)	38	38	38
	b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej	2	2	2
w tym:				
	urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	2	2	2

	sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	-	-	-
	nieruchomości niezabudowane	-	-	-
5.	Liczba wyodrębnionych lokali mieszkalnych (szt.)	2372	2390	2401
6.	Liczba nieruchomości, w których ustanawia się odrębną własność lokali (szt.)	96	96	96
	a) stanowiących mienie spółdzielni	-	-	-
	b) oznaczonych, w których ustanawia się własność lokali	96	96	96
	- jednobudynkowe	93	93	93
	- wielobudynkowe (2-5 budynków)	3	3	3
	- wielobudynkowe (powyżej 5 budynków)	-	-	-

Informacja o realizacji przepisów art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została szerzej omówiona w poprzednich protokołach z lustracji.

Przekształcenie 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.

W zasobach GSM „Nasz Dom” w dniu 1.01.2019r. dla 92 nieruchomości prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. W tym na terenie 9 nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza.

Od 29.03.2019r. z Urzędem Miasta w Rudzie Śląskiej prowadzono korespondencję mającą na celu wyjaśnienie wątpliwości interpretacyjnych zapisów ustawy z dnia 20.07.2018r., przede wszystkim dotyczących zakresu „działalności gospodarczej” i wysokości pozyskanej z tego tytułu pomocy de minimis.

W celu realizacji zapisów ww. ustawy podjęto niżej wymienione działania:

1. Pozyskanie zaświadczeń:

- w 2019r., po dokonaniu opłaty w kwocie po 50zł od zaświadczenia, dla 19 nieruchomości złożono wnioski o wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności w związku z potrzebą dokonania czynności prawnej (przetarg, przeniesienie własności lokalu z najmu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu),
- pozostałe zaświadczenia przysłano „z urzędu”,
- ogółem w 2019r. wpłynęło do Spółdzielni 30 zaświadczeń, a pozostałe 62 zaświadczenia w 2020r.

2. Podjęcie decyzji o wniesieniu opłat jednorazowo:

- W dniu 27.03.2020r. zgłoszono zamiar wniesienia opłat jednorazowych z ww. tytułu dotyczących 53 nieruchomości, dla których zaświadczenia wpłynęły w 2020r., z uwzględnieniem 90% bonifikaty.
- W dniu 20.05.2020r. zgłoszono zamiar wniesienia opłat jednorazowych z ww. tytułu dotyczących 30 nieruchomości, dla których zaświadczenia wpłynęły w 2019r., z uwzględnieniem 80% bonifikaty.
- Dla 9 nieruchomości, na terenie których prowadzona jest działalność gospodarcza zamiar wniesienia opłaty jednorazowo zgłoszono w dniu 3.08.2020r. – ostatecznie uzyskano 80% bonifikaty oraz pomoc de minimis dla udziałów dot. lokali użytkowych.

3. Opłaty:

- Rada Nadzorcza uchwałami Nr 44/20 z dnia 27.03.2020r. oraz Nr 101/21 z dnia 26.01.2023r. ustaliła zasady rozliczania wniesionych jednorazowych opłat z ww. tytułu,
- jednorazowe opłaty w łącznej kwocie około 185 000zł wniesiono do końca 2020r., z zaliczeniem wniesionych w 2019r. oraz na początku 2020r. opłat rocznych,
- po uzyskaniu zaświadczeń o wniesieniu opłat jednorazowych, złożono do Sądu Rejonowego Wydział Ksiąg Wieczystych w Rudzie Śląskiej wnioski o wykreślenie roszczenia z ksiąg

wieczystych poszczególnych nieruchomości (opłata skarbową 250zł za wykreślenie roszczenia z jednej księgi wieczystej).

Łącznie tytułem opłaty przekształceniowej GSM „Nasz Dom” wniosła:
na rzecz Gminy w roku 2019: 9 564,06zł, w roku 2020: 35 518,61zł,
na rzecz Skarbu Państwa w roku 2019: 42 508,01zł, w roku 2020: 95 955,48zł.

Uzyskane bonifikaty opłat „przekształceniowych” w wysokości 90% i 80% pozwoliły w efekcie na zaoszczędzenie kwoty około 800 000zł (w przypadku niewniesienia opłat jednorazowo, wartość opłat rocznych rosłaby co 3 lata, w związku z waloryzacją stawek).

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

Opis Spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2020	rok 2021	rok 2022
1	2	3	4	5	6
I.	NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELCZE	szt.			
1.	stanowiące mienie spółdzielni		102	102	102
	w tym:				
	jednobudynkowe mieszkalne		93	93	93
	wielobudynkowe mieszkalne		3	3	3
	obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu		6	6	6
2.	oznaczone, w których ustanawia się własność lokali		96	96	96
II.	ZASOBY MIESZKANIOWE				
1.	Liczba budynków mieszkalnych	szt.	101	101	101
2.	Liczba mieszkań ogółem	szt.	3430	3431	3431
	w tym:				
	a/ lokatorskie		-	-	-
	b/ własnościowe (spółdzielcze własnościowe prawo)	szt.	817	814	806
	c/ po przeniesieniu własności		2372	2390	2401
	d/ najem		224	210	207
	e/ bez tytułu prawnego		17	17	17
3.	Powierzchnia zasobów ogółem	m ²	179 990,71	179 985,07	179 988,54
	w tym:				
	a) lokali mieszkalnych		172 075,31	172 111,05	172 111,05
	b) lokali o innym przeznaczeniu		7 327,30	7 285,92	7 285,92
	c) garaży		588,10	588,10	591,57
III.	PO PRZENIESIENIU WŁASNOŚCI	m ²	538,86	860,70	543,81
	w tym:				
	a) lokali mieszkalnych		538,86	860,70	543,81
	b) lokali o innym przeznaczeniu		-	-	-
	c) garaży		-	-	-
IV.	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1.	Zadłużenia czynszowe ogółem od 2 mc	zł	831 566,55	780 477,10	760 354,60
	w tym:				
	A. dotyczących lokali mieszkalnych:		662 489,92	616 139,07	616 371,13
	a) lokatorskich		-	-	-
	b) własnościowych		204 601,01	157 887,56	117 683,49
	c) po przeniesieniu własności		292 592,18	322 384,61	373 977,50
	d) najem		39 640,21	30 984,12	25 870,25
	e) bez tytułu prawnego		125 656,52	104 882,78	98 839,89
	w tym:	zł			
	B. dotyczących lokali użytkowych od 2 mc		169 076,63	164 338,03	143 983,47

	a) własnościowych		-	-	-
	b) z tytułu najmu		118 129,38	116 490,17	97 770,98
	c) po przeniesieniu własności		-	-	-
	C. media lokale użytkowe		15 240,21	15 240,21	15 240,21
	D. dotyczących noclegów		35 707,04	32 607,65	30 972,28
2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	3,22	2,83	2,67
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł	87 670,83	163 341,21	785 973,77
4.	Wynik narastająco na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł	72 641,85	235 983,06	1 021 956,83
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12	zł	3 478 776,86	3 880 595,83	4 937 666,28
6.	Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych:	zł/m ²	-	-	-
w tym:					
	lokatorskie		-	-	-
	własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		-	-	-
	po przeniesieniu własności		-	-	-
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		-	-	-
10.	Należności ogółem na 31.12	zł	648 970,13	1 099 897,58	658 995,35
11.	Zobowiązania ogółem na 31.12	zł	8 796 837,41	9 721 758,36	11 112 795,03
V.	ZATRUDNIENIE OGÓŁEM (średnioroczne)	etat	48,60	47,92	47,21
VI.	ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA (brutto)	zł	5 434,21	5 880,27	6 227,13

II. Obsługa techniczna zasobów.

Podstawową działalność Spółdzielni stanowiła gospodarka zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi, 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 ds. technicznych.

Od dnia 1.04.2019r. obowiązywał schemat przyjęty uchwałą RN Nr 155/19 z dnia 11.02.2019r., który w pionie technicznym wyróżniał następujące stanowiska i komórki organizacyjne podlegające bezpośrednio Z-cy Prezesa Zarządu ds. technicznych GSM „Nasz Dom”:

- Główny specjalista ds. remontów z podległymi stanowiskami:
Główny konserwator,
Konserwatorzy,
Zaopatrzeniowiec – magazynier gzm
- Inspektorzy nadzoru
- Główny specjalista ds. eksploatacji z podległymi stanowiskami:
Inspektorzy rejonu ds. eksploatacji
- Administrator sprzętu komputerowego
- Referent, inspektor ds. dokumentacji i archiwum
- Referent, inspektor, specjalista ds. administracji /komercja, zakwaterowanie/.

W strukturze organizacyjnej przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej Nr 61/20 z dnia 28.07.2020r. pion techniczny wyróżnia następujące stanowiska i komórki organizacyjne podlegające bezpośrednio Z-cy Prezesa Zarządu ds. technicznych GSM:

- Główny specjalista ds. remontów z podległymi komórkami:
Główny konserwator,
Konserwatorzy,
Zaopatrzeniowiec – magazynier gzm.
- Inspektorzy nadzoru
- Główny specjalista ds. eksploatacji z podległymi stanowiskami:
Referent, inspektor, specjalista rejonu ds. eksploatacji
- Administrator sprzętu komputerowego
- Referent, inspektor ds. dokumentacji i archiwum
- Referent, inspektor, specjalista ds. administracji /komercja, zakwaterowanie/.

W badanym okresie pion ten realizował wszystkie zadania w zakresie eksploatacji, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia, obsługi sanitarno-porządkowej nieruchomości i administracyjnej.

W jego zakresie działania w „Regulaminie organizacyjnym GSM „Nasz Dom” przewidziano m.in.:

- kierowanie całokształtem działalności Spółdzielni związanej z obsługą techniczną i eksploatacją zasobów mieszkaniowych,
- opracowywanie programów działalności statutowej Spółdzielni, zapewniających jej rozwój oraz racjonalne wykorzystanie środków pozostających do dyspozycji Spółdzielni,
- organizację służb powołanych do wykonywania zadań w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz komercyjnymi i stworzenie warunków do prawidłowej współpracy z pozostałymi pionami,
- sporządzanie planów rzeczowo – finansowych remontów, inwestycji i modernizacji zasobów mieszkaniowych oraz komercyjnych a także prowadzenie ich prawidłowej eksploatacji.

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

Świadczenie usług w zakresie bieżącego utrzymania porządku w budynkach i na terenach przyległych, pogotowia awaryjnego realizowano na podstawie umów:

- Nr 13/R.P/2020 z 30.03.2020r. zawartej ze Spółdzielnią Rzemieślniczą BUDREM, Ruda Śląska, Katowicka 18 – pogotowie awaryjne w zasobach SM polegające na usuwaniu awarii oraz utrzymaniu w stałej sprawności eksploatacyjnej instalacji, elementów technicznych budynków i obiektów budowlanych wraz z aneksem Nr 1 z 30.03.2020r,
- Nr 1/USŁ/17 z 31.01.2017r. zawartej z Konsorcjum firm: Zakładami Usługowymi „EZT” S.A. /lider konsorcjum/ Sosnowiec, Modrzewiowa 7, EZT Sp. z o.o. /partner konsorcjum/ Sosnowiec, Modrzewiowa 7 – stałe utrzymanie porządku w budynkach i na terenach przyległych z aneksami z okresu lustracji: Nr 5 z 9.01.2020r., Nr 6 z 29.12.2020r., Nr 7 z 14.12.2021r., Nr 8 z 21.12.2022r. zmiany wynagrodzenia.

Przedłożone lustratorowi przez służby techniczne Spółdzielni, informacje dotyczące liczby firm zewnętrznych uczestniczących w technicznej obsłudze budynków mieszkalnych, lokali użytkowych oraz infrastruktury, zakresu prac w okresie objętym lustracją przedstawiono w Załączniku Nr 12 do niniejszego protokołu.

Załącznik Nr 12 – wykaz firm zewnętrznych i zakres prac w latach 2020 – 2022.

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

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecania usług i robót budowlano-montażowych obcym wykonawcom określone zostały szczegółowo w Regulaminie przetargowym na wykonawstwo robót i usług w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałami:

1. Nr 16/IV/13 z 29.01.2013r.,
2. Nr 49/20 z 28.04.2020r.,
3. Nr 184/22 z 10.05.2022r.

Regulamin ten w §§6-7, przewidywał udzielanie zamówienia w trybie:

regulamin z 2013 roku:

- a/ przetargu nieograniczonego (od 150 000zł netto wzwyż),
- b/ konkursu ofert z negocjacjami (poniżej 150 000zł netto),
- c/ negocjacje z jednym oferentem*.

*tylko w przypadku awaryjnego wykonania robót lub usług, gdy firmy wyłonione w drodze przetargu nie posiadają możliwości wykonania przedmiotowego zakresu robót bądź usług, szacowana wartość robót nie przekracza 25 000zł netto.

regulamin z 2020 roku:

- a/ przetargu nieograniczonego (od 200 000zł netto wzwyż),
- b/ konkursu ofert z negocjacjami (poniżej 200 000zł netto),
- c/ dopuszcza się negocjacje z jednym oferentem, gdy wartość robót nie przekracza 40 000,00zł netto.

regulamin z 2022 roku:

- a/ przetargu nieograniczonego (od 250 000zł netto wzwyż),
- b/ konkursu ofert z negocjacjami (poniżej 250 000zł netto),
- c/ dopuszcza się negocjacje z jednym oferentem, gdy wartość robót nie przekracza 50 000,00zł netto.

Regulamin opisuje procedurę ustalania składu komisji przetargowej, zasady przeprowadzania przetargu, zasady sporządzania protokołu z przetargu, zagadnienia związane z wadium, zagadnienia związane z zawarciem umowy.

Wybór ofert wykonawczych odpowiadał postanowieniom wynikającym z regulaminu powołanego powyżej, w zakresie wyboru wykonawcy robót remontowo-budowlanych oraz świadczenie usług jakie realizowane były w ramach zatwierdzonych planów na lata 2020 – 2022.

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

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

1. Rok 2020:

Docieplenie ściany podłużnej – tył budynku przy ul. Brzechwy 9.

Docieplenie ściany podłużnej – tył budynku przy ul. Brzechwy 7.

Uchwała Zarządu Nr 16/02/2020 z 5.02.2020r. – powołanie składu Komisji Przetargowej.

Ogłoszenie o przetargu z dnia 12.02.2020r. w Wiadomościach Rudzkich, Dzienniku Zachodnim, na stronie internetowej SM oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie SM.

Protokół z przetargu w trybie nieograniczonym z negocjacjami na wykonawstwo robót remontowych, inwestycyjnych w 2020r. i w I kwartale 2021r. dla GSM „Nasz Dom” z 18.03.2020r.

Pięciosobowa Komisja wraz z obserwatorami z ramienia Rady Nadzorczej i Rad Osiedli stwierdziła, iż w wymaganym terminie wpłynęło 14 ofert.

Komisja w dniu 3.03.2020r. stwierdziła nienaruszalność kopert i dokonała ich otwarcia, a następnie stwierdziła zgodność nadesłanych dokumentów z wymaganiami Specyfikacji przetargowej.

Dokumentacje 4 firm zawierały braki, Komisja warunków dopuściła je do II etapu postępowania, pod warunkiem uzupełnienia brakującej dokumentacji.

Do II etapu zaproszono 13 firm.

W dniu 10.03.2020r. Komisja otworzyła koperty zawierające część finansową i prowadziła negocjacje z oferentami w celu ustalenia ostatecznych składników cenowych ofert.

W wyniku analizy kryteriów wyboru wykonawców w zakresie robót dociepleniowych i konserwacyjnych elewacji Komisja zawnioskowała jako wykonawców 3 firmy.

Wyniki z przeprowadzonych negocjacji z firmami w zakresie robót dociepleniowych i konserwacyjnych oraz ocenę punktów zawiera Załącznik Nr 6 do protokołu komisji.

W dniu 17.03.2020r. Komisja po analizie zawnioskowała o zawarcie umów z firmami:

STUCCO – najwyższa ocena punktowa,

Reno Dach Sp. j. – druga co do wielkości ocena punktowa, terminowość i dobra jakość wykonania poprzednich prac w zasobach GSM.

Umowa Nr 10/R.P./2020 zawarta w dniu 25.03.2020r. z firmą Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Handlowo-Usługowym „Reno-Dach”, Sp. J., Krosno, Zręcińska 10 na wykonanie docieplenia ściany podłużnej – tył budynku przy ul. Brzechwy 9 w Rudzie Śląskiej.

Termin wykonania robót do 31.07.2020r.

Szacunkowa wartość umowy: około 225 000,00zł netto.

Zapłata: w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktury.

Zapłata należności do wysokości 98% wartości umowy brutto. Dla zabezpieczenia usunięcia wad i usterek Zmawiający zatrzyma tytułem kaucji 2% wartości faktury brutto.

Możliwość zapłaty do 10 dni od daty złożenia faktury pod warunkiem udzielenia upustu w wysokości 2% ceny brutto ujętej w fakturze /§6 ust. 3/.

Gwarancja: 5 lat.

Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:

za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,

powyżej 14 dni – w wysokości 1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,

za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,

powyżej 14 dni – w wysokości 1% w zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,

10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę,

uprawnienie zamawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy przez wykonawcę przekraczającej 30 dni, pobierając karę w wysokości 20% wartości umowy brutto.

Protokół przekazania terenu budowy z 30.03.2020r.

Protokół odbioru robót z 6.04.2020r.

Faktura Nr FS/1/04/2020/ND z 6.04.2020r. na kwotę 9 335,09zł brutto

Zapłacono: 14.04.2020r.

Protokół odbioru robót z 8.04.2020r.

Faktura Nr FS/2/04/2020/ND z 8.04.2020r. na kwotę 18 670,18zł brutto

Zapłacono: 17.04.2020r.

Protokół odbioru robót z 30.04.2020r.

Faktura Nr FS/4/04/2020/ND z 30.04.2020r. na kwotę 110 600,37zł brutto

Zapłacono: 6.05.2020r.

Protokół odbioru robót z 5.05.2020r.

Faktura Nr FS/1/05/2020/ND z 6.05.2020r. na kwotę 50 441,35zł brutto

Zapłacono 11.05.2020r.

Protokół odbioru robót z 4.08.2020r.

Faktura Nr FS/1/08/2020/ND z 6.08.2020r. na kwotę 16 329,17zł brutto

Zapłacono: 13.08.2020r.

Do wszystkich ww. faktur zastosowano upust w wysokości 2% ceny brutto ujętej w fakturze /§6 ust. 3 umowy/.

Kosztorysy weryfikowane przez służby GSM.

Umowa Nr 38/R.P./2020 zawarta w dniu 29.05.2020r. z firmą – Firma Budowlana STUCCO, Ptaszków, Cieniawa 297 na wykonanie docieplenia ściany podłużnej – tył budynku przy ul. Brzechwy 7 w Rudzie Śląskiej.

Termin wykonania robót do 31.08.2020r.

Szacunkowa wartość umowy: około 225 000,00zł netto.

Zapłata: w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktury.

Zapłata należności do wysokości 98% wartości umowy brutto. Dla zabezpieczenia usunięcia wad i usterek Zmawiający zatrzyma tytułem kaucji 2% wartości faktury brutto.

Możliwość zapłaty do 10 dni od daty złożenia faktury pod warunkiem udzielenia upustu w wysokości 2% ceny brutto ujętej w fakturze /§6 ust. 3/.

Gwarancja: 5 lat.

Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:

za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,

powyżej 14 dni – w wysokości 1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,

za zwłokę w uśnięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,

powyżej 14 dni – w wysokości 1% w zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,

10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę,

uprawnienie zamawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy przez wykonawcę przekraczającej 30 dni, pobierając karę w wysokości 20% wartości umowy brutto.

Protokół odbioru robót z 10.08.2020r.

Faktura Nr FV/75/08/2020 z 12.08.2020r. na kwotę 196 663,24zł brutto.

Zapłacono 192 729,97zł /pomniejszono o kaucję gwarancyjną 2%/ w dniu 11.09.2020r.

2. Rok 2021:

**Remont balkonów budynków przy ul. Kosynierów 2d, 2e, Kosynierów 4d, 4e, Raclawicka 3c.
Przebudowa instalacji gazowej dla budynku przy ul. Międzybłokowa 10.**

Uchwała Zarządu Nr 24/01/2021 z 29.01.2021r. – powołanie składu Komisji Przetargowej.

Ogłoszenie o przetargu z dnia 3.02.2021r. w Wiadomościach Rudzkich, Dzienniku Zachodnim, na stronie internetowej SM oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie SM.

Protokół z przetargu w trybie nieograniczonym z negocjacjami na wykonawstwo robót remontowych, inwestycyjnych w 2021r. i w I kwartale 2022r. dla GSM „Nasz Dom” z 25.03.2021r.

Pięciorosobowa Komisja wraz z obserwatorami z ramienia Rady Nadzorczej stwierdziła, iż w wymagany terminie wpłynęło 8 ofert.

Komisja w dniu 17.03.2021r. stwierdziła nienaruszalność kopert i dokonała ich otwarcia, a następnie stwierdziła zgodność nadesłanych dokumentów z wymaganiami Specyfikacji przetargowej.

Dokumentacje 1 firmy zawierały braki, Komisja warunków dopuściła ją do II etapu postępowania, pod warunkiem uzupełnienia brakującej dokumentacji.

Do II etapu zaproszono 5 firm.

W dniach 22-25.03.2021r. Komisja otworzyła koperty zawierające część finansową i prowadziła negocjacje z oferentami w celu ustalenia ostatecznych składników cenowych ofert.

W wyniku analizy kryteriów wyboru wykonawców w zakresie:

wymiany instalacji gazowej w budynkach administrowanych przez GSM „Nasz Dom” Komisja zawnioskowała jako wykonawcę firmę Amper s.c.,

robót ogólnobudowlanych Komisja zawnioskowała jako wykonawców 2 firmy: AMPER s.c., DGC CREATIVE

Wyniki z przeprowadzonych negocjacji z firmami w zakresie ww. robót oraz ocenę punktów zawierają Załączniki Nr 1 i 2 do protokołu komisji.

W dniu 24.03.2021r. Komisja po analizie zawnioskowała o zawarcie umów z firmami:

AMPER s.c. w zakresie wymiany instalacji gazowej

DGC CREATIVE w zakresie robót ogólnobudowlanych

AMPER s.c. w zakresie robót ogólnobudowlanych

Umowa Nr 01/R.P./2021 zawarta w dniu 6.04.2021r. z firmą DGC Creative
Paniówki, Powstańców Śląskich 40 na wykonanie remontu balkonów budynków przy ul. Kosynierów
2d, 2e – 20szt., Kosynierów 4d, 4e – 20szt., ul. Raclawicka 3c – 10szt.

Termin wykonania robót do 30.09.2021r.

Szacunkowa wartość umowy: około 440 000,00zł netto.

Zapłata: w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktury.

Zapłata należności do wysokości 98% wartości umowy brutto. Dla zabezpieczenia usunięcia wad
i usterek Zmawiający zatrzyma tytułem kaucji 2% wartości faktury brutto.

Możliwość zapłaty do 10 dni od daty złożenia faktury pod warunkiem udzielenia upustu w wysokości
2% ceny brutto ujętej w fakturze /§6 ust. 3/.

Gwarancja: 3 lata.

Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:

za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,

powyżej 14 dni – w wysokości 1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej
niż 15%,

za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,

powyżej 14 dni – w wysokości 1% w zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej
niż 15%,

10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę,

uprawnienie zamawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia
w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy przez wykonawcę przekraczającej 30 dni,
pobierając karę w wysokości 20% wartości umowy brutto.

Protokół odbioru robót z 1.07.2021r.

Faktura Nr FV 23/07/2021 z 2.07.2021r. na kwotę 81 625,14zł brutto

Zapłacono: 2.08.2021r.

Protokół odbioru robót z 18.05.2021r.

Faktura Nr FV 8/05/2021 z 19.05.2021r. na kwotę 176 041,75zł brutto

Zapłacono: 7.06.2021r.

Protokół odbioru robót z 21.07.2021r.

Faktura Nr FV 27/07/2021 z 21.07.2021r. na kwotę 172 379,42zł brutto

Zapłacono: 20.08.2021r.

Umowa Nr 73/R.P./2021 zawarta w dniu 3.08.2021r. z firmą AMPER s.c.,

Zabrze, Wolności 412 na wykonanie przebudowy instalacji gazowej dla budynku
przy ul. Międzyblokowa 10.

Termin wykonania robót do 31.12.2021r.

Szacunkowa wartość umowy: około 145 000,00zł netto.

Zapłata: w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktury.

Zapłata należności do wysokości 98% wartości umowy brutto. Dla zabezpieczenia usunięcia wad
i usterek Zmawiający zatrzyma tytułem kaucji 2% wartości faktury brutto.

Możliwość zapłaty do 10 dni od daty złożenia faktury pod warunkiem udzielenia upustu w wysokości
2% ceny brutto ujętej w fakturze /§6 ust. 3/.

Gwarancja: 2 lata.

Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:

za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,

powyżej 14 dni – w wysokości 1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej
niż 15%,

za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,
powyżej 14 dni – w wysokości 1% w zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,

10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę,
uprawnienie zamawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia
w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy przez wykonawcę przekraczającej 30 dni,
pobierając karę w wysokości 20% wartości umowy brutto.

Aneks Nr 1 z 30.11.2021r. – przesunięcie terminu zakończenia robót na 31.03.2022r. w związku z epidemią COVID-19 i trudnościami dostępu do mieszkań.

Protokół odbioru robót z 31.03.2022r.

Faktura Nr 163/04/2022 z 1.04.2022r. na kwotę 213 147,58

Zapłacono: 22.04.2022r.

3. Rok 2022:

Remont balkonów budynków przy ul. Gojawiczyńskiej 6e, Gojawiczyńskiej 14, Kłodnickiej 105, 105a.

Remont balkonów w budynkach przy ul. Leśna 40.

Uchwała Zarządu Nr 16/02/2022 z 25.02.2022r. – powołanie składu Komisji Przetargowej.

Ogłoszenie o przetargu z dnia 9.02.2022r. w Wiadomościach Rudzkich, Dzienniku Zachodnim, na stronie internetowej SM oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie SM.

Protokół z przetargu w trybie nieograniczonym z negocjacjami na wykonawstwo robót remontowych, inwestycyjnych w 2022r. i w I kwartale 2023r. dla GSM „Nasz Dom” z 23.03.2022r.

Pięciorosobowa Komisja wraz z obserwatorami z ramienia Rady Nadzorczej stwierdziła, iż w wymagany terminie wpłynęło 9 ofert.

Komisja w dniu 28.02.2022r. stwierdziła nienaruszalność kopert i dokonała ich otwarcia, a następnie stwierdziła zgodność nadesłanych dokumentów z wymaganiami Specyfikacji przetargowej.

Dokumentacje 2 firmy zawierały braki, Komisja warunkowo dopuściła ją do II etapu postępowania, pod warunkiem uzupełnienia brakującej dokumentacji.

Do II etapu zaproszono 6 firm.

W dniach 9.03.2022r. Komisja otworzyła koperty zawierające część finansową i prowadziła negocjacje z oferentami w celu ustalenia ostatecznych składników cenowych ofert.

W dniu 23.03.2022r. w wyniku analizy kryteriów wyboru wykonawców w zakresie:

robót ogólnobudowlanych Komisja zawnioskowała jako wykonawców 2 firmy: Gratom Sp. z o.o., AMPER s.c.,

robót ogólnosłusarskich Komisja zawnioskowała jako wykonawców 2 firmy: Zakład Remontowo-Budowlany „WTÓRSKI”, AMPER s.c.

Wyniki z przeprowadzonych negocjacji z firmami w zakresie ww. robót oraz ocenę punktów zawierają Załączniki Nr 1 i 3 do protokołu komisji.

Komisja po analizie zawnioskowała o zawarcie umów z firmami:

Gratom Sp. z o.o. w zakresie robót ogólnobudowlanych,

AMPER s.c. w zakresie robót ogólnosłusarskich.

Umowa Nr 06/R.P./2022 zawarta w dniu 28.03.2022r. z firmą Zakład Remontowo-Budowlany „WTÓRSKI” Łaziska Górne, Wodna 1 na wykonanie remontu balkonów budynków przy ul. Gojawczyńskiej 6e – 10szt., Gojawczyńskiej 14 – 10szt., Kłodnickiej 105, 105a – 20szt.

Termin wykonania robót do 30.11.2022r.

Szacunkowa wartość umowy: około 290 000,00zł netto.

Zapłata: w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktury.

Zapłata należności do wysokości 98% wartości umowy brutto. Dla zabezpieczenia usunięcia wad i usterek Zmawiający zatrzyma tytułem kaucji 2% wartości faktury brutto.

Możliwość zapłaty do 10 dni od daty złożenia faktury pod warunkiem udzielenia upustu w wysokości 2% ceny brutto ujętej w fakturze /§6 ust. 3/.

Gwarancja: 3 lata.

Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:

za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,

powyżej 14 dni – w wysokości 1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,

za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,

powyżej 14 dni – w wysokości 1% w zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,

10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę,

uprawnienie zamawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy przez wykonawcę przekraczającej 30 dni, pobierając karę w wysokości 20% wartości umowy brutto.

Protokół odbioru robót z 2.06.2022r.

Faktura Nr 041/2022/FVS z 2.06.2022r. na kwotę 80 880,88zł brutto

Zapłacono: 1.07.2022r.

Protokół odbioru robót z 20.06.2022r.

Faktura Nr 046/2022/FVS z 20.06.2022r. na kwotę 80 881,09zł brutto

Zapłacono: 18.07.2022r.

Protokół odbioru robót z 25.07.2022r.

Faktura Nr 057/2022/FVS z 25.07.2022r. na kwotę 161 762,18zł brutto

Zapłacono: 22.08.2022r.

Umowa Nr 38/R.P./2022 zawarta w dniu 27.06.2022r. z firmą GRADOM Sp. z o.o., Ruda Śląska, Gen. Stanisława Maczka 14 na wykonanie remontu balkonów w budynkach przy ul. Leśna 40.

Termin wykonania robót do 31.08.2022r.

Szacunkowa wartość umowy: około 220 000,00zł netto.

Zapłata: w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktury.

Zapłata należności do wysokości 98% wartości umowy brutto. Dla zabezpieczenia usunięcia wad i usterek Zmawiający zatrzyma tytułem kaucji 2% wartości faktury brutto.

Możliwość zapłaty do 10 dni od daty złożenia faktury pod warunkiem udzielenia upustu w wysokości 2% ceny brutto ujętej w fakturze /§6 ust. 3/.

Gwarancja: 3 lata.

Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:

za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,

powyżej 14 dni – w wysokości 1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,

za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji:

do 14 dni w wysokości 0,1% zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki,
powyżej 14 dni – w wysokości 1% w zafakturowanej wartości brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,

10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę,
uprawnienie zamawiającego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia
w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy przez wykonawcę przekraczającej 30 dni,
pobierając karę w wysokości 20% wartości umowy brutto.

Protokół przekazania placu budowy z 28.06.2022r.

Protokół odbioru robót z 1.09.2022r.

Faktura Nr 1/09/2022 z 1.09.2022r. na kwotę 209 311,19zł brutto.

Zapłacono: 27.09.2022r.

Podsumowanie dotyczące wykonywania robót remontowych:

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

Lustrujący w dniu 31.10.2023r. przy udziale Inspektora nadzoru p.

dokonał

wizji części zasobów GSM „Nasz Dom”.

Załącznik Nr 13 – notatka z wizji części zasobów z dnia 31.10.2023r.

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

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

Skontrowano książki budowlane wraz z protokołami kontroli 5 losowo wybranych obiektów budowlanych. Sprawdzeniu podlegały okresowe kontrole wymagane ustawą prawo budowlane.

Budynek mieszkalny przy ul. J. Brzechwy 9.

Rok budowy – 1976

Ilość mieszkań – 45

Powierzchnia użytkowa – 2 204,27m²

Tom III

Instalacje: c.o., wod.-kan., elektryczna, gazowa, odgromowa.

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 28/2020 z dnia 29.09.2020r.

Protokół Nr 30/2021 z dnia 1.06.2021r.

Protokół Nr 29/2022 z dnia 4.10.2022r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 25/2020, październik 2020r.

Protokół Nr 12/2021, październik 2021r.

Protokół Nr 19/2022, październik 2022r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

7.10.2020r.

10.11.2021r.

10.08.2022r.

Kontrola roczna stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u.

Protokół Nr 21//INST/2020, październik 2020r.

Protokół Nr 12/IS/2021, październik 2021r.

Protokół Nr 13/IS/2022, listopad 2022r.

Kontrole pięcioletnie:

Protokół Nr 1/ND/B7/04/2020 z 14.04.2020r. z przeprowadzonych badań i pomiarów rezystancji

Protokół Nr 52/2020 z 2.04.2020r. – metryka urządzenia piorunochronnego

Protokół Nr 70/2021 z 20.09.2021r. z pomiaru rezystancji przewodów, kabli, instalacji elektrycznej.

Protokół Nr 71/2021 z 20.09.2021r. skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.

Budynek mieszkalny przy ul. Gwarecka 3.

Rok budowy – 1981

Ilość mieszkań – 90

Powierzchnia użytkowa – 5 059,03m²

Tom II

Instalacje: c.o., wod.-kan., elektryczna, gazowa, odgromowa.

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Informacja o braku możliwości wykonania rocznych przeglądów w związku z COVID w roku 2020.

Protokół Nr 14/2021 z dnia 2.04.2021r.

Protokół Nr 14/2022 z dnia 31.03.2022r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 90/2021, listopad 2021r.

Protokół Nr 01/2022, październik 2022r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

Rok 2020 – brak

18.03.2021r., 25.03.2021r.

19.01.2022r., 16.11.2022r.

Kontrola roczna stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u.

Protokół Nr 92/IS/2021, listopad 2021r.

Protokół Nr 71/IS/2022, listopad 2022r.

Kontrole pięcioletnie:

Protokoły z przeglądu instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji przeciwpożarowej – listopad 2020r.



Protokół okresowej kontroli budynku – listopad 2020r.

Budynek mieszkalny przy ul. Leśna 12.

Rok budowy – 1985

Ilość mieszkań – 20

Powierzchnia użytkowa – 1 068,91m²

Tom II

Instalacje: c.o., wod.-kan., elektryczna, gazowa, odgromowa.

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 79/2020 z dnia 23.12.2020r.

Protokół Nr 98/2021 z 15.12.2021r.

Protokół Nr 98/2022 z dnia 4.10.2022r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 58/2020, październik 2020r.

Protokół Nr 58/2021, październik 2021r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

6.10.2020r.

21.10.2021r.

13.09.2022r.

Kontrola roczna stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u.

Protokół Nr 20//INST/2020, październik 2020r.

Protokół Nr 70/IS/2021, grudzień 2021r.

Kontrole pięcioletnie:

Protokół okresowej kontroli budynku – lipiec 2022r.

Protokoły z przeglądu instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji przeciwpożarowej – lipiec 2020r.

Budynek mieszkalny przy ul. Modrzewiowa 19.

Rok budowy – 1989

Ilość mieszkań – 23

Powierzchnia użytkowa – 1 506,88m²

Tom III

Instalacje: c.o., wod.-kan., elektryczna, gazowa, odgromowa.

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 65/2020 z dnia 22.12.2020r.

Protokół Nr 88/2021 z 15.12.2021r.

Protokół Nr 88/2022 z dnia 21.11.2022r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 87/2020, październik 2020r.

Protokół Nr 77/2021, październik 2021r.

Protokół Nr 66/2022, październik 2022r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

24.02.2021r. /za 2020 rok/
10.11.2021r.
3.10.2022r.

Kontrola roczna stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u.

Protokół Nr 69/INST/2020, październik 2020r.

Protokół Nr 59/IS/2021, grudzień 2021r.

Protokół Nr 54/IS/2021, grudzień 2022r.

Budynek mieszkalny przy ul. Parandowskiego 5.

Rok budowy – 1978

Ilość mieszkań – 45

Powierzchnia użytkowa – 1 506,88m²

Tom III

Instalacje: c.o., wod.-kan., elektryczna, gazowa, odgromowa.

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 32/2020 z dnia 23.09.2020r.

Protokół Nr 53/2021 z 2.07.2021r.

Protokół Nr 53/2022 z dnia 28.10.2022r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 89/2020, październik 2020r.

Protokół Nr 37/2021, październik 2021r.

Protokół Nr 44/2022, październik 2022r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

15.10.2020r.

27.10.2021r.

8.09.2022r.

Kontrola roczna stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u.

Protokół Nr 49/INST/2020, październik 2020r.

Protokół Nr 39/IS/2021, listopad 2021r.

Protokół Nr 40/IS/2021, listopad 2022r.

Kontrole pięcioletnie:

Protokół Nr 58/2020 z 6.05.2020r. – metryka urządzenia piorunochronnego

Protokół Nr 85/2021 z 14.10.2021r. z pomiaru rezystancji przewodów, kabli, instalacji elektrycznej.

Protokół Nr 86/2021 z 14.10.2021r. skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.

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

- , nr.upr. 750/84,
- , nr upr. 1576/94.

Przeglądy instalacji gazowych, kominowych i wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznych i odgromowych wykonywali:

kontrole instalacji elektrycznej i odgromowej:

- nr upr. G-1/E/1911/700/18,

- , nr upr. G-1/D/1921/700/18,
- nr upr. G-1/D/1921/700/18, G-1/E/1914/700/18,
- nr upr. G1/D-619/110/17, G1/E-619/201/17.

kontrole instalacji gazowej:

- nr upr. 3E/2553/354/14, 3D/2545/354/14,
- nr upr. E3/710/4720/19, D3/710/4721/19,
- nr upr. E3/710/15991/21, D3/710/15992/21.

przeglądy przewodów kominowych:

- Mistrz Kominarski

Kontrole roczne stanu technicznego budynków oraz instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u. wykonywali:

- nr upr. SLK/7513/WBS/18,
- nr upr. 1576/94,
- nr upr. 699/84

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

Na podstawie przeglądu lustracyjnego ww. dokumentacji 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 KOB stwierdzono kompletność protokołów z przeglądów technicznych. Protokoły z tych przeglądów stanowią podstawę do tworzenia planu remontów oraz usuwania nieprawidłowości.

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

W trakcie badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia ksiąg Placów zabaw w latach 2020 – 2022.

Skontrolowano losowo wybrane księgi placów zabaw:

- Borowa 2 – Leśna 2, 4, 6 – Leśna 14
- Racławicka 3,
- Ks. Lexa 9, 13 – Kukuczki 2
- Brudzińskiego 1, 13, 15, Brzechwy 4, 5
- Makuszyńskiego 9, 11
- Leśna 24, 28
- Sztolniowa 7, 9, 11
- Gwarecka 3, Szybowa 2
- Grabowa 4,
- Modrzewiowa 1, 7

Skontrolowane Księgi placów zabaw posiadają:

- wykazy zamontowanych urządzeń,
- wykazy przeprowadzanych modernizacji,
- plany kontroli,

- raporty z kontroli okresowych /co 1 – 7 dni/, raporty z kontroli funkcjonalnych /co 1 – 3 miesiące/, kontrole podstawowe /1 raz w roku oraz ocena ryzyka/, raporty z oceny ryzyka za rok,
- rejestry konserwacji i napraw.

Skontrolowano również Księgi rewizyjne dźwigów:

Gwarecka 3

Gwarecka 3a

Gwarecka 3b

oraz przeprowadzonych odpowiednio dla powyższych miejsc zamontowania dźwigów, badań technicznych:

Protokół czynności dozoru technicznego z: 21.12.2021r., 13.12.2022r. – wyniki pozytywne,

Protokół czynności dozoru technicznego z: 21.12.2021r., 13.12.2022r. – wyniki pozytywne,

Protokół czynności dozoru technicznego z: 12.10.2021r., 28.10.2022r. – wyniki pozytywne.

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.
4. Place zabaw posiadają urządzone Księgi placów zabaw z wymaganymi wpisami.
5. Przeglądy dźwigów wykonywano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 30.10.2018r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji, napraw i modernizacji urządzeń transportu bliskiego (Dz.U. 2018 poz. 2176).

III. Finansowanie remontów.

W Statucie zapisano, iż Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

GSM „Nasz Dom” posiada regulamin gospodarki funduszem remontowym przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 164/19 z 25.03.2019r.

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

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

Rok 2020:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy + wymiana okien	Saldo poprzednie	Wynik
-----	------------------	--------------------	--------------------------------------	---------------------	-------

			Koszty	Naliczenia	Wpłaty z tytułu zwrotu za okna i odszkodowania		
1	1-go Maja 40	15 538,56	9 237,07	15 538,56	0,00	17 892,29	24 193,78
2	1-go Maja 42	15 974,52	8 787,39	15 974,52	0,00	3 889,15	11 076,28
3	1-go Maja 44	15 445,68	9 294,15	15 445,68	0,00	13 734,63	19 886,16
4	1-go Maja 46	15 626,40	9 276,12	15 626,40	0,00	24 121,59	30 471,87
5	1-go Maja 48	15 511,44	11 353,21	15 511,44	0,00	23 929,98	28 088,21
6	1-go Maja 50	15 905,76	9 228,99	15 905,76	0,00	20 818,60	27 495,37
7	1-go Maja 52	16 455,84	13 357,02	16 455,84	0,00	19 979,44	23 078,26
8	1-go Maja 54	16 222,80	14 336,90	16 222,80	0,00	30 216,68	32 102,58
9	1-go Maja 56	17 507,88	13 609,32	17 507,88	0,00	13 854,51	17 753,07
10	Brodzińskiego 1	85 160,15	1 447,20	85 160,15	0,00	28 124,55	111 837,50
11	Brodzińskiego 3	58 741,44	0,00	58 741,44	0,00	99 261,04	158 002,48
12	Brodzińskiego 5	67 475,16	9 306,75	67 475,16	0,00	73 287,02	131 455,43
13	Brodzińskiego 7	22 978,44	45 741,66	22 978,44	0,00	-1 686,47	-24 449,69
14	Brodzińskiego 9	23 104,08	22 424,18	23 104,08	0,00	3 228,18	3 908,08
15	Brodzińskiego 11	19 702,08	1 215,88	19 702,08	0,00	47 298,83	65 785,03
16	Brodzińskiego 13	20 628,48	12 366,68	20 628,48	0,00	37 288,35	45 550,15
17	Brodzińskiego 15	21 149,28	6 705,79	21 149,28	0,00	67 965,36	82 408,85
18	Brzechwy 4	74 496,22	273 739,38	74 496,22	0,00	199 398,34	155,18
19	Brzechwy 7	57 461,76	238 495,41	57 461,76	0,00	135 030,37	-46 003,28
20	Brzechwy 9	57 050,16	228 549,83	57 050,16	0,00	121 771,79	-49 727,88
21	Brzechwy 11	58 621,80	240 689,44	58 621,80	0,00	119 265,21	-62 802,43
22	Brzechwy 13	63 506,64	232 929,06	63 506,64	0,00	157 918,22	-11 504,20
23	Gojawicyńskiej 2	89 075,40	130 783,91	89 075,40	0,00	107 887,17	66 178,66
24	Gojawicyńskiej 4	94 389,87	133 894,59	94 389,87	3 249,23	38 212,17	1 956,68
25	Gojawicyńskiej 6	99 307,56	5 866,70	99 307,56	0,00	-10 379,83	83 061,03
26	Gojawicyńskiej 8	121 102,32	9 549,34	121 102,32	0,00	-26 686,88	84 866,10
27	Gojawicyńskiej 12	98 715,84	5 243,29	98 715,84	0,00	-8 784,42	84 688,13
28	Gojawicyńskiej 14	91 121,64	106 980,24	91 121,64	0,00	90 488,75	74 630,15
29	Grodzka 1c, 1d	31 266,72	131 062,40	31 266,72	0,00	65 150,61	-34 645,07
30	Grodzka 8	27 094,56	7 888,31	27 094,56	0,00	44 607,40	63 813,65
31	Grodzka 10	33 528,12	11 202,84	33 528,12	0,00	-50 218,61	-27 893,33
32	Halembaska 12	31 320,24	21 316,57	31 320,24	0,00	83 320,02	93 323,69
33	Kłodnicka 58	88 261,20	133 166,72	88 261,20	0,00	22 172,88	-22 732,64
34	Kłodnicka 62	73 356,84	0,00	73 356,84	0,00	-23 765,82	49 591,02
35	Kłodnicka 64	76 803,06	11 945,30	76 803,06	1 339,00	-81 688,58	-15 491,82
36	Kłodnicka 66	60 288,72	18 110,54	60 288,72	0,00	9 582,61	51 760,79
37	Kłodnicka 68	60 316,44	41 220,88	60 316,44	0,00	27 257,78	46 353,34
38	Kłodnicka 105	92 779,32	0,00	92 779,32	0,00	54 894,05	147 673,37
39	Kukuczki 2	53 765,95	80 549,51	53 765,95	0,00	54 676,82	27 893,26
40	Kukuczki 4	57 806,40	91 148,20	57 806,40	0,00	62 006,37	28 664,57
41	Lexa 9	83 453,52	128 870,36	83 453,52	0,00	48 871,59	3 454,75
42	Lexa 13	31 193,52	10 494,21	31 193,52	0,00	-123 151,73	-102 452,42
43	Makuszyńskiego 9	63 271,08	3 791,60	63 271,08	0,00	112 298,50	171 777,98
44	Makuszyńskiego 11	62 179,08	26 857,13	62 179,08	0,00	-1 083,79	34 238,16
45	Parandowskiego 3	31 644,58	8 758,93	31 644,58	0,00	9 767,63	32 653,28
46	Parandowskiego 5	58 602,00	9 337,87	58 602,00	0,00	30 458,78	79 722,91
47	Sejmu Śląskiego 1	37 017,60	149 319,91	37 017,60	0,00	72 718,85	-39 583,46
48	Sejmu Śląskiego 2	31 047,60	1 661,00	31 047,60	0,00	28 075,73	57 462,33
49	Brzechwy 5, Gałczyńskiego 2, 4	221 086,59	430 007,65	221 086,59	0,00	-22 816,97	-231 738,03
50	Borowa 2	33 379,56	45 935,34	33 379,56	0,00	-2 871,58	-15 427,36
51	Borowa 4	34 614,00	54,29	34 614,00	0,00	21 012,27	55 571,98
52	Energetyków 12	55 851,00	130 799,27	55 851,00	0,00	71 644,85	-3 303,42
53	Grabowa 1	24 298,44	54,29	24 298,44	0,00	-26 341,38	-2 097,23
54	Grabowa 4	24 440,88	54,29	24 440,88	0,00	-17 985,47	6 401,12
55	Grabowa 5	25 066,84	192,83	25 066,84	0,00	-11 980,27	12 893,74
56	Grabowa 6	39 032,16	108,61	39 032,16	0,00	23 793,88	62 717,43

57	Grabowa 7	24 747,72	1 782,29	24 747,72	0,00	16 653,95	39 619,38
58	Grabowa 9	21 401,16	6 633,27	21 401,16	0,00	-1 184,61	13 583,28
59	Kosynierów 2	154 523,04	21 760,64	154 523,04	0,00	-93 699,06	39 063,34
60	Kosynierów 4	128 930,76	1 442,84	128 930,76	0,00	-108 101,61	19 386,31
61	Leśna 1	31 698,21	25,00	31 698,21	1 354,62	-13 302,90	19 724,93
62	Leśna 2	31 925,52	0,00	31 925,52	0,00	61 603,34	93 528,86
63	Leśna 3	30 450,36	0,00	30 450,36	0,00	-8 113,57	22 336,79
64	Leśna 4	30 560,64	626,40	30 560,64	0,00	39 123,75	69 057,99
65	Leśna 6	31 794,24	42 026,67	31 794,24	0,00	728,35	-9 504,08
66	Leśna 8	35 995,92	1 662,50	35 995,92	0,00	-15 637,99	18 695,43
67	Leśna 10	33 367,44	1 344,40	33 367,44	0,00	-27 337,84	4 685,20
68	Leśna 12	29 529,12	229,01	29 529,12	0,00	3 806,12	33 106,23
69	Leśna 14	34 043,40	0,00	34 043,40	0,00	16 820,68	50 864,08
70	Leśna 22	32 186,76	118 753,90	32 186,76	0,00	29 107,53	-57 459,61
71	Leśna 24	87 664,56	157 610,10	87 664,56	0,00	25 873,12	-44 072,42
72	Leśna 28	30 777,72	114 848,69	30 777,72	0,00	41 546,94	-42 524,03
73	Leśna 32	28 959,48	1 899,40	28 959,48	0,00	15 839,15	42 899,23
74	Leśna 34	46 816,80	1 968,10	46 816,80	0,00	7 476,12	52 324,82
75	Leśna 38	69 633,24	57 299,12	69 633,24	0,00	29 725,24	42 059,36
76	Leśna 40	86 739,96	9 710,45	86 739,96	0,00	-4 182,91	72 846,60
77	Międzybłokowa 8	69 063,36	31 340,87	69 063,36	0,00	175 525,35	213 247,84
78	Międzybłokowa 10	66 257,01	27 651,12	66 257,01	0,00	244 537,18	283 143,07
79	Modrzewiowa 1	0,00	0,00	0,00	0,00	5 222,44	5 222,44
80	Modrzewiowa 2	24 755,64	49 415,40	24 755,64	0,00	35 604,47	10 944,71
81	Modrzewiowa 3	31 885,44	79 968,92	31 885,44	0,00	34 934,71	-13 148,77
82	Modrzewiowa 4	32 363,76	73 020,53	32 363,76	0,00	59 950,21	19 293,44
83	Modrzewiowa 5	36 003,00	79 755,53	36 003,00	0,00	51 979,33	8 226,80
84	Modrzewiowa 6	30 699,60	54,29	30 699,60	0,00	-6 984,58	23 660,73
85	Modrzewiowa 7	34 893,12	76 306,75	34 893,12	0,00	41 845,28	431,65
86	Modrzewiowa 8	35 593,68	54,29	35 593,68	0,00	17 237,04	52 776,43
87	Racławicka 3	104 913,60	14 823,55	104 913,60	0,00	4 553,63	94 643,68
88	Solidarności 14	38 587,92	12 228,58	38 587,92	0,00	17 636,52	43 995,86
89	Solidarności 16	32 704,08	658,48	32 704,08	0,00	-7 287,94	24 757,66
90	Solidarności 18	29 160,00	5 853,24	29 160,00	0,00	108 941,13	132 247,89
91	Solidarności 20	12 929,52	0,00	12 929,52	0,00	1 355,44	14 284,96
92	Zamenhofa 8	56 344,44	6 032,60	56 344,44	0,00	47 730,02	98 041,86
93	Zamenhofa 10	57 087,07	6 021,40	57 087,07	0,00	49 076,47	100 142,14
94	Modrzewiowa 9,13	77 446,32	2 159,56	77 446,32	0,00	29 229,84	104 516,60
95	Gwarecka 3	236 862,66	167 529,20	236 862,66	0,00	-77 634,46	-8 301,00
96	Szybowa 2	57 250,13	-9 442,00	57 250,13	0,00	115 505,22	182 197,35
97	Sztołniowa 7-9	116 602,46	204 201,80	116 602,46	0,00	86 139,30	-1 460,04
	RAZEM	5 093 892,08	4 665 575,24	5 093 892,08	5 942,85	2 979 571,44	3 413 831,13
	w tym:						
	FR nieruchomości	5 022 684,04	4 595 353,08	5 022 684,04	0,00	1 428 643,62	1 855 974,58
	wymiana okien	71 208,04	70 222,16	71 208,04	5 942,85	1 550 927,82	1 557 856,55

Rok 2021:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy + wymiana okien		Wpłaty z tytułu zwrotu za okna i odszkodowania	Saldo poprzednie	Wynik
			Koszty	Naliczenia			
1	1-go Maja 40	15 538,56	41 409,60	15 538,56	0,00	24 193,78	-1 677,26
2	1-go Maja 42	15 974,52	31 622,12	15 974,52	0,00	11 076,28	-4 571,32
3	1-go Maja 44	15 445,68	29 694,93	15 445,68	0,00	19 886,16	5 636,91
4	1-go Maja 46	15 626,40	30 414,93	15 626,40	0,00	30 471,87	15 683,34
5	1-go Maja 48	15 511,44	31 236,14	15 511,44	0,00	28 088,21	12 363,51
6	1-go Maja 50	15 905,76	28 668,87	15 905,76	0,00	27 495,37	14 732,26
7	1-go Maja 52	16 455,84	28 735,50	16 455,84	0,00	23 078,26	10 798,60
8	1-go Maja 54	16 222,80	32 863,01	16 222,80	0,00	32 102,58	15 462,37

9	1-go Maja 56	17 507,88	30 640,16	17 507,88	0,00	17 753,07	4 620,79
10	Brodzińskiego 1	87 043,36	279 125,65	87 043,36	0,00	111 837,50	-80 244,79
11	Brodzińskiego 3	58 741,44	1 671,34	58 741,44	0,00	158 002,48	215 072,58
12	Brodzińskiego 5	67 475,16	45,11	67 475,16	0,00	131 455,43	198 885,48
13	Brodzińskiego 7	22 978,44	65,67	22 978,44	0,00	-24 449,69	-1 536,92
14	Brodzińskiego 9	23 104,08	761,22	23 104,08	0,00	3 908,08	26 250,94
15	Brodzińskiego 11	19 702,08	0,00	19 702,08	0,00	65 785,03	85 487,11
16	Brodzińskiego 13	20 628,48	55,60	20 628,48	0,00	45 550,15	66 123,03
17	Brodzińskiego 15	21 149,28	48,00	21 149,28	0,00	82 408,85	103 510,13
18	Brzechwy 4	74 509,56	135,99	74 509,56	0,00	155,18	74 528,75
19	Brzechwy 7	57 221,14	6 722,77	57 221,14	0,00	-46 003,28	4 495,09
20	Brzechwy 9	57 050,16	0,00	57 050,16	0,00	-49 727,88	7 322,28
21	Brzechwy 11	58 621,80	0,00	58 621,80	0,00	-62 802,43	-4 180,63
22	Brzechwy 13	63 506,64	23 774,87	63 506,64	0,00	-11 504,20	28 227,57
23	Gojawiczyńskiej 2	89 941,98	86 153,08	89 941,98	0,00	66 178,66	69 967,56
24	Gojawiczyńskiej 4	94 383,84	86 771,32	94 383,84	0,00	1 956,68	9 569,20
25	Gojawiczyńskiej 6	99 307,56	181 109,88	99 307,56	0,00	83 061,03	1 258,71
26	Gojawiczyńskiej 8	121 102,32	166 031,20	121 102,32	0,00	84 866,10	39 937,22
27	Gojawiczyńskiej 12	98 715,84	166 111,28	98 715,84	0,00	84 688,13	17 292,69
28	Gojawiczyńskiej 14	91 072,41	22 759,49	91 072,41	699,77	74 630,15	143 642,84
29	Grodzka 1c, 1d	31 266,72	3 310,05	31 266,72	0,00	-34 645,07	-6 688,40
30	Grodzka 8	27 094,56	24 039,33	27 094,56	430,50	63 813,65	67 299,38
31	Grodzka 10	33 528,12	0,00	33 528,12	0,00	-27 893,33	5 634,79
32	Halembaska 12	30 962,65	154 844,17	30 962,65	0,00	93 323,69	-30 557,83
33	Kłodnicka 58	88 261,20	92 110,75	88 261,20	0,00	-22 732,64	-26 582,19
34	Kłodnicka 62	78 115,02	62 428,98	78 115,02	0,00	49 591,02	65 277,06
35	Kłodnicka 64	76 375,41	47 509,65	76 375,41	0,00	-15 491,82	13 373,94
36	Kłodnicka 66	60 288,72	104 451,29	60 288,72	0,00	51 760,79	7 598,22
37	Kłodnicka 68	60 316,44	136 995,20	60 316,44	0,00	46 353,34	-30 325,42
38	Kłodnicka 105	94 069,72	0,00	94 069,72	0,00	147 673,37	241 743,09
39	Kukuczki 2	53 905,62	96 246,08	53 905,62	0,00	27 893,26	-14 447,20
40	Kukuczki 4	57 745,74	103 415,30	57 745,74	0,00	28 664,57	-17 004,99
41	Lexa 9	83 453,52	8 991,20	83 453,52	0,00	3 454,75	77 917,07
42	Lexa 13	31 193,52	72,41	31 193,52	0,00	-102 452,42	-71 331,31
43	Makuszyńskiego 9	63 271,08	0,00	63 271,08	0,00	171 777,98	235 049,06
44	Makuszyńskiego 11	62 179,08	16 376,64	62 179,08	0,00	34 238,16	80 040,60
45	Parandowskiego 3	35 237,54	13 447,73	35 237,54	0,00	32 653,28	54 443,09
46	Parandowskiego 5	61 452,47	219 567,05	61 452,47	0,00	79 722,91	-78 391,67
47	Sejmu Śląskiego 1	37 017,60	0,00	37 017,60	0,00	-39 583,46	-2 565,86
48	Sejmu Śląskiego 2	44 091,12	217,85	44 091,12	0,00	57 462,33	101 335,60
49	Brzechwy 5, Gałczyńskiego 2, 4	228 356,24	15 502,53	228 356,24	0,00	-231 738,03	-18 884,32
50	Borowa 2	33 379,56	5 361,01	33 379,56	0,00	-15 427,36	12 591,19
51	Borowa 4	34 614,00	5 670,00	34 614,00	0,00	55 571,98	84 515,98
52	Energetyków 12	59 793,42	9 420,25	59 793,42	0,00	-3 303,42	47 069,75
53	Grabowa 1	24 848,29	47 142,33	24 848,29	0,00	-2 097,23	-24 391,27
54	Grabowa 4	24 989,48	47 920,37	24 989,48	0,00	6 401,12	-16 529,77
55	Grabowa 5	25 179,36	49 032,44	25 179,36	0,00	12 893,74	-10 959,34
56	Grabowa 6	39 032,16	69 828,75	39 032,16	0,00	-62 717,43	31 920,84
57	Grabowa 7	25 020,30	47 400,29	25 020,30	0,00	39 619,38	17 239,39
58	Grabowa 9	23 593,56	52 243,14	23 593,56	0,00	13 583,28	-15 066,30
59	Kosynierów 2	162 030,40	310 610,96	162 030,40	1 451,40	39 063,34	-108 065,82
60	Kosynierów 4	134 873,80	316 085,50	134 873,80	0,00	19 386,31	-161 825,39
61	Leśna 1	31 644,48	25 874,06	31 644,48	0,00	19 724,93	25 495,35
62	Leśna 2	31 925,52	50 760,92	31 925,52	0,00	93 528,86	74 693,46

63	Leśna 3	30 450,36	25 886,37	30 450,36	0,00	22 336,79	26 900,78
64	Leśna 4	30 560,64	49 010,58	30 560,64	0,00	69 057,99	50 608,05
65	Leśna 6	31 794,24	21 355,79	31 794,24	0,00	-9 504,08	934,37
66	Leśna 8	35 995,92	27 366,95	35 995,92	0,00	18 695,43	27 324,40
67	Leśna 10	33 367,44	25 535,21	33 367,44	0,00	4 685,20	12 517,43
68	Leśna 12	29 529,12	20 239,45	29 529,12	0,00	33 106,23	42 395,90
69	Leśna 14	34 043,40	22 230,13	34 043,40	0,00	50 864,08	62 677,35
70	Leśna 22	32 501,41	5 027,47	32 501,41	0,00	-57 459,61	-29 985,67
71	Leśna 24	87 664,56	6 155,79	87 664,56	0,00	-44 072,42	37 436,35
72	Leśna 28	30 777,72	4 300,90	30 777,72	0,00	-42 524,03	-16 047,21
73	Leśna 32	31 172,11	0,00	31 172,11	0,00	42 899,23	74 071,34
74	Leśna 34	46 816,80	98 269,69	46 816,80	0,00	52 324,82	871,93
75	Leśna 38	69 633,24	122 009,69	69 633,24	0,00	42 059,36	-10 317,09
76	Leśna 40	87 258,90	3 483,41	87 258,90	0,00	72 846,60	156 622,09
77	Międzybłokowa 8	69 045,06	5 905,96	69 045,06	0,00	213 247,84	276 386,94
78	Międzybłokowa 10	66 191,04	141 982,60	66 191,04	0,00	283 143,07	207 351,51
79	Modrzewiowa 1	0,00	0,00	0,00	0,00	5 222,44	5 222,44
80	Modrzewiowa 2	24 707,76	0,00	24 707,76	685,71	10 944,71	36 338,18
81	Modrzewiowa 3	31 885,44	27 996,73	31 885,44	0,00	-13 148,77	-9 260,06
82	Modrzewiowa 4	32 363,76	648,00	32 363,76	0,00	19 293,44	51 009,20
83	Modrzewiowa 5	36 814,49	27 233,36	36 814,49	0,00	8 226,80	17 807,93
84	Modrzewiowa 6	30 699,60	0,00	30 699,60	0,00	23 660,73	54 360,33
85	Modrzewiowa 7	34 893,12	37 525,11	34 893,12	0,00	431,65	-2 200,34
86	Modrzewiowa 8	35 593,68	41 625,61	35 593,68	0,00	52 776,43	46 744,50
87	Racławicka 3	104 913,60	156 730,34	104 913,60	0,00	94 643,68	42 826,94
88	Solidarności 14	38 587,92	23 608,83	38 587,92	0,00	43 995,86	58 974,95
89	Solidarności 16	32 704,08	23 608,83	32 704,08	0,00	24 757,66	33 852,91
90	Solidarności 18	29 160,00	23 608,83	29 160,00	0,00	132 247,89	137 799,06
91	Solidarności 20	12 929,52	0,00	12 929,52	0,00	14 284,96	27 214,48
92	Zamenhofa 8	56 344,44	45,80	56 344,44	0,00	98 041,86	154 340,50
93	Zamenhofa 10	58 994,00	19 783,94	58 994,00	0,00	100 142,14	139 352,20
94	Modrzewiowa 9, 13	77 446,32	0,00	77 446,32	0,00	104 516,60	181 962,92
95	Gwarecka 3	259 247,71	348 052,73	259 247,71	0,00	-8 301,00	-97 106,02
96	Szybowa 2	60 213,48	154 717,63	60 213,48	0,00	182 197,35	87 693,20
97	Sztołniowa 7-9	120 600,96	23 147,41	120 600,96	0,00	-1 460,04	95 993,51
	RAZEM	5 184 452,71	4 930 597,10	5 184 452,71	3 267,38	3 413 831,13	3 670 954,12
	w tym:						
	FR nieruchomości	5 107 577,46	4 886 230,12	5 107 577,46	3 559,97	1 855 974,58	2 080 881,89
	wymiana okien	69 728,14	44 366,98	69 728,14	6 854,52	1 557 856,55	1 590 072,23

Rok 2022:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy + wymiana okien		Wpłaty z tytułu zwrotu za okna	Saldo poprzednie	Wynik
			Koszty	Naliczenia			
1	1-go Maja 40.	15 538,56	2 618,11	15 538,56	0,00	-1 677,26	11 243,19
2	1-go Maja 42	15 974,52	1 885,09	15 974,52	0,00	-4 571,32	9 518,11
3	1-go Maja 44	15 445,68	1 591,47	15 445,68	0,00	5 636,91	19 491,12
4	1-go Maja 46	15 626,40	3 921,10	15 626,40	0,00	15 683,34	27 388,64
5	1-go Maja 48	15 511,44	258,59	15 511,44	0,00	12 363,51	27 616,36
6	1-go Maja 50	15 905,76	258,59	15 905,76	0,00	14 732,26	30 379,43
7	1-go Maja 52	16 455,84	258,59	16 455,84	0,00	10 798,60	26 995,85
8	1-go Maja 54	16 222,80	258,59	16 222,80	0,00	15 462,37	31 426,58
9	1-go Maja 56	17 507,88	524,94	17 507,88	0,00	4 620,79	21 603,73
10	Brodzińskiego 1	88 403,76	13 386,35	88 403,76	0,00	-80 244,79	-5 227,38
11	Brodzińskiego 3	58 741,44	575,90	58 741,44	0,00	215 072,58	273 238,12
12	Brodzińskiego 5	67 475,16	6 881,07	67 475,16	0,00	198 885,48	259 479,57
13	Brodzińskiego 7	22 957,86	42 994,83	22 957,86	0,00	-1 536,92	-21 573,89

14	Brodzińskiego 9	23 104,08	30 896,43	23 104,08	0,00	26 250,94	18 458,59
15	Brodzińskiego 11	19 702,08	1 230,00	19 702,08	0,00	85 487,11	103 959,19
16	Brodzińskiego 13	20 628,48	1 230,00	20 628,48	0,00	66 123,03	85 521,51
17	Brodzińskiego 15	21 149,28	1 230,00	21 149,28	0,00	103 510,13	123 429,41
18	Brzechwy 4	74 509,56	77 077,45	74 509,56	0,00	74 528,75	71 960,86
19	Brzechwy 7	57 410,88	140 334,64	57 410,88	0,00	4 495,09	-78 428,67
20	Brzechwy 9	57 050,16	127 841,54	57 050,16	0,00	7 322,28	-63 469,10
21	Brzechwy 11	58 621,80	2 394,36	58 621,80	0,00	-4 180,63	52 046,81
22	Brzechwy 13	63 460,44	1 557,91	63 460,44	0,00	28 227,57	90 130,10
23	Gojawiczyńskiej 2	89 075,40	2 467,09	89 075,40	0,00	69 967,56	156 575,87
24	Gojawiczyńskiej 4	94 383,84	191 424,08	94 383,84	0,00	9 569,20	-87 471,04
25	Gojawiczyńskiej 6	99 307,56	180 072,92	99 307,56	0,00	1 258,71	-79 506,65
26	Gojawiczyńskiej 8	121 102,32	32,40	121 102,32	0,00	39 937,22	161 007,14
27	Gojawiczyńskiej 12	98 715,84	80 225,15	98 715,84	0,00	17 292,69	35 783,38
28	Gojawiczyńskiej 14	90 975,20	201 242,44	90 975,20	0,00	143 642,84	33 375,60
29	Grodzka 1c, 1d	31 266,72	0,00	31 266,72	0,00	-6 688,40	24 578,32
30	Grodzka 8	27 094,56	8 293,29	27 094,56	0,00	67 299,38	86 100,65
31	Grodzka 10	33 528,12	45 000,09	33 528,12	0,00	5 634,79	-5 837,18
32	Halembska 12	31 260,72	0,00	31 260,72	0,00	-30 557,83	702,89
33	Kłodnicka 58	88 261,20	18 000,01	88 261,20	0,00	-26 582,19	43 679,00
34	Kłodnicka 62	81 513,73	1 329,56	81 513,73	0,00	65 277,06	145 461,23
35	Kłodnicka 64	76 668,00	114 509,62	76 668,00	0,00	13 373,94	-24 467,68
36	Kłodnicka 66	60 288,72	466,80	60 288,72	0,00	7 598,22	67 420,14
37	Kłodnicka 68	60 316,44	20 454,43	60 316,44	0,00	-30 325,42	9 536,59
38	Kłodnicka 105	92 603,44	386 770,65	92 603,44	0,00	241 743,09	-52 424,12
39	Kukuczki 2	53 898,24	261,19	53 898,24	0,00	-14 447,20	39 189,85
40	Kukuczki 4	57 685,08	7 924,63	57 685,08	0,00	-17 004,99	32 755,46
41	Lexa 9	83 453,52	211 721,02	83 453,52	0,00	77 917,07	-50 350,43
42	Lexa 13	33 448,57	1 902,00	33 448,57	0,00	-71 331,31	-39 784,74
43	Makuszyńskiego 9	63 222,12	864,00	63 222,12	0,00	235 049,06	297 407,18
44	Makuszyńskiego 11	62 179,08	432,01	62 179,08	0,00	80 040,60	141 787,67
45	Parandowskiego 3	44 329,32	124,20	44 329,32	0,00	54 443,09	98 648,21
46	Parandowskiego 5	63 488,52	7 981,16	63 488,52	0,00	-78 391,67	-22 884,31
47	Sejmu Śląskiego 1	37 017,60	8 547,77	37 017,60	0,00	-2 565,86	25 903,97
48	Sejmu Śląskiego 2	44 091,12	772,20	44 091,12	0,00	101 335,60	144 654,52
49	Brzechwy 5, Gałczyńskiego 2, 4	228 334,44	145 381,62	228 334,44	0,00	-18 884,32	64 068,50
50	Borowa 2	33 379,56	28 950,21	33 379,56	0,00	12 591,19	17 020,54
51	Borowa 4	34 614,00	31 316,69	34 614,00	0,00	84 515,98	87 813,29
52	Energetyków 12	56 580,95	196 128,88	56 580,95	0,00	47 069,75	-92 478,18
53	Grabowa 1	25 241,04	32,40	25 241,04	0,00	-24 391,27	817,37
54	Grabowa 4	25 381,32	64,80	25 381,32	0,00	-16 529,77	8 786,75
55	Grabowa 5	25 179,36	0,00	25 179,36	0,00	-10 959,34	14 220,02
56	Grabowa 6	39 032,16	390,85	39 032,16	0,00	31 920,84	70 562,15
57	Grabowa 7	25 215,00	64,80	25 215,00	0,00	17 239,39	42 389,59
58	Grabowa 9	25 159,56	0,00	25 159,56	0,00	-15 066,30	10 093,26
59	Kosynierów 2	167 280,96	47 192,26	167 280,96	0,00	-108 065,82	12 022,88
60	Kosynierów 4	139 107,06	27 348,33	139 107,06	0,00	-161 825,39	-50 066,66
61	Leśna 1	31 644,48	52 032,37	31 644,48	0,00	25 495,35	5 107,46
62	Leśna 2	31 925,52	0,00	31 925,52	0,00	74 693,46	106 618,98
63	Leśna 3	30 450,36	51 983,27	30 450,36	0,00	26 900,78	5 367,87
64	Leśna 4	30 560,64	0,00	30 560,64	0,00	50 608,05	81 168,69
65	Leśna 6	31 794,24	389,40	31 794,24	0,00	934,37	32 339,21
66	Leśna 8	35 967,24	2 766,85	35 967,24	0,00	27 324,40	60 524,79
67	Leśna 10	33 367,44	0,00	33 367,44	0,00	12 517,43	45 884,87
68	Leśna 12	29 529,12	13 823,53	29 529,12	0,00	42 395,90	58 101,49
69	Leśna 14	34 043,40	12 748,13	34 043,40	0,00	62 677,35	83 972,62
70	Leśna 22	32 519,64	650,98	32 519,64	0,00	-29 985,67	1 882,99
71	Leśna 24	87 664,56	161 273,23	87 664,56	0,00	37 436,35	-36 172,32
72	Leśna 28	30 777,72	998,57	30 777,72	0,00	-16 047,21	13 731,94

73	Leśna 32	32 694,72	173 410,10	32 694,72	0,00	74 071,34	-66 644,04
74	Leśna 34	46 816,80	20 970,56	46 816,80	0,00	871,93	26 718,17
75	Leśna 38	69 633,24	63 066,02	69 633,24	0,00	-10 317,09	-3 749,87
76	Leśna 40	87 777,84	227 221,55	87 777,84	0,00	156 622,09	17 178,38
77	Międzybłokowa 8	69 015,84	217 193,66	69 015,84	0,00	276 386,94	128 209,12
78	Międzybłokowa 10	66 186,55	224 666,42	66 186,55	0,00	207 351,51	48 871,64
79	Modrzewiowa 1	0,00	0,00	0,00	0,00	5 222,44	5 222,44
80	Modrzewiowa 2	24 691,80	64,80	24 691,80	0,00	36 338,18	60 965,18
81	Modrzewiowa 3	31 885,44	59,40	31 885,44	0,00	-9 260,06	22 565,98
82	Modrzewiowa 4	32 363,76	55,71	32 363,76	0,00	51 009,20	83 317,25
83	Modrzewiowa 5	36 003,00	474,15	36 003,00	0,00	17 807,93	53 336,78
84	Modrzewiowa 6	30 699,60	68 880,19	30 699,60	0,00	54 360,33	16 179,74
85	Modrzewiowa 7	34 893,12	39 071,99	34 893,12	0,00	-2 200,34	-6 379,21
86	Modrzewiowa 8	35 593,68	100 355,93	35 593,68	0,00	46 744,50	-18 017,75
87	Raławicka 3	104 913,60	201 218,37	104 913,60	0,00	42 826,94	-53 477,83
88	Solidarności 14	38 587,92	6 784,38	38 587,92	0,00	58 974,95	90 778,49
89	Solidarności 16	32 704,08	5 920,61	32 704,08	0,00	33 852,91	60 636,38
90	Solidarności 18	29 160,00	7 140,27	29 160,00	0,00	137 799,06	159 818,79
91	Solidarności 20	13 831,26	9 921,52	13 831,26	0,00	27 214,48	31 124,22
92	Zamenhofa 8	56 344,44	5 940,29	56 344,44	0,00	154 340,50	204 744,65
93	Zamenhofa 10	80 949,21	2 242,54	80 949,21	0,00	139 352,20	218 058,87
94	Modrzewiowa 9,13	77 446,32	190,81	77 446,32	0,00	181 962,92	259 218,43
95	Gwarecka 3	271 576,05	8 283,12	271 576,05	549,20	-97 106,02	166 736,11
96	Szybowa 2	60 213,48	173 070,58	60 213,48	0,00	87 693,20	-25 163,90
97	Sztołniowa 7-9	120 600,96	2 517,19	120 600,96	0,00	95 993,51	214 077,28
	RAZEM	5 245 911,32	4 282 281,59	5 245 911,32	549,20	3 670 954,12	4 635 133,05
	w tym:						
	FR nieruchomości	5 176 237,99	4 245 035,32	5 176 237,99	0,00	2 080 881,89	3 012 084,56
	wymiana okien	69 673,33	37 246,27	69 673,33	549,20	1 590 072,23	1 623 048,49

Fundusz remontowy prezentowany jest w bilansie w szyku rozwartym w pozycji aktywów i pasywów.

Wynik Funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości zawierają załączniki do Dodatkowych informacji i objaśnień do bilansu.

Poniżej zamieszczono dane dotyczące planów oraz poziomu wykonania planu remontowego w okresie objętym lustracją.

Plan oraz poziom wykonania planu remontowego w latach 2020 – 2022.

Rok	2020
plan podstawowy zatwierdzony na kwotę	5 325 000
korekty planu	137 000
korekty planu	104 000
korekty planu	-212 000
korekty planu	-10 000
razem	5 344 000
wykonanie	4 595 353,08 /85,99%/
roboty poza planem + wyjaśnienie	1. Leśna 24 - remont kominów - zalecenie kominiarskie 2. Raławicka 3 - remont kominów - zalecenie kominiarskie 3. Wymiana instalacji kanalizacyjnej w pomieszczeniach piwnicznych Solidarności 14 - awaria 4. Brodzińskiego 13 - wymiana przykanalika kanalizacji sanitarnej - awaria 5. Awaryjna wymiana pionu kanalizacji deszczowej Kukuczki 4B - awaria 6. Awarie i zalecenia kominiarskie nie są objęte planem remontowym są wykonywane na bieżąco ze środków zabezpieczonych na takie potrzeby.

Rok	2021
plan podstawowy zatwierdzony na kwotę	5 534 000
korekty planu	152 000
korekty planu	168 000
korekty planu	-34 000
razem	5 820 000
wykonanie	4 886 230,12 /83,96%/
roboty poza planem + wyjaśnienie	1. Awaryjna wymiana dolnych uchwyty szymb w balustradach balkonowych Gojawiczyńskiej 12 – awaria 2. awaryjna wymiana pionów wod.-kan, (sanitarna) Makuszyńskiego 11/2, 3, 5, 7, 9; 1, 4, 6, 8, 10 – awaria 3. awaryjny remont czap kominowych ul. Borowa 2-2A – awaria 4. Kosynierów 4 – wymiana instalacji wod.-kan. poziomu w piwnicy kanalizacji sanitarnej oraz wymiana pionu ul. Kosynierów 4e/2, 3, 5, 7, 9 – awaria 5. remont czap kominowych - Leśna 12-12A, Leśna 14-14A - zalecenie kominiarskie 6. awaryjne wykonanie pokrycia dachowego nad mieszkaniem Modrzewiowa 7/9 – awaria 7. awaryjne wykonanie pokrycia dachowego nad mieszkaniem Raclawicka 3e/10 – awaria 8. awaryjna wymiana przykanalika do budynku mieszkalnego - Raclawicka 3B – awaria 9. Raclawicka 3 - awaryjna wymiana dolnych uchwyty szymb w balustradach balkonowych – awaria 10. Awarie i zalecenia kominiarskie nie są objęte planem remontowym są wykonywane na bieżąco z środków zabezpieczonych na takie potrzeby

Rok	2022
plan podstawowy zatwierdzony na kwotę	4 142 500
korekty planu	655 000
korekty planu	120 000
korekty planu	-223 300
razem	4 694 200
wykonanie	4 245 035,32 /90,43%/
roboty poza planem + wyjaśnienie	1. Brodzińskiego 1 - remont nawierzchni chodnika i dostosowanie miejsca parkingowego dla niepełnosprawnych – umowa 56/RP/2022 – na wniosek mieszkańców (likwidacja barier architektonicznych) 2. Ocieplenie ściany zewnętrznej balkonu Brodzińskiego 5A – awaria 3. Wymiana przykanalika kanalizacji deszczowej Brzechwy 5B – awaria 4. awaryjna wymiana przykanalika kanalizacji deszczowej do budynku Kłodnicka 105B – awaria 5. Parandowskiego 5 - naprawa obróbek blacharskich – zalecenie kominiarskie 6. awaryjna wymiana kanalizacji sanitarnej i deszczowej - Kosynierów 2D/1, 4, 6, 8, 10 – awaria 7. wymiana pionu kanalizacji sanitarnej i deszczowej Kosynierów 4D/1, 4, 6, 8, 10 – awaria 8. Leśna 32 - awaryjna wymiana pionów wod.-kan. kuchnia, wc, łazienka – awaria 9. Międzybłokowa 10 - wykonanie ekspertyzy technicznej ściany szczytowej wschodniej w budynku na potrzeby ustalenia przyczyn powstania nieprawidłowości – zbadanie przyczyny deformacji i odspojień docieplenia ściany szczytowej 10. Awarie i zalecenia kominiarskie nie są objęte planem remontowym są wykonywane na bieżąco ze środków zabezpieczonych na takie potrzeby

**Źródła akumulacji
środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów
zasobów mieszkaniowych GSM „Nasz Dom” w latach 2020 – 2022.**

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody w zł 2020r.	Przychody w zł 2021r.	Przychody w zł 2022r.
a	b	c	d	e

1.	Odpisy w ciężar kosztów funduszu podstawowego, w tym:	5 093 892,08	5 177 305,60	5 245 911,32
	nieruchomości	5 022 684,04	5 107 577,46	5 176 237,99
	okna	71 208,04	69 728,14	69 673,33
2.	Odpisy na termomodernizację	0,00	0,00	0,00
3.	Odpisy w ciężar kosztów eksploatacji dźwigów osobowych	0,00	0,00	0,00
Dodatkowe odpisy w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej:				
a/	Wpływy z przychodów finansowych poza opłatami za lokale	0,00	0,00	0,00
b/	Wpływy z tytułu przekształcenia praw do mieszkań z lokatorskich na własnościowe	5 942,85	6 854,52	549,20
c/	Nadwyżka z rozliczenia kosztów GZM	0,00	0,00	0,00
d/	Pozostałość środków z poprzedniego roku	0,00	0,00	0,00
e/	Inne (odszkodowania)	0,00	3 559,97	0,00
	Razem /a÷e/	5 942,85	10 414,49	549,20

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

Podsumowanie:

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

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

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

A/ W zakresie dostawy energii cieplnej z:

Węglkokoks Energia ZCP Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej, w oparciu o zawartą umowę sprzedaży ciepła Nr WE-ZCCP/00329/DC/2018 z dnia 16.11.2018r.

B/ W zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków z:

Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej, w oparciu o umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzaniu ścieków Nr I/A/97 zawartą w dniu 3.01.1997r., wraz z późniejszymi aneksami – ostatnim Nr 8/2012 z dnia 20.08.2012r. Nr 1966/GB/2021 z 1.07.2022r. Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej.

C/ w zakresie dostawy energii elektrycznej z:

TAURON Sprzedaż Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, w oparciu o Umowę sprzedaży energii elektrycznej Nr E/US/E001/3864/0045/17 z dnia 01.12.2017r. z Aneksem Nr E/AW/E001/3866/001/19 z dnia 13.03.2019r., TAURON Sprzedaż GZE Sp. z o.o., Gliwice, Barlickiego 2, umowa sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług dystrybucji Nr UZ/4098/2018 z 19.01.2018r.

D/ w zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z:

Firmą METRONA POLSKA Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. w Warszawie, w oparciu o umowę szczegółową zawartą w dniu 1.10.2019r., w zakresie systemu corocznego rozliczania kosztów

zużycia wody i centralnego ogrzewania poszczególnych lokali w budynku przy ul. Energetyków 12, Ruda Śląska, .

Firmą MINOL ZENNER Sp. z o.o., Łódź, Limanowskiego 179, w oparciu o umowę Nr 3747/UR/2020 z 14.09.2020r. na montaż i rozliczanie podzielników kosztów c.o. z modułem radiowym – pozostałe zasoby.

E/ w zakresie odbioru odpadów komunalnych /budynek przy ul. Kłodnicka 97/

REMONDIS Górny Śląsk Sp. z o.o., Ruda Śląska, Piotra Skargi 87, Nr 100/MDI/2021 z 28.12.2020r. na odbiór odpadów o charakterze odpadu komunalnego.

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) oraz umowy pozostałe zawarte zostały w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne.

Umowy te określają m.in.:

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

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

V. Prawdliwość 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 7.06.2001r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” /Dz. U. 2015, poz. 139 z późn. zm./,
- Umowę Nr I/A/97 zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Rudzie Śląskiej o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków,
- Statut Spółdzielni /obowiązujący okresie objętym badaniem lustracyjnym 2020 – 2022,
- Regulamin rozliczenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 115/18 z dnia 23.07.2018r.

Ustaleń w przedmiocie prawidłowości rozliczeń z tytułu zużycia wody i odprowadzanych ścieków /lokalu w wybranych budynkach stanowiących własność GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej, dokonano na przykładzie nieruchomości przy:

- a/ ul. 1 Maja 50 w Rudzie Śląskiej,
- b/ ul. Grabowa 5 w Rudzie Śląskiej,

w okresie rozliczeniowym: 1.03.2020r. – 31.08.2020r.

w zakresie:

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

Kolejność zamieszczonych danych:

- a/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego budynku oraz poniesione z tego tytułu koszty z uwzględnieniem cen dostawy wody i odprowadzenia ścieków /Zestawienie Nr 1, Zestawienie Nr 2/
- 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., Zestawienie Nr 1.2., Zestawienie Nr 2.1., Zestawienie Nr 2.2./,
- c/ rozliczenie 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.

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

Cena netto	
Wody	5,12zł/m ³
Ścieków	8,58zł/m ³
Wysokość podatku VAT	8%
Łączna cena wody i ścieków	14,80zł/m ³ brutto

Obowiązującą w okresie rozliczeniowym, cenę wody i odprowadzanych ścieków w zasobach GSM „Nasz Dom” ustalono zgodnie z postanowieniami Umowy Nr I/A/97 z dnia 3.01.1997r. o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków oraz obowiązującą w okresie rozliczeń. cenę ww. usług komunalnych w Rudzie Śląskiej.

Ad. a/

Zestawienie Nr 1.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego budynku przy ul. 1 Maja 50 w Rudzie Śląskiej oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 1.03.2020r. – 31.08.2020r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 5,12zł/m³
ścieków – 8,58zł/m³
podatek VAT – 8%

łączna cena wody i ścieków, brutto – 14,80zł/m³								
Lp.	Okres rozliczeniowy III 2020-VIII 2020/nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	Marzec 2020/9454/03/2020	64	woda	5,12	327,68	26,21	353,89	3,30
		64	ścieki	8,58	549,12	43,93	593,05	
2	Kwiecień 2020/9459/04/2020	57	woda	5,12	291,84	23,35	315,19	3,30
		57	ścieki	8,58	489,06	39,12	528,18	
3	Maj 2020//9192/05/2020	55	woda	5,12	281,60	22,53	304,13	3,30
		55	ścieki	8,58	471,90	37,75	509,65	
4	Czerwiec 2020/8870/06/2020	66	woda	5,12	337,92	27,03	364,95	3,30
		66	ścieki	8,58	566,28	45,30	611,58	
5	Lipiec 2020/9094/07/2020	60	woda	5,12	307,20	24,58	331,78	3,30
		60	ścieki	8,58	514,80	41,18	555,98	
6	Sierpień 2020/9648/08/2020	65	woda	5,12	332,80	26,62	359,42	3,30
		65	ścieki	8,58	557,70	44,62	602,32	
Razem		367	x	x	5027,90	402,22	5430,12	19,80

Zestawienie Nr 2.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Grabowej 5 w Rudzie Śląskiej oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 1.03.2020r. – 31.08.2020r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 5,12zł/m³
ścieków – 8,58zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 14,80zł/m³

łącna cena wody i ścieków, brutto – 14,80zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy III 2020-VIII 2020/nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	Marzec 2020/9454/03/2020	80	woda	5,12	409,60	32,77	442,37	3,30
		80	ścieki	8,58	686,40	54,91	741,31	
2	Kwiecień 2020/9459/04/2020	66	woda	5,12	337,92	27,03	364,95	3,30
		66	ścieki	8,58	566,28	45,30	611,58	
3	Maj 2020//9192/05/2020	55	woda	5,12	281,60	22,53	304,13	3,30
		55	ścieki	8,58	471,90	37,75	509,65	
4	Czerwiec 2020/8870/06/2020	60	woda	5,12	307,20	24,58	331,78	3,30
		60	ścieki	8,58	514,80	41,18	555,98	
5	Lipiec 2020/9094/07/2020	60	woda	5,12	307,20	24,58	331,78	3,30
		60	ścieki	8,58	514,80	41,18	555,98	
6	Sierpień 2020/9648/08/2020	63	woda	5,12	322,56	25,80	348,36	3,30
		63	ścieki	8,58	540,54	43,24	583,78	
Razem		384	x	x	5260,80	420,85	5681,65	19,80

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 /równiej 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.

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. 1 Maja 50 w Rudzie Śląskiej z uwzględnieniem różnicy zużycia

wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 1.03.2020r. – 31.08.2020r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków brutto – 14,80zł/m³

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i nr lokalu/	Zużycie wody wg stanu wodomierza zbiorczego budynku w m ³	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych lokali w m ³	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w m ³	Ogółem zużycie wody w m ³	Ogółem należność w zł brutto za zużycie wody i odprowadzenia 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	1 Maja 50/1	x	42,468	1,396300	43,8643	649,19	710,22	61,03
2	1 Maja 50/2	x	0,867	1,396300	2,2633	33,50	88,80	55,30
3	1 Maja 50/3	x	36,843	1,396300	38,2393	565,95	444	-121,94
4	1 Maja 50/4	x	35,094	1,396300	36,4903	540,06	621,42	81,36
5	1 Maja 50/5	x	52,820	1,396300	54,2163	802,41	355,20	-447,21
6	1 Maja 50/6	x	59,483	1,396300	60,8793	901,02	799,20	-101,81
7	1 Maja 50/7	x	5,629	1,396300	7,0253	103,98	177,60	73,63
8	1 Maja 50/8	x	19,338	1,396300	20,7343	306,87	355,20	48,33
9	1 Maja 50/9	x	27,687	1,396300	29,0833	430,44	621,60	191,17
10	1 Maja 50/10	x	72,808	1,396300	74,2043	1098,23	1065,60	-32,62
Razem za okres rozliczeniowy		367	353,037	13,963	367	5 431,65	5 238,84	192,81

Informacje dodatkowe:

Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych: 13,963m³.

Zestawienie Nr 2.1.

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Grabowej 5 w Rudzie Śląskiej z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 1.03.2020r. – 31.08.2020r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków brutto – 14,80zł/m³

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i nr lokalu/	Zużycie wody wg stanu wodomierza zbiorczego budynku w m ³	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych lokali w m ³	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w m ³	Ogółem zużycie wody w m ³	Ogółem należność w zł brutto za zużycie wody i odprowadzenia 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	Grabowa 5/1	x	23,886	-0,335267	23,55	348,55	532,80	184,25
2	Grabowa 5/2	x	15,078	-0,335267	14,74	218,19	88,80	-129,39
3	Grabowa 5/3	x	25,225	-0,335267	24,89	368,37	621,60	253,23

4	Grabowa 5/4	x	27,857	-0,335267	27,52	407,32	444,00	36,68
5	Grabowa 5/5	x	17,167	-0,335267	16,83	249,11	355,20	106,09
6	Grabowa 5/6	x	37,043	-0,335267	36,71	543,28	444,00	-99,28
7	Grabowa 5/7	x	45,134	-0,335267	44,80	663,02	532,80	-130,22
8	Grabowa 5/8	x	0,684	-0,335267	0,35	5,16	266,40	261,24
9	Grabowa 5/9	x	13,552	-0,335267	13,22	195,61	236,80	41,19
10	Grabowa 5/10	x	10,495	-0,335267	10,16	150,37	177,60	27,23
11	Grabowa 5/11	x	23,226	-0,335267	22,89	338,78	444,00	105,22
12	Grabowa 5/12	x	46,655	-0,335267	46,32	685,53	621,60	-63,93
13	Grabowa 5/13	x	17,821	-0,335267	17,49	258,79	799,20	540,41
14	Grabowa 5/14	x	33,830	-0,335267	33,49	495,72	444,00	-51,72
15	Grabowa 5/15	x	51,376	-0,335267	51,04	755,40	710,40	-45,00
Razem za okres rozliczeniowy		384	389,029	-5,029	384	5 683,20	6 719,20	1 036

Informacje dodatkowe:

Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych: -5,029m³

Ustalenia:

- Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy 1.03.2020r. – 31.08.2020r. wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. 1 Maja 50 w Rudzie Śląskiej wynosiła: 13,963m³, poniesione koszty z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych 206,65zł /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 14,80zł/m³ brutto /woda + kanalizacja/.
- Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy 1.03.2020r. – 31.08.2020r. wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Grabowej 5 w Rudzie Śląskiej wynosiła: -5,029m³, uzyskane przychody z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych 74,43zł /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 14,80zł/m³ brutto /woda + kanalizacja/.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Regulaminu rozliczenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym, przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej Nr 115/18 z dnia 23.07.2018r., przy ustalaniu wysokości kosztów z tytułu zużycia wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków uwzględnione zostały:

- Faktyczny koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków z rozprowadzeniem jej do wszystkich użytkowników lokali.
- 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 §5 powołanego powyżej „regulaminu”

Rozliczenie różnic pomiędzy sumą wskazań wodomierzy indywidualnych a wodomierzem głównym wody zimnej:

1) w przypadku, gdy suma wskazań wodomierzy indywidualnych powiększona o zużycie mieszkań rozliczanych ryczałtem jest mniejsza od wskazania wodomierza głównego różnica rozliczana będzie równo poprzez jej dodanie do zużycia na każdy lokal przyporządkowany do wodomierza głównego,

2) w przypadku, gdy suma wskazań wodomierzy indywidualnych powiększona o zużycie mieszkań rozliczanych ryczałtem (z uwzględnieniem zapisów §4 pkt 1) jest większa od wskazania wodomierza głównego różnica rozliczana będzie równo poprzez jej odjęcie od zużycia każdego lokalu przyporządkowany do wodomierza głównego (nie dotyczy obciążeń karami).

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, zgodnie były z obowiązującymi w badanym okresie przepisami prawa, ustaleniami statutu oraz zasadami „regulaminowymi” Spółdzielni, w objętym badaniem zakresie.
6. Koszty opłaty abonamentowej za wodomierz główny stanowią pozostałe koszty eksploatacji stosownie do przyjętych zasad rozliczania kosztów /§1 ust. 3 Regulaminu/.

Ad. c/

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. 1 Maja 50 i Grabowej 5 w okresie 1.03.2020r. – 31.08.2020r., stanowią Załącznik Nr 14 i 15 protokołu lustracji.

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

Załącznik Nr 14 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. 1 Maja 50 w okresie 1.03.2020r. – 31.08.2020r.

Załącznik Nr 15 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Grabowej 5 w okresie 1.03.2020r. – 31.08.2020r.

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 GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

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 7.06.2001r. „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./,
- Umowę Nr 1/A/97 zawartą dnia 3.01.1997r. z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków,
- Umowę sprzedaży ciepła Nr WE-ZCP/00329 z dnia 16.11.2018r. zawartą z Węgłokoks Energia ZCP Sp. z o.o.,
- Statut GSM „Nasz Dom” obowiązujący w latach 2020 – 2022,
- Regulamin rozliczenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 125/21 z dnia 25.05.2021r.

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

1. ul. Szybowa 2B,
 2. ul. Sztolniowa 11
- w okresie rozliczeniowym 5.10.2021r. – 4.04.2022r.

w zakresie: c.w.u.

Kolejność zamieszczania danych:

- a) zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., użytkowników lokali określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody /Zestawienia Nr 1 c.w.u., Nr 2 c.w.u./
- b) rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku /Zestawienia Nr 1.1 c.w.u., Nr 2.1 c.w.u./
- c) rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynku /Zestawienia Nr 1.2 c.w.u., Nr 2.2 c.w.u./
- d) rozliczenia indywidualne z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku.

1. Rozliczenie z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej i odprowadzonych ścieków lokali w budynku Szybowa 2B w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 5.10.2021r. – 4.04.2022r.

Obowiązująca w okresie rozliczeniowym, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych dla budynku przy ul. Szybowa 2B.

cena netto:	
wody	5,33zł/m ³
ścieków	9,15zł/m ³
wysokość podatku VAT	8 %,
cena wody i ścieków, brutto	15,64zł/m ³
koszt podgrzania wody netto	23,57zł/m ³
wysokość podatku VAT	23%
koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	29zł/m ³
ogółem, cena c.w.u., brutto	44,64zł/m ³

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 netto/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 5.10.2021r. – 4.04.2022r.:

TARYFA		od 1.10.2021r.	od 16.12.2021r.	1.03.2022r. – 20.07.2022r.
zamówiona moc	zł/MW/m-c	11 775,20	11 802,84	11 912,36
przesył stały	zł/MW/m-c	4 345,33	4 347,82	4 356,64
cena ciepła	zł/GJ	34,12	34,20	34,51
przesył zmienny	zł/GJ	20,98	20,99	21,03

Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy sprzedaży ciepła Nr WE-ZCCP/00329/DC/2018 z dnia 16.11.2018r. zawartą z Węglokoks Energia ZCP Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej.

Ad. a/

Zestawienie Nr 1 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c.w. u., użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowa 2B w Rudzie Śląskiej określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy 5.10.2021r. – 4.04.2022r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego razem z.w. i c.c.w.		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.	X 2021r. Fa 9957	55	woda	5,33	293,15	23,452	316,602	3,30	863,41
		55	ścieki	9,15	503,25	40,26	543,51		
2.	XI 2021r. Fa 1013	87	woda	5,33	463,71	37,0968	500,8068	3,30	1363,84
		87	ścieki	9,15	796,05	63,684	859,734		
3.	XII 2021r. Fa 9836	84	woda	5,33	447,72	35,8176	483,5376	3,30	1316,92
		84	ścieki	9,15	768,6	61,488	830,088		
4.	I 2022r. Fa 6898	86	woda	5,33	458,38	36,6704	495,0504	3,30	1348,20
		86	ścieki	9,15	786,9	62,952	849,852		
5.	II 2022r. Fa 1238	75	woda	5,33	399,75	31,98	431,73	3,30	1176,18
		75	ścieki	9,15	686,25	54,9	741,15		
6.	III 2022r. Fa 2517	88	woda	5,33	469,04	37,5232	506,5632	3,30	1379,47
		88	ścieki	9,15	805,2	64,416	869,616		
7.	IV 2022 Fa 2602	11	woda	5,33	58,63	4,6904	63,3204	3,30	175,32
		11	ścieki	9,15	100,65	8,052	108,702		
Razem za okres rozliczeniowy		486	x	x	7037,28	562,98	7600,26	23,10	7623,36

Informacje uzupełniające:

Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Szybowej 2B ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u., wynosiło 185,50m³. Wskazanie wodomierza zbiorczego c.w.u. wynosiło 188,00m³.

Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wносиła: 2,5m³ x 15,64zł/m³ = 39,10zł brutto.

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 §5 i §6 obowiązującego w okresie rozliczeniowym Regulaminu rozliczenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej Nr 125/21 z dnia 25.05.2021r.

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 /równiej ilości zużycia

wody/, obowiązującą w okresie rozliczeniowym ceną za ww. usługi oraz warunkami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i usługodawcą w badanym zakresie.

Ad. b/

Zestawienie Nr 1.1 c.w.u.

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Szybowa 2 B w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 5.10.2021r. – 4.04.2022r.

Lp.	Miesiąc/rok		Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii ciepłej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2		3	4	5
	Nr f-r stała/zmienna				
1.	Październik	0260 0567	297,42	752,28	1049,7
2.	Listopad	0064 0512	297,42	839,71	1137,13
3.	Grudzień	0028 0551	297,71	956,42	1254,13
4.	Styczeń	0238 0637	261,64	864,28	1125,92
5.	Luty	0417 0680	254,37	730,16	984,53
6.	Marzec	0043 0985	256,24	874,75	1130,99
Razem za okres rozliczeniowy			1664,8	5017,6	6 682,4

Ad. c/

Zestawienie Nr 1.2 c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2B w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 5.10.2021r. – 4.04.2022r.

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodomierzy indywidualnych w m ³	Różnice zużycia pomiędzy wodomierzem s.w.c. i sumą wodomierzy indywidualnych w m ³	Razem koszty z tytułu zużycia wody na potrzeby c.w.u. i odprowadzenia ścieków w zł brutto	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto /woda i kanalizacja wraz z kosztami podgrzania	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tytułu zużycia c.w.u. w zł	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytkownikami lokalu z tytułu zużycia c.w.u. w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Szybowa 2 B/1	24,01	0,2083	378,77	860,0625	1 238,84	1143,36	-95,48
2	Szybowa 2 B/2	0,49	0,2083	10,92	24,8825	35,80	285,84	250,04
3	Szybowa 2 B/3	31,08	0,2083	489,35	1110,8925	1 600,24	2286,72	686,48
4	Szybowa 2 B/4	7,47	0,2083	120,09	271,5025	391,59	285,84	-105,75
5	Szybowa 2 B/5	15,61	0,2083	247,40	559,8925	807,29	723,56	-83,73
6	Szybowa 2 B/6	21,15	0,2083	334,04	762,0225	1 096,07	1143,29	47,22
7	Szybowa 2 B/7	15,45	0,2083	244,90	557,2625	802,16	857,52	55,36
8	Szybowa 2 B/8	11,89	0,2083	189,22	428,4525	617,67	571,65	-46,02
9	Szybowa 2 B/9	3,56	0,2083	58,94	147,7925	206,73	285,84	79,11
10	Szybowa 2 B/10	16,24	0,2083	257,25	579,2025	836,45	1143,36	306,91
11	Szybowa 2 B/11	28,03	0,2083	441,65	1003,5725	1 445,22	1143,36	-301,86
12	Szybowa 2 B/12	10,52	0,2083	167,79	376,8625	544,65	1143,36	598,71
Razem za okres rozliczeniowy		185,50	2,5	2 940,32	6 682,40	9 622,72	11 013,7	1 390,99

Informacje uzupełniające:

ogółem koszty podgrzania wody za okres 5.10.2021r. – 4.04.2022r., dla objętej badaniem s.w.c.: 6 682,40zł

zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych: 185,50m³
 koszt podgrzania 1m³: 35,54zł.

2. Rozliczenie z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej i odprowadzonych ścieków lokali w budynku Sztolniowa 11 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 5.10.2021r. – 4.04.2022r.

Obowiązująca w okresie rozliczeniowym, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych dla budynku przy ul. Sztolniowa 11.

cena netto:	
wody	5,33zł/m ³
ścieków	9,15zł/m ³
wysokość podatku VAT	8%,
cena wody i ścieków, brutto	15,64zł/m ³
koszt podgrzania wody netto	24,39zł/m ³
wysokość podatku VAT	23%
koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	30zł/m ³
ogółem, cena c.w.u., brutto	45,64zł/m ³

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 netto/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 5.10.2021r. – 4.04.2022r.:

TARYFA		od 1.10.2021r.	od 16.12.2021r.	1.03.2022r. – 20.07.2022r.
zamówiona moc	zł/MW/m-c	11775,20	11802,84	11912,36
przesył stały	zł/MW/m-c	4345,33	4347,82	4356,64
cena ciepła	zł/GJ	34,12	34,20	34,51
przesył zmienny	zł/GJ	20,98	20,99	21,03

Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy sprzedaży ciepła Nr WE-ZCCP/00329/DC/2018 z dnia 16.11.2018r. zawartą z Węglkokoks Energia ZCP Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej.

Ad. a/

Zestawienie Nr 2 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., użytkowników lokali budynku przy ul. Sztolniowa 11 w Rudzie Śląskiej określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy 5.10.2021r. – 4.04.2022r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego razem z.w. i c.c.w.		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.	X 2021r. Fa 9957	134	woda	5,33	714,22	57,14	771,36	3,30	2 098,85
		134	ścieki	9,15	1226,1	98,09	1 324,19		
2.	XI 2021r. Fa 1013	184	woda	5,33	980,72	78,46	1 059,18	3,30	2 880,77
		184	ścieki	9,15	1683,6	134,69	1 818,29		

3.	XII 2021r. Fa 9836	192	woda	5,33	1023,36	81,87	1 105,23	3,30	3 005,87
		192	ścieki	9,15	1756,8	140,54	1 897,34		
4.	I 2022r. Fa 6898	183	woda	5,33	975,39	78,03	1 053,42	3,30	2 865,13
		183	ścieki	9,15	1674,45	133,96	1 808,41		
5.	II 2022r. Fa 1238	153	woda	5,33	815,49	65,24	880,73	3,30	2 395,98
		153	ścieki	9,15	1399,95	112,00	1 511,95		
6.	III 2022r. Fa 2517	175	woda	5,33	932,75	74,62	1 007,37	3,30	2 740,02
		175	ścieki	9,15	1601,25	128,10	1 729,35		
7.	IV 2022 Fa 2602	23	woda	5,33	122,59	9,81	132,40	3,30	362,98
		23	ścieki	9,15	210,45	16,84	227,29		
Razem za okres rozliczeniowy		1044	x	x	15117,12	1209,37	16 326,49	23,1	16 349,58

Informacje uzupełniające:

Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Sztolniowej 11 ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 337,27m³. Wskazanie wodomierza zbiorczego c.w.u. wynosiło 320m³.

Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wnosila: 17,27m³ x 15,64zł/m³=270,10zł brutto.

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 §5 i §6 obowiązującego w okresie rozliczeniowym Regulamin rozliczenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej Nr 125/21 z dnia 25.05.2021r.

Ustalenia:

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

Ad. b/

Zestawienie Nr 2.1 c.w.u.

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Sztolniowa 11 za okres rozliczeniowy 5.10.2021r. – 4.04.2022r.

Lp.	Miesiąc/rok		Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii ciepłej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	Nr f-r stała/zmienna		3	4	5
1.	Październik	0260 0567	793,13	1276,16	2069,29
2.	Listopad	0064 0512	793,13	1343,26	2136,39
3.	Grudzień	0028 0551	793,9	1553,98	2347,88
4.	Styczeń	0238 0637	697,7	1358,4	2056,1
5.	Luty	0417 0680	678,33	1176,96	1855,29
6.	Marzec	0043 0985	683,29	1348,87	2032,16
Razem za okres rozliczeniowy			4439,48	8057,63	12 497,11

Ad. c/

Zestawienie Nr 2.2 c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazanych wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Sztolniowa 11 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 5.10.2021r. – 4.04.2022r.

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodomierzy indywidualnych w m ³	Różnice zużycia pomiędzy wodomierzem s.w.c. i sumą wodomierzy indywidualnych w m ³	Razem koszty z tytułu zużycia wody na potrzeby c.w.u. i odprowadzenia ścieków w zł brutto	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto /woda i kanalizacja wraz z kosztami podgrzania	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tytułu zużycia c.w.u. w zł	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytkownikami lokalu z tytułu zużycia c.w.u. w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Sztolniowa 11/01	7,98	-0,57567	115,80	287,55	403,35	587,68	184,33
2	Sztolniowa 11/02	10,55	-0,57567	156,00	388,97	544,97	587,68	42,71
3	Sztolniowa 11/03	6,97	-0,57567	100,01	241,36	341,37	587,68	246,31
4	Sztolniowa 11/04	3,44	-0,57567	44,80	110,74	155,54	293,84	138,30
5	Sztolniowa 11/05	10,68	-0,57567	158,03	560,03	718,06	881,57	163,51
6	Sztolniowa 11/06	22,71	-0,57567	346,18	862,03	1 208,21	881,52	-326,69
7	Sztolniowa 11/07	5,8	-0,57567	81,71	202,96	284,67	293,84	9,17
8	Sztolniowa 11/08	6,87	-0,57567	98,44	261,65	360,09	587,68	227,59
9	Sztolniowa 11/09	23,41	-0,57567	357,13	891,38	1 248,51	881,52	-366,99
10	Sztolniowa 11/10	8,74	-0,57567	127,69	316,72	444,41	587,68	143,27
11	Sztolniowa 11/11	21,31	-0,57567	324,28	804,22	1 128,51	1175,36	46,85
12	Sztolniowa 11/12	15,75	-0,57567	237,33	590,39	827,72	587,68	-240,04
13	Sztolniowa 11/13	6,48	-0,57567	92,34	227,30	319,64	603,32	283,68
14	Sztolniowa 11/14	35,18	-0,57567	541,21	1 354,01	1 895,22	1763,04	-132,18
15	Sztolniowa 11/15	10,07	-0,57567	148,49	367,19	515,68	587,77	72,09
16	Sztolniowa 11 A/01	11,72	-0,57567	174,30	301,45	475,75	587,68	111,93
17	Sztolniowa 11 A/02	6,13	-0,57567	86,87	215,68	302,55	293,84	-8,71
18	Sztolniowa 11 A/03	23,65	-0,57567	360,88	906,41	1 267,29	1469,2	201,91
19	Sztolniowa 11 A/04	12,26	-0,57567	182,74	454,35	637,09	1175,36	538,27
20	Sztolniowa 11 A/05	6,5	-0,57567	92,66	229,36	322,02	587,68	265,66
21	Sztolniowa 11 A/06	10,06	-0,57567	148,33	368,01	516,35	587,68	71,33
22	Sztolniowa 11 A/07	8,28	-0,57567	120,50	296,60	417,10	587,68	170,58
23	Sztolniowa 11 A/08	10,22	-0,57567	150,84	376,78	527,62	587,68	60,06
24	Sztolniowa 11 A/09	5,92	-0,57567	83,59	206,77	290,36	587,68	297,32
25	Sztolniowa 11 A/10	4,27	-0,57567	57,78	143,07	200,85	293,84	92,99
26	Sztolniowa 11 A/11	6,46	-0,57567	92,03	227,92	319,95	293,84	-26,11
27	Sztolniowa 11 A/12	6,91	-0,57567	99,07	245,89	344,96	293,84	-51,12
28	Sztolniowa 11 A/13	11,9	-0,57567	177,11	440,91	618,02	1175,36	557,34
29	Sztolniowa 11 A/14	8,88	-0,57567	129,88	322,63	452,51	587,68	135,17
30	Sztolniowa 11 A/15	8,17	-0,57567	118,78	294,78	413,56	587,68	174,12
Razem za okres rozlicz.		337,27	-17,2701	5004,80	12 497,11	17501,91	20 584,58	3 082,64

Informacje uzupełniające:

ogółem koszty podgrzania wody za okres 5.10.2021r. – 4.04.2022r., dla objętej badaniem s.w.c.: 12 497,11zł

zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych: 337,27m³

koszt podgrzania 1 m³: 37,05zł.

Ad. d/

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów przygotowania i zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków, użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2B i Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowi Załącznik Nr 16 protokołu lustracji.

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

Załącznik Nr 16 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2B i Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy od 5.10.2021r. – 4.04.2022r.

Uwaga:

Faktury za zużycie wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków oraz faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u. w budynkach przy ul. Szybowej 2B oraz Sztolniowej 11 za okres rozliczeniowy 5.10.2021r. – 4.04.2022r. wyłącznie do wglądu w siedzibie GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

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 GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 2017/2018 i 2018/2019r., określone zostały w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” /Dz. U. 2012, poz. 1059 z 25.09.2012r./,
2. Umowę sprzedaży ciepła Nr WE-ZCCP/00329/DC/2018 z dnia 16.11.2018r. zawartą z Węgłokoks Energia ZCP Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej,
3. Umowę Nr 3747/UR/2020 z dnia 14.09.2020r. zawartą z Firmą MINOL ZENNER Sp. z o.o., Łódź, Limanowskiego 179 na montaż i rozliczanie podzielników kosztów c.o. z modułem radiowym,
4. Statut Spółdzielni obowiązujący w latach 2020 – 2022,
5. Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych dla budynków wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Nr 80/20 z dnia 24.11.2020r.

Celem ustalenia prawidłowości rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej na cele ogrzewania lokali mieszkalnych w budynkach GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 2020/2021 i 2021/2022 przeprowadzono czynności sprawdzające rozliczeń jw., na przykładzie lokali w nieruchomości przy:

1. ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej, w okresie rozliczeniowym 1.09.2020r. – 31.08.2021r., 1.09.2021r. – 31.08.2022r.
2. ul. Grabowa 4 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r.

w zakresie:

- a/ Zgodności zafakturowanych przez dostawcę energii cieplnej należności z tytułu zamówionej mocy i dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali z postanowieniami umowy i obowiązującej taryfy ciepła,
- b/ Zgodności poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zakupu energii cieplnej z sumą opłat obciążających użytkowników lokali, objętego badaniem budynku,

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

Kolejność zamieszczenia danych:

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

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.

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

1. Rozliczenie kosztów, dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali w budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej.

Okres rozliczeniowy 1.09.2020r. – 31.08.2021r.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc netto/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 1.09.2020r. – 31.08.2021r.

TARYFA		1.01.2020r. – 30.09.2020r.	1.10.2020r. – 3.06.2021r.	4.06.2021r. – 30.09.2021r.
zamówiona moc	zł/MW/m-c	8230,78	8839,23	9964,37
przesył stały	zł/MW/m-c	3316,16	3481,82	3531,38
cena ciepła	zł/GJ	30,81	31,69	33,93
przesył zmienny	zł/GJ	18,41	19,19	19,45

Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy sprzedaży ciepła Nr WE-ZCCP/00329/DC/2018 z dnia 16.11.2018r. zawartą z Węglkokoks Energia ZCP Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej.

Ad. a/

Zestawienie Nr 1. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2020r. – 31.08.2021r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – Węglkokoks Energia ZCP Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej.

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	Wrzesień 2020r. Fa 0376/09 /stała/ Fa 0490/09 /zmienna/	750,55	172,63	923,18	157,91	36,32	194,23	1117,41
2	Październik 2020r. Fa 0396/10 /stała/ Fa 0476/10 /zmienna/	800,87	184,20	985,07	1022,87	235,26	1258,13	2243,20
3	Listopad 2020r. Fa 0404/11 /stała/ Fa 0707/11 /zmienna/	800,87	184,20	985,07	1689,40	388,56	2077,96	3063,03
4	Grudzień 2020r. Fa 0405/12 /stała/ Fa 0602/12 /zmienna/	800,87	184,20	985,07	2376,82	546,67	2923,49	3908,56
5	Styczeń 2021r. Fa 0040/01 /stała/	800,86	184,20	985,07	2772,97	637,79	3410,76	4395,83

	Fa 0565/01 /zmienna/							
6	Luty 2021r. Fa 0032/02 /stała/ Fa 0683/02 /zmienna/	800,86	184,20	985,07	2528,91	583,95	3122,86	4107,963
7	Marzec 2021r. Fa 0348/03 /stała/ Fa 0556/03 /zmienna/	800,86	184,20	985,07	1948,71	448,21	2396,92	3381,99
8	Kwiecień 2021r. Fa 0004/04 /stała/ Fa 0748/04 /zmienna/	800,86	184,20	985,07	1297,45	298,41	1595,86	2580,93
9	Maj 2021r. Fa 0405/05 /stała/ Fa 0905/05 /zmienna/	800,86	184,20	985,06	457,92	105,32	563,24	1548,30
10	Czerwiec 2021r. Fa 0402/06 /stała/	840,34	193,28	1033,62	-	-	-	1033,62
11	Lipiec 2021r. Fa 0350/07 /stała/	844,73	194,29	1039,02	-	-	-	1039,02
12	Sierpień 2021r. Fa 0404/08 /stała/	844,73	194,29	1039,02	-	-	-	1039,02
Razem za okres rozliczeniowy		9 687,27	2 228,09	11 915,40	14 252,96	3 280,49	17 543,45	29 458,84

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. 1-go Maja 40 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. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2020r. – 31.08.2021r. /rozliczenie z m²/.

Lp.	Nr lokalu	Powierzchnia lokali w m ²	Koszt	Zaliczki	Saldo
1	1-go Maja 40/01	50,21	2462,34	2410,08	-52,26
2	1-go Maja 40/02	49,33	2419,19	2367,84	-51,35
3	1-go Maja 40/03	51,09	2505,5	2452,32	-53,18
4	1-go Maja 40/04	49,50	2427,52	2376,00	-51,52
5	1-go Maja 40/05	36,80	1804,7	1766,40	-38,30
6	1-go Maja 40/06	64,28	3152,35	3085,44	-66,91
7	1-go Maja 40/07	48,73	2389,76	2339,04	-50,72
8	1-go Maja 40/08	49,19	2412,32	2361,12	-51,20
9	1-go Maja 40/09	51,01	2501,57	2448,48	-53,09
10	1-go Maja 40/10	49,66	2435,37	2383,68	-51,69
11	1-go Maja 40/11	64,08	3142,54	3073,92	-68,62
12	1-go Maja 40/12	36,82	1805,68	1767,36	-38,32
Razem		600,70	29 458,84	28 831,68	-627,16

Podsumowanie:

- Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie.
- Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej używanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych dla budynków wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Nr 80/20 z dnia 24.11.2020r. 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 wybranych użytkowników mieszkań w budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej w analizowanym okresie stanowi Załącznik Nr 17 protokołu lustracji.

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

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

Załącznik Nr 17 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2020r. – 31.08.2021r.

Okres rozliczeniowy 1.09.2021r. – 31.08.2022r.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc netto/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r.

TARYFA		4.06.2021r. – 30.09.2021r.	1.10.2021r. – 15.12.2021r.	16.12.2021r. – 28.02.2022r.	1.03.2022r. – 20.07.2022r.	21.07.2022r. – 31.08.2022r.
zamówiona moc	zł/MW/m-c	9964,37	10453,47	10675,27	11919,63	12010,23
przesył stały	zł/MW/m-c	3531,38	3685,41	3705,54	3916,10	4270,29
cena ciepła	zł/GJ	33,93	37,41	38,93	47,30	61,38
przesył zmienny	zł/GJ	19,45	20,26	20,37	21,49	23,37

Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy sprzedaży ciepła Nr WE-ZCCP/00329/DC/2018 z dnia 16.11.2018r. zawartą z Węglkokoks Energia ZCP Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej.

Ad. a/

Zestawienie Nr 2. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – Węglkokoks Energia ZCP Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej.

Lp.	miesiąc/rok nr faktury	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT w zł*	Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmiennie w zł /netto/	Podatek VAT w zł*	Razem koszty zmiennie w zł /brutto/	Ogółem koszty zakupu energii cieplnej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	IX 2021r. Fa 0040/09 /stała/ Fa 0761/09 /zmienna/	779,76	179,33	959,09	322,28	74,12	396,40	1355,49
2	X 2021r. Fa 0199/10 /stała/ Fa 0566/10 /zmienna/	848,33	195,12	1 043,45	1 147,63	263,96	1 411,59	2455,04
3	XI 2021r. Fa 0063/11 /stała/ Fa 0511/11 /zmienna/	848,33	195,12	1 043,45	1 828,14	420,48	2 248,62	3292,07
4	XII 2021r. Fa 0027/12 /stała/ Fa 0550/12 /zmienna/	855,85	196,83	1 052,68	2 943,70	677,05	3 620,75	4673,43
5	I 2022r. Fa 0237/01 /stała/ Fa 0636/01 /zmienna/	862,85	69,01	931,86	2 905,70	232,46	3 138,16	4070,02

6	II 2022r. Fa 0416/02 /stała/ Fa 0679/02 /zmienna/	862,85	43,13	905,98	2 164,46	108,23	2 272,69	3178,67
7	III 2022r. Fa 0042/03 /stała/ Fa 0679/03 /zmienna/	950,13	47,51	997,64	2 338,86	116,94	2 455,80	3453,44
8	IV 2022r. Fa 0415/04 /stała/ Fa 0532/04 /zmienna/	950,13	47,51	997,64	1 616,57	80,83	1 697,40	2695,04
9	V 2022r. Fa 0164/05 /stała/ Fa 0696/05 /zmienna/	950,13	47,51	997,64	302,68	15,14	317,82	1315,46
10	VI 2022r. Fa 0445/06 /stała/	950,13	47,51	997,64				997,64
11	VII 2022r. Fa 0446/07 /stała/	959,61	47,99	1 007,60				1007,6
12	VIII 2022r. Fa 0447/08 /stała/	976,83	48,84	1 025,67				1025,67
Razem za okres rozliczeniowy		10 794,93	1 165,41	11 960,34	15 570,02	1 989,21	17 559,23	29 519,57

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. 1-go Maja 40 zgodne są z ilością dostarczonej energii cieplnej ustalonej w oparciu o urządzenia pomiarowe budynku oraz obowiązującą w okresie rozliczeniowym jw., taryfą ciepła.

Ad. b/

Zestawienie Nr 2.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r. /rozliczenie z podzielników/.

Lp.	Nr lokalu	Naliczenia	Koszt stały	Koszt zmienny	Koszty razem	Saldo	Powierzchnia lokalu
1	1-go Maja 40/01	2 726,41	1 480,45	62,69	1543,14	1183,27	50,21
2	1-go Maja 40/02	2 678,64	1 454,50	1 443,56	2898,06	-219,42	49,33
3	1-go Maja 40/03	2 774,18	1 506,40	633,51	2139,91	634,27	51,09
4	1-go Maja 40/04	2 687,85	1 459,52	771,96	2231,48	456,37	49,50
5	1-go Maja 40/05	1 998,24	1 085,05	2 163,05	3248,1	-1249,86	36,80
6	1-go Maja 40/06	3 490,39	1 895,31	1 924,75	3820,06	-329,67	64,28
7	1-go Maja 40/07	2 646,06	1 436,81	419,77	1856,58	789,48	48,73
8	1-go Maja 40/08	2 671,01	1 450,38	922,51	2372,89	298,12	49,19
9	1-go Maja 40/09	2 769,85	1 504,04	201,80	1705,84	1064,01	51,01
10	1-go Maja 40/10	2 696,51	1 464,23	711,31	2175,54	520,97	49,66
11	1-go Maja 40/11	3 478,84	1 889,41	1 896,27	3785,68	-306,84	64,08
12	1-go Maja 40/12	1 999,34	1 085,64	656,65	1742,29	257,05	36,82
		32 617,32	17 711,74	11 807,83	29 519,57	3 097,75	600,70

Podsumowanie:

- Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. 1 Maja 40 równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie.
- Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej używanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych dla budynków wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Nr 80/20 z dnia 24.11.2020r. 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 wybranych użytkowników mieszkań w budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej w analizowanym okresie stanowi Załącznik Nr 18 protokołu lustracji.

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

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

Załącznik Nr 18 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r.

2. Rozliczenie kosztów, dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali w budynku przy ul. Grabowej 4 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc netto/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r.

TARYFA		4.06.2021r. – 30.09.2021r.	1.10.2021r. – 15.12.2021r.	16.12.2021r. – 28.02.2022r.	1.03.2022r. – 20.07.2022r.	21.07.2022r. – 31.08.2022r.
zamówiona moc	zł/MW/m-c	9964,37	10453,47	10675,27	11919,63	12010,23
przesył stały	zł/MW/m-c	3531,38	3685,41	3705,54	3916,10	4270,29
cena ciepła	zł/GJ	33,93	37,41	38,93	47,30	61,38
przesył zmienny	zł/GJ	19,45	20,26	20,37	21,49	23,37

Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy sprzedaży ciepła Nr WE-ZCCP/00329/DC/2018 z dnia 16.11.2018r. zawartą z Węglokoks Energia ZCP Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej.

Ad. a/

Zestawienie Nr 2. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Grabowa 4 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – Węglokoks Energia ZCP Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej.

Lp.	miesiąc/rok	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT w zł	Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmiennie w zł /netto/	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty zmiennie w zł /brutto/	Ogółem koszty zakup energii cieplnej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Wrzesień 2021r. Fa 0039/09 /stała/ Fa 0760/09 /zmienna/	584,81	134,51	719,32	310,13	71,33	381,46	1 100,78
2	Październik 2021r. Fa 0198/10 Fa 0565/10	636,24	146,34	782,58	1 006,51	231,50	1 238,01	2 020,59
3	Listopad 2021r. Fa 0706/11 Fa 0707/11	636,24	146,34	782,58	1 457,32	335,18	1 792,50	2 575,08
4	Grudzień 2021r. Fa 0404/12; Fa 0601/12	641,86	147,63	789,49	2 262,08	520,28	2 782,36	3 571,85
5	Styczeń 2022r.	647,14	51,77	698,91	2 281,27	182,50	2 463,77	3 162,68

	Fa 0039/01 /stała/ Fa 0564/01 /zmienna/							
6	Luty 2022r. Fa 0031/02 /stała/ Fa 0927/02 /zmienna/	647,14	32,36	679,50	1 678,78	83,94	1 762,72	2 442,22
7	Marzec 2022r. Fa 0347/03 /stała/ Fa 0555/03 /zmienna/	712,60	35,63	748,23	1 927,94	96,40	2 024,34	2 772,57
8	Kwiecień 2022r. Fa 0003/04 /stała/ Fa 0747/04 /zmienna/	712,60	35,63	748,23	1 320,77	66,04	1 386,81	2 135,04
9	Maj 2022r. Fa 0404/05 /stała/ Fa 0904/05 /zmienna/	712,60	35,63	748,23	349,44	17,47	366,91	1 115,14
10	Czerwiec 2022r. Fa 0400/06 /stała/	712,60	35,63	748,23	0,21	0,01	0,22	748,45
11	Lipiec 2022r. Fa 0348/07 /stała/	719,72	35,99	755,71				755,71
12	Sierpień 2022r. Fa 0402/08 /stała/	732,62	36,63	769,25				769,25
Razem za okres rozliczeniowy		8 096,19	874,07	8 970,26	12 594,45	1 604,65	14 199,10	23 169,36

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Grabowa 4 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 3.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Grabowa 4 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r. /rozliczenie z podzielników/.

Lp.	Adres	Naliczenia	Koszt stały	Koszt zmienny	Koszt	Saldo	Pow.
1	Grabowa 4/01	1 733,09	957,710	0,000	957,71	-775,38	53,99
2	Grabowa 4/02	991,89	548,124	599,273	1147,39	155,50	30,90
3	Grabowa 4/03	2 308,00	1275,409	2030,870	3306,28	998,28	71,90
4	Grabowa 4/04	1 721,83	951,501	1244,513	2196,01	474,18	53,64
5	Grabowa 4/05	992,85	548,656	62,424	611,08	-381,77	30,93
6	Grabowa 4/06	2 316,04	1279,844	354,116	1633,97	-682,07	72,15
7	Grabowa 4/07	1 741,76	962,499	231,537	1194,04	-547,72	54,26
8	Grabowa 4/08	992,85	548,656	3,783	552,44	-440,41	30,93
9	Grabowa 4/09	2 312,47	1277,892	348,157	1626,05	-686,42	72,04
10	Grabowa 4/10	1 722,86	952,033	376,248	1328,28	-394,58	53,67
11	Grabowa 4/11	990,47	547,060	215,648	762,71	-227,76	30,84
12	Grabowa 4/12	2 301,57	1271,861	718,447	1990,31	-311,26	71,70
13	Grabowa 4/13	1 735,70	959,129	780,114	1739,24	3,54	54,07
14	Grabowa 4/14	991,58	547,947	1505,844	2053,79	1 062,21	30,89
15	Grabowa 4/15	2 304,11	1273,280	796,761	2070,04	-234,07	71,78
Razem za okres rozliczeniowy		25 157,07	13 901,60	9 267,74	23 169,34	-1 987,73	783,69

Podsumowanie:

- Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Grabowa 4 równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie.
- Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Grabowa 4 w Rudzie Śląskiej zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej

zużywanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych dla budynków wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Nr 80/20 z dnia 24.11.2020r. 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 wybranych użytkowników mieszkań w budynku przy ul. Grabowa 4 w Rudzie Śląskiej w analizowanym okresie stanowi Załącznik Nr 19 protokołu lustracji.

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

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

Załącznik Nr 19 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Grabowa 4 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r.

3. Informacje dodatkowe w zakresie gospodarowania energią ciepłą na potrzeby c.o. i c.c.w.

Oświadczenia odbiorcy ciepła, o którym mowa w art. 5 ust. 1 Ustawy z dnia 15.09.2022r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw /Dz.U. 2022r., poz. 1967/.

GSM „Nasz Dom” złożyła oświadczenie do sprzedawcy ciepła o spełnieniu warunków pozwalających na uznanie SM za odbiorcę, dla którego stosuje się średnią cenę wytwarzania ciepła z rekompensatą w dniu 28.02.2023r.

Zmiany mocy zamówionej.

W okresie objętym lustracją GSM „Nasz Dom” złożyła Wniosek o zmianę wielkości mocy zamówionej zgodnie z §13 pkt. 7 Umowy sprzedaży ciepła Nr WE-ZCP/00329/DC/2018 na cele c.o. i c.c.w., w dniu 24.05.2021r. do dostawcy ciepła – Węglokoks Energia ZCP.

Zmiany wielkości zamówionej mocy obowiązują od 1.09.2021r.

VI. System finansowania i rozliczania nieruchomości.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia posiada Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie przyjęty uchwałą RN Nr 117/V/16 z dnia 12.02.2016r., obowiązujący od 1.03.2016r.

Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (1m² powierzchni użytkowej lokalu, udział właściciela w nieruchomości wspólnej, osoba zamieszkała, punkt instalacji domofonowej, wskazania urządzeń pomiarowych/ i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd.

Określona planem gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w latach 2020 – 2022, strukturę planowanych i poniesionych kosztów oraz wielkości przychodów wraz z wynikami finansowymi, przedstawiono w zestawieniach poniżej:

**Koszty oraz przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości GSM „Nasz Dom”
w latach 2020 – 2022 /w zł/.**

Lp.	Wyszczególnienie	2020 rok	2021 rok	2022 rok
1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w zł), w tym:	22 173 245,82	23 884 686,39	24 147 551,57
	- eksploatacja i remonty	22 173 245,82	23 884 686,39	24 147 551,57
	- inne, w tym:			
	- pozostałe operacyjne			
	- pozostałe finansowe			
2	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w zł), w tym:	22 260 916,65	24 048 027,60	24 016 658,40
	- opłaty od lokali mieszkalnych	22 260 916,65	24 048 027,60	24 016 658,40
	- inne, w tym:			
	- pozostałe operacyjne			
	- pozostałe finansowe			
3	Wynik finansowy GZM (poz. 2 – poz. 1)	87 670,83	163 341,21	-130 893,17
4	Stan rozliczeń międzyokresowych w GZM na 31 grudnia	72 641,85	235 983,06	1 021 956,83
5	Koszty działalności gospodarczej, w tym:	3 062 954,79	3 242 118,53	3 471 627,27
	- koszty ze sprzedaży	2 835 554,16	3 015 270,66	3 273 596,76
	- pozostałej operacyjnej	224 300,40	225 684,57	197 314,72
	- pozostałej finansowej	3 100,23	1 163,30	715,79
6	Przychody działalności gospodarczej, w tym:	3 693 297,83	4 408 474,52	4 614 584,02
	- przychody ze sprzedaży	3 276 064,30	3 391 920,48	3 822 875,16
	- pozostałej operacyjnej	279 891,27	979 921,05	279 109,47
	- pozostałej finansowej	137 342,26	36 632,99	512 599,39
7	Wynik finansowy na działalności gospodarczej (poz. 6 – poz. 5)	630 343,04	1 166 355,99	1 142 956,75
8	Podatek dochodowy	103 412,00	32 517,00	175 940,00
9	Wynik finansowy netto	526 931,04	1 133 838,99	967 016,75

**Zestawienie planowanych i poniesionych
kosztów oraz przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w latach 2020 – 2022
w GSM „Nasz Dom” /w zł/.**

Rok 2020:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2020	Koszty za rok 2020	% wyk. planu	Przychody za rok 2020	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I÷XI	OGÓŁEM	24 417 995,00	23 782 852,00	97,40	23 855 494,00	72 642,00
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	9 677 990,00	9 073 221,00	93,75	9 096 309,00	23 088,00
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych (w tym podatki)	7 740 115,00	7 162 893,00	92,54	7 179 093,00	16 200,00
2.	Eksploatacja dźwigów	14 500,00	10 782,00	74,36	13 386,00	2 604,00
3.	Wywóz nieczystości	1 923 054,00	1 898 989,00	98,75	1 898 989,00	0,00
5.	Obsługa domofonów	321,00	557,00	173,52	4 841,00	4 284,00
6.	Zlecone mycie klatek schodowych					
7.	Zakup gazu sieciowego /zbiorcze gazomierze/					
II.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1-2)					
1.	Eksploatacja lokali użytkowych i garaży					
2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego					
III.	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych	5 573 197,00	5 496 191,00	98,62	5 496 191,00	0,00

IV.	Woda i odprowadzenia ścieków	3 948 824,00	4 003 984,00	101,40	4 003 984,00	0,00
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości				135 080,00	135 080,00
VIII.	Fundusz remontowy	5 152 929,00	5 151 887,00	99,98	5 151 071,00	-816,00
IX.	BO + wynik roku ubiegłego	65 055,00	57 569,00	88,49	42 540,00	-15 029,00
X.	Wynik najemcy				69 681,00	69 681,00
XI.	Pożytki dotyczącą najemców				13 703,00	13 703,00
Wynik finansowy SM za 2020r.						
XII.	Pozostała sprzedaż bez zarządzania WM	58 051,00	50 265,00	86,59	55 407,00	5 142,00
XIII.	Odsetki z lokat i rachunków bankowych				91 954,00	91 954,00
XIV.	Lokale użytkowe + ZH	1 196 795,00	1 161 466,00	97,05	1 535 648,00	374 182,00
XV.	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM (Plan tylko dla WM)	5 786,00	5 786,00	100,00	117 368,00	111 582,00
XVI.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
XVII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe bez lokat i składników majątku trwałego	201 000,00	228 881,00	113,87	219 760,00	-9 121,00
XVIII.	Działalność kulturalno-oświatowa	57 300,00	26 780,00	46,74	0,00	-26 780,00
A	Wynik za 2020r. – BRUTTO (poz. XII ÷ XVIII)	1 518 932,00	1 473 178,00	96,99	2 020 137,00	546 959,00
B	Zapłacony podatek dochodowy		103 412,00			-103 412,00
C	Wynik SM za 2020r. – NETTO (poz. A – poz. B)	1 518 932,00	1 576 590,00	103,80	2 020 137,00	443 547,00

*Uwaga: Aby uzyskać wynik SM zgodny z rachunkiem zysków i strat należy do pozycji C dodać pozycję X i XI.

Rok 2021:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2021	Koszty za rok 2021	% wyk. planu	Przychody za rok 2021	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I+XI	OGÓŁEM	25 428 330,00	25 515 593,00	100,34	25 737 384,00	235 983,00
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	10 675 607,00	10 046 724,00	94,11	10 116 372,00	69 648,00
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych (w tym podatki)	8 049 706,00	7 530 189,00	93,55	7 600 482,00	70 293,00
2.	Eksploatacja dźwigów	14 500,00	13 010,00	89,72	13 044,00	34,00
3.	Wywóz nieczystości	2 611 080,00	2 497 817,00	95,66	2 497 817,00	0,00
4.	Obsługa domofonów	321,00	5 708,00	1778,19	5 029,00	-679,00
5.	Zlecone mycie klatek schodowych					
6.	Zakup gazu sieciowego /zbiornicze gazomierze/					
II.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1-2)					
1.	Eksploatacja lokali użytkowych i garaży					
2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego					
III.	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych	5 526 717,00	6 238 860,00	112,89	6 238 860,00	0,00
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków	3 948 824,00	3 961 381,00	100,32	3 961 381,00	0,00
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości				144 021,00	144 021,00
VIII.	Fundusz remontowy	5 235 186,00	5 235 307,00	100,00	5 234 614,00	-693,00

IX.	BO + wynik roku ubiegłego	41 996,00	33 321,00	79,34	105 963,00	72 642,00
X.	Wynik najemcy				49 635,00	49 635,00
XI.	Pożytki dotyczącą najemców				14 192,00	14 192,00
Wynik finansowy SM za 2021r.						
XII.	Pozostała sprzedaż bez zarządzania WM	57 990,00	34 258,00	59,08	40 568,00	6 310,00
XIII.	Odsetki z lokat i rachunków bankowych				3 126,00	3 126,00
XIV.	Lokale użytkowe + ZH	1 233 760,00	1 263 752,00	102,43	1 600 446,00	336 694,00
XV.	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM (Plan tylko dla WM)	5 786,00	10 014,00	173,07	743 190,00	733 176,00
XVI.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					0,00
XVII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe bez lokat i składników majątku trwałego	243 200,00	226 843,00	93,27	285 501,00	58 658,00
XVIII.	Działalność kulturalno-oświatowa	54 300,00	35 435,00	65,26	0,00	-35 435,00
A	Wynik za 2021r. – BRUTTO (poz. XII ÷ XVIII)	1 595 036,00	1 570 302,00	98,45	2 672 831,00	1 102 529,00
B	Zapłacony podatek dochodowy		32 517,00			-32 517,00
C	Wynik SM za 2021r. – NETTO (poz. A – poz. B)	1 595 036,00	1 602 819,00	100,49	2 672 831,00	1 070 012,00

Uwaga: Aby uzyskać wynik SM zgodny z rachunkiem zysków i strat należy do pozycji C dodać pozycję X i XI.

Rok 2022:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2022	Koszty za rok 2022	% wyk. planu	Przychody za rok 2022	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I-XI	OGÓŁEM	27 606 783,00	25 878 496,00	93,74	26 886 339,15	1 021 957,00
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	10 966 271,00	10 341 959,00	94,31	10 109 609,00	-232 350,00
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych (w tym podatki)	8 414 890,00	7 824 264,00	92,98	7 598 993,00	-225 271,00
2.	Eksploatacja dźwigów	14 500,00	19 512,00	134,57	12 990,00	-6 522,00
3.	Wywóz nieczystości	2 536 560,00	2 492 040,00	98,24	2 492 040,00	0,00
4.	Obsługa domofonów	321,00	6 143,00	1913,71	5 586,00	-557,00
5.	Zlecone mycie klatek schodowych					
6.	Zakup gazu sieciowego /zbiorcze gazomierze/					
II.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1-2)					
1.	Eksploatacja lokali użytkowych i garaży					
2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego					
III.	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych	7 093 436,00	6 136 386,00	86,51	6 136 386,00	0,00
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków	4 214 832,00	4 078 559,00	96,77	4 078 559,00	0,00
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości				155 019,00	155 019,00
VIII.	Fundusz remontowy	5 306 062,00	5 303 919,00	99,96	5 303 226,00	-693,00
IX.	BO + wynik roku ubiegłego	26 182,00	17 673,00	67,50	1 170 523,00	1 152 850,00
X.	Wynik najemcy				52 869,00	52 869,00
XI.	Pożytki dotyczącą najemców				14 113,85	14 113,85
Wynik finansowy SM za 2022r.						
XII.	Pozostała sprzedaż bez zarządzania WM	47 050,00	39 381,00	83,70	48 808,00	9 427,00
XIII.	Odsetki z lokat i rachunków bankowych				467 378,00	467 378,00
XIV.	Lokale użytkowe + ZH	1 282 634,00	1 218 822,00	95,02	1 730 234,00	511 412,00

XV.	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM (Plan tylko dla WM)	5 786,00	9 631,00	166,45	14 001,00	4 370,00
XVI.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					0,00
XVII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe bez lokat i składników majątku trwałego	202 350,00	198 031,00	97,87	262 731,00	64 700,00
XVIII.	Działalność kulturalno-oświatowa	63 723,00	42 914,00	67,34	61 600,00	18 686,00
A	Wynik za 2022r. – BRUTTO (poz. XII ÷ XVIII)	1 601 543,00	1 508 779,00	94,21	2 584 752,00	1 075 973,00
B	Zapłacony podatek dochodowy		175 940,00			-175 940,00
C	Wynik SM za 2022r. – NETTO (poz. A – poz. B)	1 601 543,00	1 684 719,00	105,19	2 584 752,00	900 033,00

Uwaga: Aby uzyskać wynik SM zgodny z rachunkiem zysków i strat należy do pozycji C dodać pozycję X i XI.

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

Rok	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości /zł/	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości /zł/	Wynik /zł/
2020	33 321,32	105 963,17	72 641,85
2021	17 672,52	253 655,58	235 983,06
2022	0,00	1 021 956,83	1 021 956,83

i prezentowany w rachunku zysków i strat jako:
nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego /-/
nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego +/

Prezentację wyników na poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych Spółdzielnia zamieszcza w załącznikach do Informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

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

**Stawki opłat
za użytkowanie lokali obowiązujące w GSM „Nasz Dom” w latach 2020 – 2022.**

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2020r.	Stawki opłat w 2021r.	Stawki opłat w 2022r.	% dynamika wzrostu (średniej) (6:4)
1	2	3	4	5	6	7
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)	zł/m ²	*5,47 – 8,30	5,88 – 8,80	5,62 – 8,80	5,10
1	Eksploatacja podstawowa					
	członkowie: spółdzielcze prawo do lokalu		2,19 – 5,26	2,22- 5,26	2,22-5,14	1,36
	najemca		2,19 – 5,26	2,22- 5,26	2,22-5,14	1,36
	lokal wyodrębniony	zł/m ²	1,97 – 4,38	2,02- 4,89	2,02-4,89	8,81
	bez członkostwa: lokal wyodrębniony		2,35-5,22	2,35- 5,22	2,00-4,87	10,19
	najemca		3,75-5,53	4,00- 5,68	4,00-5,68	4,31
	bezumiowni		3,75-5,53	4,00- 5,68	4,00-5,68	4,31
2	Odpis na fundusz remontowy	zł/m ²				

	bez odrębnej własności		2,20-4,30	2,10-4,8	2,10-4,9	7,69
	odrębna własność		2,10-4,00	2,10-4,5	2,10-4,5	8,19
3	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,30 – 4,40	2,30 – 4,40	2,5-5,70	22,39
4	Woda i kanalizacja	zł/m ³	do 4.10.2020r. 14,80 od 5.10.2020r. 15,22	do 4.10.2021r. 15,22 od 5.10.2021r. 15,64	do 4.04.2022r. 15,64 od 5.04.2022r. 16,80	13,51
5	Podgrzanie – ciepła woda	zł/m ³	24,86 – 37,47	25,41 – 38,51	27,00-40,00	7,5
6	Wywóz nieczystości	osoby	21,70	do 31.01.2021r. 21,70 od 1.02.2021r. 30,00	30,00	38,25
7	Dźwigi osobowe Odpis na fundusz remont.	osoby zł/osobę	6,00	6,00	6,00	0,00
8	Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz budynku	zł/osobę				
9	Zbiorniki liczniki gazowe	zł/osobę				
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 netto	3,67 – 34,45	3,67 – 35,62	3,67 – 37,44	8,68

Stawki opłat eksploatacyjnych i czynszowych oraz odpisy na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości zatwierdzała Rada Nadzorcza podejmując na podstawie §49 ust. 1 pkt. 10 Statutu uchwały w sprawie planów gospodarczo-finansowych na poszczególne lata.

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla poszczególnych nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

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

Od dnia 1 sierpnia 2007 roku stosowana jest w Spółdzielni, zasada pełnej indywidualizacji ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do nieruchomości wraz z ustalaniem obciążeń użytkowników lokali, z ww. tytułu w oparciu o wprowadzone w życie, znowelizowane postanowienia ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Wynik finansowy (bilansowy) na działalności gospodarczej i pozostałej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych uzyskany przez Spółdzielnię na koniec okresów rozliczeniowych 2019, 2020 i 2021, po uiszczeniu należnego Budżetowi Państwa podatku CIT, w poszczególnych latach wynosił:

za 2019 rok 2 145 520,62zł¹

Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 23/22 z 28 maja 2022r. – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2019:

wynik finansowy netto /bez pożytków z art. 5 ust. 1 ustawy o sm w części rozdysponowanej na nieruchomości oraz bez rozliczenia podatku odroczonego/ i niepodzielony wynik z lat ubiegłych w wysokości 611 979,07zł przeznaczyć na:

107 300,00zł zasilenie Funduszu Zasobowego SM celem uzupełnienia do obowiązującego minimum 5% wyniku netto

do 0,40zł/m²/m-c na pokrycie części kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości w 2019r. w części przekraczającej odpis na fundusz

remontowy w zakresie obciążającym członków SM tj. kwotę do 488 387,05zł

niepodzielony wynik finansowy w kwocie 2 161 812,64zł pozostawić do wykorzystania w latach następnych.

Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 24/22 z 28 maja 2022r. – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2020:

wynik finansowy netto /bez pożytków z art. 5 ust. 1 ustawy o sm w części rozdysponowanej na nieruchomości oraz bez rozliczenia podatku odroczonego/ oraz niepodzielony wynik z lat ubiegłych w wysokości 2 773 728,69zł pomniejszony o podział nadwyżki za 2019r. w wysokości 595 687,05zł, czyli kwotę 2 704 972,68zł przeznaczyć na:

za 2020 rok 526 931,04zł

33 700,00zł na zasilenie Funduszu Zasobowego SM celem uzupełnienia do obowiązującego minimum 5% wyniku netto

do 0,35zł/m²/m-c na pokrycie części kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości w 2020r. w części przekraczającej odpis na fundusz remontowy w zakresie obciążającym członków SM tj. kwotę do 428 479,89zł

niepodzielony wynik finansowy w kwocie 2 242 792,79zł pozostawić do wykorzystania w latach następnych.

Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 25/22 z 28 maja 2022r. – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2021:

wynik finansowy netto /bez pożytków z art. 5 ust. 1 ustawy o sm w części rozdysponowanej na nieruchomości oraz bez rozliczenia podatku odroczonego/ oraz niepodzielony wynik z lat ubiegłych w wysokości 3 300 659,73zł pomniejszony o podział nadwyżki za 2019r. w wysokości 595 687,05zł oraz podział nadwyżki za 2020r. w wysokości 462 179,89zł, czyli kwotę 3 367 716,78zł przeznaczyć na:

60 000,00zł zasilenie Funduszu Zasobowego SM celem uzupełnienia do obowiązującego minimum 5% wyniku netto

61 600,00zł pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej w 2022r 1 250 000,00zł II etap inwestycji przebudowy budynku biurowo-usługowego położonego przy ul. Kłodnickiej 97 poprzez fundusz zasobowy

za 2021 rok 1 124 923,99zł²

70 000,00zł zasilenie funduszu remontowego infrastruktury osiedla Halemba I

80 000,00zł inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemba I poprzez fundusz zasobowy

30 000,00zł inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemba I poprzez fundusz zasobowy

40 000,00zł w infrastrukturze osiedla Halemba II poprzez fundusz zasobowy

50 000,00zł zasilenie funduszu remontowego infrastruktury osiedla Halemba II

200 000,00zł inwestycja w obcym środku trwałym poprzez fundusz remontowy

niepodzielony wynik finansowy w kwocie 1 526 116,78 pozostawić do wykorzystania w latach następnych.

¹pomniejszono o podatek odroczonej w wysokości 16 229,00zł

²pomniejszono o podatek odroczonej w wysokości 8 915,00zł

Pożytki z nieruchomości wspólnych za 2019r. tj. 143 883,78zł stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy o sm oraz §88 ust. 4 Statutu zostały przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją tych nieruchomości w wysokości 130 392,26zł a w części przypadającej SM w wysokości 13 491,52zł zasilili wynik finansowy za 2019 rok.

Pożytki z nieruchomości wspólnych za 2020r. tj. 148 782,61zł stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy o sm oraz §88 ust. 4 Statutu zostały przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją tych

nieruchomości w wysokości 135 079,56zł a w części przypadającej SM w wysokości 13 703,05zł zasilili wynik finansowy za 2020 rok.

Pożytki z nieruchomości wspólnych za 2021r. tj. 158 212,74zł stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy o sm oraz §88 ust. 4 Statutu zostały przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją tych nieruchomości w wysokości 144 020,63zł a w części przypadającej SM w wysokości 14 192,11zł zasilili wynik finansowy za 2021 rok.

Załącznik Nr 20 – kopia uchwały WZ Nr 23/22 podział nadwyżki bilansowej za 2019 rok.

Załącznik Nr 21 – kopia uchwały WZ Nr 24/22 podział nadwyżki bilansowej za 2020 rok.

Załącznik Nr 22 – kopia uchwały WZ Nr 25/22 podział nadwyżki bilansowej za 2021 rok.

Podsumowanie:

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla poszczególnych nieruchomości rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. GSM „Nasz Dom” corocznie w okresie badanym uzyskiwała nadwyżkę bilansową, co jest zjawiskiem pozytywnym.

VII. Zaległości w opłatach.

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.	% /5:3/
1.	Zaległości bieżące	1 032 485,17	995 180,18	990 297,90	95,91
w tym:					
a/	Lokali mieszkalnych:	840 443,30	805 695,30	819 998,97	97,57
	Zaległości do 1 miesiąca	177 953,38	189 556,23	203 627,84	114,43
	Zaległości powyżej 1 do 2 miesięcy	55 604,21	40 810,46	48 395,53	87,04
	Zaległości powyżej 2 do 3 miesięcy	46 464,23	24 866,15	32 250,23	69,41
	Zaległości powyżej 3 do 4 miesięcy	23 138,84	23 111,69	31 485,89	136,07
	Zaległości powyżej 4 miesięcy	537 282,64	527 350,77	504 239,48	93,85
b/	Lokali użytkowych:	156 334,83	156 877,23	139 326,65	89,12
	Zaległości do 1 miesiąca	38 205,45	40 387,06	41 555,62	108,77
	Zaległości powyżej 1 do 2 miesięcy	13 314,41	16 014,58	9 464,29	71,08
	Zaległości powyżej 2 do 3 miesięcy	13 006,95	2 919,98	2 245,34	17,26
	Zaległości powyżej 3 do 4 miesięcy	4 902,63	6 979,53	6 023,94	122,87
	Zaległości powyżej 4 miesięcy	86 905,39	90 576,08	80 037,41	92,1
c/	Noclegi	35 707,04	32 607,65	30 972,28	86,74
	Zaległości powyżej 4mc	35 707,04	32 607,65	30 972,28	86,74
2.	Liczba użytkowników zalegających z opłatami wobec SM powyżej dwóch miesięcy	181	176	143	79,01

Zaległości z tytułu opłat bieżących za użytkowanie lokali mieszkalnych w GSM „Nasz Dom” w latach 2020 – 2022 /w zł/.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020r.	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	% kol. 4:3	% kol. 5:3	% kol. 5:4
1							

1.	Roczne przychody wg sprawozdania finansowego (w zł)	23 877 236,50	25 603 292,19	26 367 190,63	107,23	110,43	102,98
2.	Stan zaległości w opłatach (w zł)	840 443,30	805 695,30	819 998,97	95,87	97,57	101,78
3.	Pozycja nr 2/pozycja nr 1 w %	3,52	3,15	3,11			

Udział zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w zaległościach za lokale ogółem wynosił:
w roku 2020: 81,40%
w roku 2021: 80,96%
w roku 2022: 82,80%,
i średniorocznie wynosił 82%.

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
1	Zaległości do 1 miesiąca	21,17	23,53	24,83
2	Zaległości powyżej 1 do 2 miesięcy	6,62	5,07	5,9
3	Zaległości powyżej 2 do 3 miesięcy	5,53	3,09	3,93
4	Zaległości powyżej 3 do 4 miesięcy	2,75	2,86	3,85
5	Zaległości powyżej 4 miesięcy	63,93	65,45	61,49

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 utrzymuje się w analizowanym okresie na średniorocznym poziomie 3,26%.

Zwrócić uwagę należy, iż zaległości powyżej 4 miesięcy w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych stanowią w latach 2020 – 2022 ponad 60% ogółu zaległości w tychże opłatach, co wymaga wzmocnienia działań windykacyjnych w tym zakresie.

Sprawy sądowe i egzekucyjne, windykacja należności.

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

Wyszczególnienie	2020	2021	2022
Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych	321	269	355
Liczba osób wezwanych na Komisję RN	0	0	38
Liczba należności rozłożonych na raty	88	78	75
Liczba spraw sądowych o zapłatę	38	32	34
Wartość spraw sądowych	166 270,04	141 949,84	144 564,55
Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej	12	14	16
Wartość spraw o należności skierowanych do egzekucji komorniczej	52 688,34	49 889,65	67 038,09
Liczba uzyskanych wyroków egzekucyjnych		1	
Liczba wykonanych egzekucji	0	0	0

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

Wartość otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych przedstawiała się następująco:

Rok	Wartość w zł	Liczba gospodarstw domowych, które skorzystały z tej formy pomocy
2020	88 189,45	34
2021	93 353,74	41
2022	114 303,53	43

W przypadku braku tego dofinansowania zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie potencjalnie mogłoby ulec zwiększeniu o ww. kwoty.

Kontrolą stanu zadłużeń z tytułu opłat za lokale zajmowała się również Rada Nadzorcza podczas swoich posiedzeń.

Podsumowanie:

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

E. DZIAŁALNOŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

I. Organizacja pionu ekonomiczno-finansowego.

Struktura organizacyjna Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w pionie ekonomicznym i finansowo-księgowym podlegającym bezpośrednio Prezes Zarządu, przewidywała wg schematu organizacyjnego obowiązującego od dnia 1.04.2019r. przyjętego uchwałą RN Nr 155/19 z dnia 11.02.2019r., następujące stanowiska i komórki organizacyjne:

Główna Księgowa z podległymi komórkami:
Referent, inspektor, specjalista ds. księgowych,
Referent, inspektor, specjalista ds. płac i rozliczeń,
Kasjer,
Referent, inspektor, specjalista ds. rozliczeń wspólnot.

W strukturze organizacyjnej przyjętej uchwałą Rady Nadzorczej Nr 61/20 z dnia 28.07.2020r. pion ekonomiczno-finansowy został poszerzony o komórkę: referent, inspektor, specjalista ds. planowania i analiz.

Szczegółowy zakres obowiązków i kompetencji pionu księgowo-finansowego zawiera – Regulamin organizacyjny Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.

Przyjęta i zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna GSM „Nasz Dom” dostosowana była do bieżących potrzeb Spółdzielni.

II. System normatywny gospodarki finansowej i rachunkowości.

Górnictwa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej przyjęła do stosowania zasady prowadzenia rachunkowości zgodną z zaleceniami Komitetu Standardów Rachunkowości uchwałą 44/03/19 z dnia 12.03.2019r.

Zarząd Spółdzielni przyjął i zatwierdził do stosowania ujednolicone podstawowe zasady polityki rachunkowości. Zasady ewidencji księgowej zdarzeń i operacji gospodarczych na kontach księgi głównej przyjęto zgodnie z Zakładowym Planem Kont.

System ochrony danych i ich zbiorów ustalono zgodnie z wymogami Rozdziału 8 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Szczegółowy opis systemu służącego ochronie danych w Spółdzielni zawarty jest w „Zasadach (polityce) rachunkowości w rozdziale „System ochrony danych i ich zbiorów”.

Za wykonywane obowiązki w zakresie prowadzenia rachunkowości odpowiedzialność ponosi Zarząd, zobowiązując głównego księgowego do przestrzegania przyjętych zasad oraz bieżącej aktualizacji ustaleń uwzględniających obowiązujące przepisy i terminów wprowadzania tych zmian.

W GSM „Nasz Dom” księgowość prowadzona jest w systemie informatycznym. System finansowo-księgowy OSKAR (autor oprogramowania „INWESTPROJEKT - Słupsk” Sp. z o.o.) stosowany w Spółdzielni obejmuje następujące moduły:

- obsługę rozrachunków,
- tworzenie automatycznych dekretów,
- przelewy,
- zestawienia statystyczne.

System informatyczny do administrowania i sprzedaży AS (autor oprogramowania „INWESTPROJEKT - Słupsk” Sp. z o.o.) obejmuje następujące moduły:

- podstawowy – czynsze,
- liczniki,
- windykacje sądowe,
- faktury,
- projektowanie wydruków,
- dodatki mieszkaniowe,
- windykacje wewnętrzne,
- wkłady.

Poniżej przedstawiono wykaz programów użytkowanych w GSM „Nasz Dom”:

Lp.	Dział	Nazwa programu	Producent	Nr licencji
1.	Czynszów, windykacje	AS program do Administrowania zasobami i rozliczania Sprzedaży	INWESTPROJEKT SŁUPSK Sp. z o.o. ul. Kaszubska 45 76-200 Słupsk	Umowa Nr 12/2003
2.	Księgowości	OSKAR program finansowo-księgowy	INWESTPROJEKT SŁUPSK Sp. z o.o. ul. Kaszubska 45 76-200 Słupsk	Umowa Nr 1/97 oraz aneks 5/2009
3.	Księgowość, Magazyn	Comarch ERP Optima Magazyn	Comarch S.A. al. Jana Pawła II 39a, 31-864 Kraków	5000061716
4.	Place	Comarch ERP Optima Kadry, Place, PPK	Comarch S.A. al. Jana Pawła II 39a, 31-864 Kraków	5000007445
5.	Techniczny	„Paszportyzacja”	Omikron – Systemy informatyczne dr ul. Sikorskiego 16 Katowice	Umowa Nr 01/04/05
6.	Członkowski, Techniczny	„Hades”	administrator GSM „Nasz Dom”	Freeware

Powyższe programy informatyczne wykorzystywane przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych są systematycznie aktualizowane w przypadku zmian w ustawodawstwie w zakresie rachunkowości.

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

Dla prawidłowej ochrony ksiąg rachunkowych stosuje się:

- systematycznie tworzone rezerwowe kopie zbiorów danych zapisanych na trwałych nośnikach informacji,
- programy komputerowe i dane informatycznego systemu rachunkowości chronione przed dostępem osób nieupoważnionych i zniszczeniem poprzez zastosowanie właściwych rozwiązań organizacyjnych i programowych.

Omówienie przyjętych zasad /polityki/ rachunkowości:

1. Jako rok obrotowy dla Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” ustalono okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia w każdym roku kalendarzowym, natomiast okresami sprawozdawczymi poszczególne miesiące kalendarzowe.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) oraz działalność wynikową dla pozostałej działalności.
3. Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
4. Różnica między przychodami a kosztami z działalności Spółdzielni w zakresie GZM z poszczególnych nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tych nieruchomości w roku następnym.
5. Metody wyceny aktywów i pasywów w ciągu roku i na dzień bilansowy oraz metody ustalania wyniku finansowego ustalono zgodnie z wymogami rozdz. 4 ustawy z dnia 24 września 1994 roku o rachunkowości oraz art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Środki trwałe, środki trwałe w budowie oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się w zależności od sposobu ich nabycia i późniejszego ich wykorzystania według cen nabycia pomniejszonej o odpisy aktualizujące ich wartość.
7. Spółdzielnia stosuje amortyzację liniową. Podstawę odpisów amortyzacyjnych stanowi aktualny plan amortyzacji odpowiadający wymogom art. 32 ustawy o rachunkowości oraz bieżąco obowiązującym rozporządzeniom Ministra Finansów.
8. Środki trwałe zaliczane do gospodarki zasobami mieszkaniowymi umarza się na koniec roku obrotowego w wysokości stawek ustalonych w ustawie o PDOP.
9. W przypadku wyodrębnienia się lokalu na własność odrębną, wyksięgowanie jego wartości ze stanu środków trwałych następuje w miesiącu następującym po podpisaniu aktu notarialnego, za wyjątkiem aktów notarialnych z miesiąca grudnia rozliczanych w roku obrotowym.
10. Środki trwałe niskocenne umarzane są jednorazowo w miesiącu przekazania do użytkowania.
11. Sposób przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji określają corocznie zarządzenia Zarządu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.
12. W GSM „Nasz Dom” sporządza się rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Wynik finansowy netto składa się z:
 - wyniku z GZM,
 - wyniku ze sprzedaży pozostałej działalności spółdzielni,
 - wyniku z pozostałej działalności operacyjnej,
 - wyniku z operacji finansowych,
 - wyniku z operacji nadzwyczajnych,
 - obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

W trakcie lustracji nie kontrolowano faktur i rachunków, którymi Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” była obciążana w latach 2020 – 2022.

Ich prawidłowość sporządzenia, potwierdziła weryfikacja przeprowadzona podczas badania sprawozdań finansowych przez uprawnionych biegłych rewidentów.

GSM „Nasz Dom” poddawała swoje sprawozdania finansowe badaniu przez uprawnione podmioty wpisane na listę KIBR /por. część F. SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA. I. Sprawozdania finansowe Spółdzielni./ – w związku z tym faktem w trakcie czynności sprawdzających, lustrator nie prowadził szczegółowego badania tego obszaru działalności.

Jak wynika z ich raportów wszystkie operacje gospodarcze podlegające ewidencji księgowej dokumentowane były prawidłowo sporządzonymi dowodami księgowymi, sprawdzonymi pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym przez właściwe komórki organizacyjne Spółdzielni oraz na dowód sprawdzenia podpisanymi przez osoby upoważnione. Dowody księgowe 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 oraz umożliwiając sporządzanie prawidłowych sprawozdań finansowych i innych sprawozdań w tym deklaracji podatkowych.

III. Inwentaryzacja.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” dokonywała inwentaryzacji rocznej składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury. Inwentaryzacje przeprowadzano w tych latach w oparciu o treść art. 26. i 27. ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r., §4 „Podstawowych zasad polityki rachunkowości” oraz stosowne zarządzenia Zarządu GSM „Nasz Dom” w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych obowiązujące w danym roku:

- Nr 1/2020 z dnia 20.10.2020r.,
- Nr 3/2021 z dnia 29.11.2021r.,
- Nr 5/2022 z dnia 16.12.2022r.

W zarządzeniach określono szczegółowy plan prac inwentaryzacyjnych, rodzaj składników majątkowych podlegających spisowi oraz składy zespołów spisowych.

W roku 2020 dokonano inwentaryzacji środków trwałych i środków trwałych w budowie 2020

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

Inwentaryzacje zostały przeprowadzone zgodnie z zarządzeniami w sprawie powołania Komisji Inwentaryzacyjnej i każda zakończona była stosownym „Protokołem Komisji Inwentaryzacyjnej”.

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

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.

IV. Gospodarka kasowa i obrót bezgotówkowy.

Organizację, zasady i zakres prowadzonej gospodarki kasowej w GSM „Nasz Dom” w latach 2020 – 2022 – kasy wewnętrznej (Spółdzielnia nie prowadzi kasy i obrotu gotówkowego a wszystkie rozliczenia finansowe odbywają się za pośrednictwem banku, w którym posiada swoje rachunki bankowe) określały postanowienia:

„Instrukcji kasowej” oraz „Regulaminu kasowego GSM „Nasz Dom” zatwierdzonej przez Zarząd GSM „Nasz Dom” w dniu 1 lutego 2003 roku.

Zasady gospodarki kasowej wprowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz powołaną „instrukcję”, regulowały m.in. kwestie w zakresie:

- podstaw prawnych,
- ochrony wartości pieniężnych,
- gospodarki kasowej,
- ewidencji obrotu kasowego,
- inwentaryzacji kasy.

Instrukcja obowiązująca od 2003 roku, wymaga aktualizacji i dostosowania do istniejącej sytuacji – funkcjonującej tylko kasy wewnętrznej.

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

W okresie 2020 – 2022 dokonywano inwentaryzacji kasy na koniec poszczególnych lat:

Protokół z inwentaryzacji kasy na dzień 31.12.2020r.

Stan gotówki: 6 477,21zł

Ostatni Nr raportu kasowego: 1/12/2020 z 31.12.2020r.

Ostatni Nr KP: 12/12/20 z 4.12.2020r.

Ostatni Nr KW: 13/12/20 z 31.12.2020r.

Książeczka czekowa od nr 1015100522 do numeru 1015100526.

Nie stwierdzono niedoboru lub nadwyżki.

Protokół zawiera podpisy zespołu spisowego i osoby materialnie odpowiedzialnej.

Protokół z inwentaryzacji kasy na dzień 31.12.2021r.

Stan gotówki: 5 231,72zł

Ostatni Nr raportu kasowego: 1/12/2021 z 31.12.2021r.

Ostatni Nr KP: 10/12/21 z 1.12.2021r.

Ostatni Nr KW: 12/11/21 z 10.11.2021r.

Ostatni Nr KWZ: 88/12/21 z 31.12.2021r.

Książeczka czekowa od nr 1015319281 do numeru 1015319291.

Nie stwierdzono niedoboru lub nadwyżki.

Protokół zawiera podpisy zespołu spisowego i osoby materialnie odpowiedzialnej.

Protokół z inwentaryzacji kasy na dzień 28.10.2022r.

Stan gotówki: 5 520,41zł

Ostatni Nr raportu kasowego: 1/10/2022 z 27.10.2022r.

Ostatni Nr KP: 10/10/22 z 6.10.2022r.

Ostatni Nr KW: 18/10/22 z 26.10.2022r.

Ostatni Nr KWZ: 82/10/22 z 27.10.2022r.

Nie stwierdzono niedoboru lub nadwyżki.

Protokół zawiera podpisy zespołu spisowego i osoby materialnie odpowiedzialnej.

Protokół Nr 1/10/2022 kontroli kasy z 28.10.2022r. w związku z jej likwidacją.

Stan gotówki: 0,00zł

Ostatni Nr raportu kasowego: 1/10/2022 z 28.10.2022r.

Ostatni Nr KP: 10/10/22 z 6.10.2022r.

Ostatni Nr KW: 19/10/22 z 28.10.2022r.

Ostatni czek wypełniony i zrealizowany Nr 1015575481.

W skontrolowanych protokołach nie stwierdzono zapisów o jakichkolwiek nieprawidłowościach

Operacje pieniężne w zakresie obrotu bezgotówkowego Spółdzielni były prowadzone na rachunkach bankowych w:

1. BNP Paribas Bank Polska S.A.,
2. Bank Spółdzielczy w Jastrzębiu Zdroju,
3. Bank PEKAO S.A.,

4. PKO BP S.A.,
5. ING Bank Śląski,
6. Bank Ochrony Środowiska S.A.

V. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

W Statucie obowiązującym od 21.09.2018r. w §86 zapisano, iż Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobów mieszkaniowych,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. fundusz wkładów budowlanych,
5. fundusz wkładów zaliczkowych,
6. fundusz remontowy.

GSM „Nasz Dom” tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały WZ oraz przewidziane w odrębnych, obowiązujących w tym zakresie przepisach na podstawie uchwały zarządu.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia osiąga wynik finansowy /nadwyżka bilansowa, strata/ poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Rozdział nadwyżki bilansowej netto określa uchwała WZ, przy czym co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.

Decyzja o sposobie pokrycia straty bilansowej każdorazowo określa uchwała WZ.

Uchwałą Nr 3/22 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 28 maja 2022r. zmieniono Statut GSM „Nasz Dom”:

Dodanie w §86 ust. 1 Statutu pkt. 7 o brzmieniu: fundusz zasobowy, było realizacją wniosku polustracyjnego z lustracji za lata 2017 – 2019:

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi (GZM). Pozostała działalność jest opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych na ogólnych zasadach.

Różnica przychodów i kosztów dotyczących działalności na zasobach mieszkaniowych przechodzi poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej w GSM „Nasz Dom” określono w Regulaminie gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej i gospodarowania funduszami zatwierdzonym uchwałą RN Nr 43/09 z dnia 28.07.2009r., uchwałą RN Nr 181/19 z dnia 14.05.2019r. obowiązującym od 1.01.2019r.

W Regulaminie określono:

- zasady prowadzenia działalności gospodarczej GSM,
- ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego,
- finansowanie działalności spółdzielni,
- fundusze spółdzielni mieszkaniowej.

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

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

Fundusze własne GSM „Nasz Dom”
wg bilansu zamknięcia na koniec okresów obrachunkowych 2020 – 2022 /w zł/.

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2020r.	Bilans zamknięcia 31.12.2021r.	Bilans zamknięcia 31.12.2022r.	% dynamika zmian /e:c/
a	b	c	d	e	f
A.	Fundusze własne ogółem	23 044 597,80	22 270 249,66	23 386 973,95	101,49%
I.	Razem fundusz podstawowy	17 896 555,00	17 119 155,48	16 422 681,56	91,76%
	w tym:				
1.	Fundusz udziałowy	689 285,49	685 907,49	645 610,89	93,66%
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	6 036 983,51	5 541 124,01	5 221 166,73	86,49%
3.	Fundusz wkładów budowlanych	11 170 286,00	10 892 123,98	10 555 903,94	94,50%
4.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	18 958 082,49	19 234 908,27	19 610 075,29	103,44%
II.	Fundusz zasobowy	5 888 556,53	5 888 556,53	7 689 556,53	130,58%
III.	Zysk (strata) netto	526 931,04	1 133 838,99	967 016,75	183,52%
IV.	Fundusz aktualizacji środków trwałych i waloryzacji wkładów mieszkaniowych	-740 513,73	-737 462,35	-725 264,14	97,94%

Fundusze celowe (specjalne) w zł.

	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2020r.	Bilans zamknięcia 31.12.2021.	Bilans zamknięcia 31.12.2022r.
I.	Fundusz remontowy	3 478 776,86	3 880 595,83	4 937 666,28
1.	FR lokali mieszkalnych w tym:	3 413 831,13	3 670 954,12	4 635 133,05
a.	FR nieruchomości	1 855 974,58	2 080 881,89	3 012 084,56
b.	Wymiana okien	1 557 856,55	1 590 072,23	1 623 048,49
2.	Pozostały (lokalu użytkowe, infrastruktura)	64 945,73	209 641,71	302 533,23
II.	Fundusz świadczeń socjalnych	3 130,24	9 363,71	14 880,35
III.	Inne fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00

Udokumentowanie zmian i ewidencja funduszy jest prawidłowa.

Struktura środków pieniężnych za lata 2020 – 2022 według danych ze sprawozdawczości finansowej przedstawiała się następująco:

Stan i struktura środków pieniężnych GSM „Nasz Dom” /w zł/.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
1	2	3	4	5
1.	Środki pieniężne w kasie	6 477,21	5 231,72	0,00
2.	Środki pieniężne na rachunku bankowym	9 507 472,93	5 149 679,85	9 077 242,72
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/	4 206 385,15	9 707 500,97	7 985 665,95
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	13 720 335,29	14 862 412,54	17 062 908,67

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiały się następująco:

Struktura zobowiązań krótkoterminowych /w zł/
GSM „Nasz Dom” na koniec okresów obrachunkowych w latach 2020 – 2022.

Wyszczególnienie	wg stanu na dzień 31.12.2020r.	wg stanu na dzień 31.12.2021r.	wg stanu na dzień 31.12.2022r.
a	b	c	d
Kredyty i pożyczki	92 837,37	5 244,00	0,00
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	2 318 776,94	2 794 370,84	3 216 605,90
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	348 957,67	406 988,35	494 541,22
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	167 360,45	175 124,54	186 427,70
Pozostałe zobowiązania	285 187,93	324 406,65	238 129,77

Fundusze specjalne	4 932 514,66	5 457 527,26	6 352 369,34
Razem	8 145 635,02	9 163 661,64	10 488 073,93

**Struktura zobowiązań długoterminowych /w zł/
GSM „Nasz Dom” na koniec okresów obrotowych w latach 2020 – 2022.**

Wyszczególnienie	Wg stanu na dzień 31.12.2020.	Wg stanu na dzień 31.12.2021r.	Wg stanu na dzień 31.12.2022r.
a	b	c	d
Długoterminowe kredyty i pożyczki	5 244,00	0,00	0,00
Inne zobowiązania długoterminowe	1 879 788,77	1 746 631,34	1 592 768,62
Razem	1 885 032,77	1 746 631,34	1 592 768,62

*W pozycji Inne zobowiązania długoterminowe ujęto kaucje, rezerwy na odpisy.

Stan majątku Spółdzielni w badanym okresie obrazują zestawienia zamieszczone poniżej.

Majątek trwały i obrotowy GSM „Nasz Dom” /aktywa/ w latach 2020 – 2022 /w zł/.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.	zmiany stanów w zł (e - c)	% dynamika zmian (e:c)
a	b	c	d	e	f	g
1.	Aktywa trwałe	20 437 608,86	20 042 332,17	19 552 807,63	-884 801,23	95,67%
A	Wartości niematerialne i prawne	486,12	0,00	0,00	-486,12	0,00%
B	Rzeczowe aktywa trwałe	20 356 926,56	19 453 649,72	18 995 197,64	-1 361 728,92	93,31%
C	Należności długoterminowe	717,36	717,36	717,36	0,00	100,00%
D	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	79 478,82	587 965,09	556 892,63	477 413,81	700,68%
2.	Aktywa obrotowe	16 071 167,90	17 852 266,75	19 463 473,04	3 392 305,14	121,11%
A	Zapasy	35 144,98	24 026,92	28 070,49	-7 074,49	79,87%
B	Należności krótkoterminowe	648 252,77	1 099 180,22	658 277,99	10 025,22	101,55%
C	Inwestycje krótkoterminowe	13 720 335,29	14 862 412,54	17 062 908,67	3 342 573,38	124,36%
D	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 667 434,86	1 866 647,07	1 714 215,89	46 781,03	102,81%
3.	SUMA AKTYWÓW	36 508 776,76	37 894 598,92	39 016 280,67	2 507 503,91	106,87%

Analiza tych danych za lata 2020 – 2022 oraz danych za poprzednie okresy, wykazuje utrzymującą się od kilkunastu lat tendencję do obniżania wartości środków trwałych i finansujących je kapitałów własnych Spółdzielni.

Wynika to przede wszystkim z realizacji ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw majątkowych do lokali na rzecz ich użytkowników. Wydzielenie lokali oznacza zmniejszenie majątku, ponieważ takie mieszkania przestają być własnością Spółdzielni.

Do zmniejszenia wartości środków trwałych Spółdzielni przyczynia się także proces ich umarzania.

Kapitały (pasywa) GSM „Nasz Dom” za lata 2020 – 2022 /w zł/.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.	zmiany stanów w zł (e - c)	% dynamika zmian (e:c)
a	b	c	d	e	f	g
1.	Fundusz własny	26 345 257,53	26 704 748,38	25 889 022,48	-456 235,05	98,27%
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 163 519,23	11 189 850,54	13 127 258,19	2 963 738,96	129,16%
a/	Zobowiązania krótkoterminowe	8 145 635,02	9 163 661,64	10 488 073,93	2 342 438,91	128,76%
b/	Rozliczenia międzyokresowe	132 851,44	279 557,56	1 046 415,64	913 564,20	787,66%
	SUMA PASYWÓW	36 508 776,76	37 894 598,92	39 016 280,67	2 507 503,91	106,87%

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

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

Rachunek zysków i strat GSM „Nasz Dom” w latach 2020 – 2022 /w zł/.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.	% dynamika zmian /e:c/
a	b	c	d	e	f
1.	Przychody netto ze sprzedaży	25 536 980,95	27 439 948,08	27 839 533,56	109,02
2.	Koszty działalności operacyjnej	25 008 799,98	26 899 957,05	27 421 148,33	109,65
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	528 180,97	539 991,03	418 385,23	79,21
4.	Pozostałe przychody operacyjne	279 891,27	979 921,05	279 109,47	99,72
5.	Pozostałe koszty operacyjne	224 300,40	225 684,57	197 314,72	87,97
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	583 771,84	1 294 227,51	500 179,98	85,68
7.	Przychody finansowe	137 342,26	36 632,99	512 599,39	373,23
8.	Koszty finansowe	3 100,23	1 163,30	715,79	23,09
a/	Odsetki od zobowiązań wobec kontrahentów	2,77	0,00	0,00	0,00
b/	Odsetki od zobowiązań publiczno-prawnych	24,00	0,00	703,00	2 929,17
c/	Inne (odsetki od pożyczki WFOŚ, ujemnego salda na rachunku bieżącym, itp.)	3 073,46	1 163,30	12,79	0,42
9.	Zysk (strata) brutto	702 984,89	1 402 339,05	2 164 913,58	307,96
10.	Podatek dochodowy	103 412,00	32 517,00	175 940,00	170,13
11.	Nadwyżka przychodów netto z bieżącego roku	72 641,85	235 983,06	1 021 956,83	1406,84
12.	Nadwyżka kosztów netto z bieżącego roku	0,00	0,00	0,00	
13.	Zysk (strata) netto	526 931,04	1 133 838,99	967 016,75	183,52

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

- podatek VAT,
- podatek dochodowy od osób fizycznych,
- podatek dochodowy od osób prawnych,
- składki na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne,
- 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	Termin dokonania przelewu
2020	Styczeń	14 796,00	24.01.2020r.
	Luty	27 118,00	24.02.2020r.
	Marzec	22 029,00	24.03.2020r.
	Kwiecień	28 290,00	24.04.2020r.
	Maj	13 072,00	22.05.2020r.
	Czerwiec	22 082,00	25.06.2020r.
	Lipiec	23 465,00	24.07.2020r.
	Sierpień	24 559,00+5,00	24.08.2020r.
	Wrzesień	27 816,00	23.09.2020r.
	Październik	28 755,00	23.10.2020r.
	Listopad	25 946,00	23.11.2020r.
	Grudzień	9 230,00+13,00	23.12.2020r. + 11.12r.2020r.
2021	Styczeń	20 490,00	22.01.2021r.
	Luty	25 195,00	24.02.2021r.
	Marzec	27 583,00	24.03.2021r.
	Kwiecień	27 004,00	23.04.2021r.

	Maj	38 382,00	24.05.2021r.
	Czerwiec	27 572,00	23.06.2021r.
	Lipiec	26 545,00	23.07.2021r.
	Sierpień	17 457,00	23.08.2021r.
	Wrzesień	29 855,00	24.09.2021r.
	Październik	29 139,00+265,00	25.10.2021r. + 13.10.2021r.
	Listopad	28 964,00	25.11.2021r.
	Grudzień	19 516,00	23.12.2021r.
	Styczeń	27 260,00+3,00	25.01.2022r.
	Luty	31 564,00+69,00	25.02.2022r.
	Marzec	30 938,00	24.03.2022r.
	Kwiecień	29 440,00	25.04.2022r.
2022	Maj	28 282,00+77,00	24.05.2022r.
	Czerwiec	29 853,00+(137,00+3 346,00+54,00+31,00)	24.06.2022r. + 13.06.2022r.
	Lipiec	6 845,00+1,00	25.07.2022r.
	Sierpień	31 557,00	19.08.2022r.
	Wrzesień	31 467,00	22.09.2022r.
	Październik	31 291,00	24.10.2022r.
	Listopad	25 632,00	23.11.2022r.
	Grudzień	30 409,00	22.12.2022r.
	Styczeń	31 354,00	25.01.2023r.
2023	Styczeń	31 354,00	25.01.2023r.

Podatek dochodowy od osób fizycznych:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2020	Styczeń	18 853	17.02.2020r.
	Luty	17 852	18.03.2020r.
	Marzec	34 524	17.04.2020r.
	Kwiecień	19 611	18.05.2020r.
	Maj	18 306	19.06.2020r.
	Czerwiec	16 693	17.07.2020r.
	Lipiec	36 899	17.08.2020r.
	Sierpień	21 115	18.09.2020r.
	Wrzesień	24 453	19.10.2020r.
	Październik	27 952	18.11.2020r.
	Listopad	31 122	18.12.2020r.
	Grudzień	38 913	18.01.2021r.
2021	Styczeń	17 823	19.02.2021r.
	Luty	22 883	19.03.2021r.
	Marzec	37 532	19.04.2021r.
	Kwiecień	20 931	19.05.2021r.
	Maj	18 713	18.06.2021r.
	Czerwiec	18 768	19.07.2021r.
	Lipiec	23 701	18.08.2021r.
	Sierpień	23 105	17.09.2021r.
	Wrzesień	26 527	18.10.2021r.
	Październik	26 631	19.11.2021r.
	Listopad	26 868	17.12.2021r.
	Grudzień	56 082	20.01.2022r.
2022	Styczeń	24 915	18.02.2022r.
	Luty	22 801	18.03.2022r.
	Marzec	54 639	20.04.2022r.
	Kwiecień	28 027	18.05.2022r.
	Maj	24 383	17.06.2022r.
	Czerwiec	28 932	18.07.2022r.
	Lipiec	15 242	17.08.2022r.
	Sierpień	18 134	19.09.2022r.
	Wrzesień	29 000	19.10.2022r.
	Październik	22 066	18.11.2022r.
	Listopad	23 956	19.12.2022r.

	Grudzień	58 837	20.01.2023r.
--	----------	--------	--------------

Podatek dochodowy od osób prawnych:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2020	Styczeń	4 928,00	17.02.2020r.
	Luty	4 928,00	18.03.2020r.
	Marzec	4 928,00	17.04.2020r.
	Kwiecień	4 928,00	18.05.2020r.
	Maj	4 928,00	19.06.2020r.
	Czerwiec	4 928,00	17.07.2020r.
	Lipiec	4 928,00	17.08.2020r.
	Sierpień	4 928,00	18.09.2020r.
	Wrzesień	4 928,00	20.10.2020r.
	Październik	4 928,00	18.11.2020r.
	Listopad	4 928,00	18.12.2020r.
	Grudzień	4 928,00	18.01.2021r.
2021	Niedopłata podatku za 2020 rok	20 888,00	31.03.2021r.
	Styczeń	30 768,00	19.02.2021r.
	Luty	30 768,00	19.03.2021r.
	Marzec	30 768,00	19.04.2021r.
	Kwiecień	30 768,00	19.05.2021r.
	Maj	30 768,00	18.06.2021r.
	Czerwiec	30 768,00	19.07.2021r.
	Lipiec	30 768,00	18.08.2021r.
	Sierpień	30 768,00	17.09.2021r.
	Wrzesień	30 768,00	18.10.2021r.
	Październik	30 768,00	19.11.2021r.
	Listopad	30 768,00	17.12.2021r.
2022	Grudzień	30 768,00	19.01.2022r.
	Nadpłata podatku za 2021 rok	327 784,00	7.06.2023r. (zwrot)
	Styczeń	6 669,00	18.02.2022r.
	Luty	6 669,00	14.03.2022r.
	Marzec	6 669,00	18.03.2022r.
	Kwiecień	6 669,00	20.05.2022r.
	Maj	6 669,00	17.06.2022r.
	Czerwiec	6 669,00	18.07.2022r.
	Lipiec	6 669,00	17.08.2022r.
	Sierpień	6 669,00	19.09.2022r.
	Wrzesień	6 669,00	19.10.2022r.
	Październik	6 669,00	18.11.2022r.
	Listopad	6 669,00	19.12.2022r.
	Grudzień	6 669,00	18.01.2023r.
	Niedopłata podatku za 2022 rok	81 943,00	31.03.2023r.

Składki ZUS:

Rok	Okres, za który składka była należna	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2020	Styczeń	82 592,80	14.02.2020r.
	Luty	92 980,16	13.03.2020r.
	Marzec	176 894,03	14.04.2020r.
	Kwiecień	96 718,29	12.05.2020r.
	Maj	92 042,32	15.06.2020r.
	Czerwiec	85 695,73	13.07.2020r.
	Lipiec	85 606,38	13.08.2020r.
	Sierpień	81 725,82	14.09.2020r.
	Wrzesień	80 297,04	12.10.2020r.
	Październik	84 524,61	13.11.2020r.
	Listopad	79 600,95	14.12.2020r.
	Grudzień	101 734,00	29.12.2020r.
2021	Styczeń	96 606,13	12.02.2021r.

	Luty	100 917,26	12.03.2021r.
	Marzec	183 903,59	14.04.2021r.
	Kwiecień	94 424,05	12.05.2021r.
	Maj	92 407,93	14.06.2021r.
	Czerwiec	79 089,65	12.07.2021r.
	Lipiec	93 850,85	13.08.2021r.
	Sierpień	107 439,77	13.09.2021r.
	Wrzesień	100 993,56	13.10.2021r.
	Październik	89 373,08	12.11.2021r.
	Listopad	89 253,09	13.12.2021r.
	Grudzień	161 345,94	30.12.2021r.
2022	Styczeń	101 171,60	14.02.2022r.
	Luty	101 836,37	14.03.2022r.
	Marzec	209 929,69	11.04.2022r.
	Kwiecień	110 383,03	13.05.2022r.
	Maj	105 279,62	13.06.2022r.
	Czerwiec	122 861,51	13.07.2022r.
	Lipiec	94 177,56	12.08.2022r.
	Sierpień	97 900,02	14.09.2022r.
	Wrzesień	102 357,06	14.10.2022r.
	Październik	99 564,82	14.11.2022r.
	Listopad	95 519,08	12.12.2022r.
	Grudzień	147 284,42	29.12.2022r.

Składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej były regulowane następująco:

Okres, za który składka była należna	Kwota	Termin dokonania przelewu
rok 2020	550,00	30.03.2020r.
rok 2021	550,00	20.01.2021r.
rok 2022	550,00	26.01.2022r.

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

Rok	Okres, za który składka była należna	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2020	I kwartał 2020	1 349,82 796,00	Składka za I kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za I kwartał
	II kwartał 2020	1 349,82 796,00	Składka za II kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za II kwartał
	III kwartał 2020	1 349,82 796,00	Składka za III kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za III kwartał
	IV kwartał 2020	1 349,82 796,00	Składka za IV kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za IV kwartał
2021	I kwartał 2021	1 418,25 796,00	Składka za I kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za I kwartał
	II kwartał 2021	1 418,25 796,00	Składka za II kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za II kwartał
	III kwartał 2021	1 418,25 796,00	Składka za III kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za III kwartał
	IV kwartał 2021	1 418,25 796,00	Składka za IV kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za IV kwartał
2022	I kwartał 2022	1 490,58 836,60	Składka za I kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za I kwartał
	II kwartał 2022	1 490,58 836,60	Składka za II kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za II kwartał
	III kwartał 2022	1 490,58 836,60	Składka za III kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za III kwartał
	IV kwartał 2022	1 490,58 836,60	Składka za IV kwartał – zaliczka na poczet lustracji Składka organizacyjna za IV kwartał

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

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 uzyskiwała dochód z prowadzonej działalności gospodarczej, głównie z najmu lokali użytkowych, mieszkalnych, garaży 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 Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.

F. SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA.

I. Sprawozdania finansowe Spółdzielni.

Zarząd GSM „Nasz Dom” w latach 2020 – 2022 realizował swoje statutowe obowiązki sporządzając sprawozdania finansowe.

Lustrującemu okazano wizualizację e-sprawozdań za lata 2019 – 2022.

Sprawozdania finansowe Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” za lata 2019 – 2022 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 w latach 2020 – 2022 spełniała dwa z trzech kryteriów powodujących obowiązek badania sprawozdania finansowego tj. suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego wynosił minimum 2 500 000 euro, przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy wynosiły minimum 5 000 000 euro.

Wobec powyższego SM poddawała swoje sprawozdania finansowe badaniu przez uprawnione podmioty wpisane na listę KIBR – w związku z tym faktem w trakcie czynności sprawdzających, lustrator nie prowadził szczegółowego badania tego obszaru działalności.

Prawidłowość sporządzenia sprawozdawczości finansowej za lata obrachunkowe 2019 – 2022 została potwierdzona w Sprawozdaniach niezależnych biegłych rewidentów z badania rocznego sprawozdania finansowego przeprowadzonych za poszczególne lata przez:

- 1. kluczowy biegły rewident nr ewidencyjny 13523, za rok 2019,
- kluczowy biegły rewident nr ewidencyjny 8496, za rok 2020,
- 2. Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 12 248, za rok 2021 i 2022.

działających w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o., z siedzibą w Łodzi, ul. Tymienieckiego 25C/410, wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem KRBR 3640.

Sprawozdania finansowe za lata 2019 – 2022, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne składały się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu,
- rachunku zysków i strat,
- rachunku przepływów pieniężnych,
- zestawień zmian w kapitale własnym,
- dodatkowych informacji i objaśnień.

W stosunku do zbadanych sprawozdań finansowych za lata 2019 – 2022 Biegli Rewidenci wydali opinie bez zastrzeżeń, w których stwierdzili m.in., że zbadane sprawozdania finansowe:

- przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia danego roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2019 roku poz. 351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- są zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;

- zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

W zakresie sprawozdania z działalności wydano opinie stwierdzające, iż Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostały sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Lustrującemu przedstawiono sprawozdania finansowe za lata 2019 – 2022, w których znajdują się dokumenty sprawozdawczości rocznej wraz z załącznikami. Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2019 – 2022 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 /wersja elektroniczna, sporządzone 10.03.2020r./ za 2019 rok obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2019r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 37 031 664,52zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2019r. do 31.12.2019r. wykazujący zysk netto w wysokości 2 161 749,62zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1.01.2019r. do 31.12.2019r. wykazujące stan funduszu na koniec roku w kwocie 26 428 865,32zł – zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego wyniosło 1 333 237,49zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2019r. do 31.12.2019r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 539 433,88zł i stan na koniec okresu 13 406 872,77zł,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe /wersja elektroniczna, sporządzone 29.03.2021r./ za 2020 rok obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2020r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 36 508 776,76zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2020r. do 31.12.2020r. wykazujący zysk netto w wysokości 526 931,04zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1.01.2020r. do 31.12.2020r. wykazujące stan funduszu na koniec roku w kwocie 26 345 257,53zł – zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego wyniosło 83 607,79zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2020r. do 31.12.2020r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 313 462,52zł i stan na koniec okresu 13 720 335,29zł,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe /wersja elektroniczna, sporządzone 16.03.2022r./ za 2021 rok obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia,

- bilans na dzień 31.12.2021r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 37 894 598,92zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r. wykazujący zysk netto w wysokości 1 133 838,99zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1.01.2021r. do 31.12.2021r. wykazujące stan funduszu na koniec roku w kwocie 26 704 748,38zł – zwiększenie w stosunku do roku ubiegłego wyniosło 359 490,85zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2021r. do 31.12.2021r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1 142 077,25zł i stan na koniec okresu 14 862 412,54zł,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe /wersja elektroniczna, sporządzone 20.03.2023r./ za 2022 rok obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2022r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 39 016 280,67zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2022r. do 31.12.2022r. wykazujący zysk netto w wysokości 967 016,75zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 1.01.2022r. do 31.12.2022r. wykazujące stan funduszu na koniec roku w kwocie 25 889 022,48zł – zmniejszenie w stosunku do roku ubiegłego wyniosło 815 725,90zł,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2022r. do 31.12.2022r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 2 200 496,13zł i stan na koniec okresu 17 062 908,67zł,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Do sprawozdań finansowych za lata 2019 – 2022 zostały załączone, sprawozdania z działalności Spółdzielni podpisane przez członków Zarządu, zgodnie z art. 45 i art. 49 ustawy o rachunkowości.

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

W dniu 28.09.2020r. Minister Finansów wydał rozporządzenie zmieniające rozporządzenie 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.2020.1667/.

W §3 rozporządzenia z 31.03.2020r., po ust. 4 dodano ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Termin określony w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, w przypadku:

1) spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020r. poz. 1465), w których ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia przypadał w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568, 695, 1086, 1262 i 1478) lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie tej ustawy – przedłuża się do dnia odbycia walnego zgromadzenia, o którym mowa w art. 90 tej ustawy.

W GSM „Nasz Dom” Walne Zgromadzenia w roku 2020 i 2021 nie odbyły się /por. Organizacja i funkcjonowanie organów spółdzielni. I. Walne Zgromadzenie/.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2019 – 2021 zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałami podczas obrad w dniu 28 maja 2022 roku:

- Nr 8/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok.
- Nr 10/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2020 rok.
- Nr 12/22 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Załącznik Nr 23 – kopia uchwały WZ Nr 8/22 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Załącznik Nr 24 – kopia uchwały WZ Nr 10/22 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020 rok.

Załącznik Nr 25 – kopia uchwały WZ Nr 12/22 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Roczne sprawozdania finansowe za lata 2019 – 2021 były omawiane podczas posiedzeń Rady Nadzorczej i przyjmowane uchwałami:

- Nr 40/20 z dnia 27.03.2020r. w sprawie przyjęcia Sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2019.
- Nr 115/21 z dnia 20.04.2021r. w sprawie przyjęcia Sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2020.
- Nr 174/22 z dnia 28.03.2022r. w sprawie przyjęcia Sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2021.

Rada Nadzorcza każdorazowo wnosiła o zatwierdzenie sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

Załącznik Nr 26 – kopia uchwały RN Nr 40/20 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Załącznik Nr 27 – kopia uchwały RN Nr 115/21 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2020 rok.

Załącznik Nr 28 – kopia uchwały RN Nr 174/22 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Terminy złożenia przez Spółdzielnię do KRS sprawozdań finansowych za lata obrachunkowe 2019 – 2021, uchwał organu zatwierdzającego sprawozdania finansowe za lata 2019 – 2021, sprawozdań z działalności, zostały zachowane, zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, oraz zgodnie z §3 i §3a Rozporządzenia MF z dnia 31.03.2020r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji co potwierdzają okazane dokumenty oraz analiza odpisu KRS:

Wpisy dotyczące złożenia sprawozdań finansowych:

3.10.2020r., okres od 1.01.2019r. do 31.12.2019r., sygnatura akt RDF/248282/20/731,
15.02.2022r., okres od 1.01.2020r. do 31.12.2020r., sygnatura akt RDF/368922/22/72,
2.06.2022r., okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r., sygnatura akt RDF/385516/22/85.

Wpisy dotyczące złożenia uchwał zatwierdzających roczne sprawozdania finansowe:

za 2019 rok: 2.06.2022r., sygnatura akt RDF/385513/22/122,
za 2020 rok: 2.06.2022r., sygnatura akt RDF/385515/22/373,
za 2021 rok: 2.06.2022r., sygnatura akt RDF/385516/22/887.

Wpisy dotyczące złożenia sprawozdań z działalności:

3.10.2020r., okres od 1.01.2019r. do 31.12.2019r., sygnatura akt RDF/248282/20/533,

15.02.2021r., okres od 1.01.2020r. do 31.12.2020r., sygnatura akt RDF/368922/22/874,

2.06.2022r., okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r., sygnatura akt RDF/385516/22/288.

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		2020r.	2021r.	2022r.	/+ -/ pkt. e - c
a	b	c	d	e	f
aktywa trwałe/aktywa ogółem	%	55,98	52,89	50,11	-5,87
aktywa obrotowe/aktywa ogółem	%	44,02	47,11	49,89	5,87

Udział wartości aktywów trwałych w wartości aktywów ogółem wynosi średniorocznie 53% a udział aktywów obrotowych w wartości aktywów ogółem 47%. Zmiany wartości w roku 2022 w stosunku do roku 2020 wyniosły odpowiednio: -5,87 punktu % oraz 5,87 punktu %.

Powyższe wskaźniki wskazują na dość wysoki poziom elastyczności podmiotu badanego – spółdzielni.

Ocena finansowo-kapitałowa:

Wyszczególnienie		2020r.	2021r.	2022r.	/+ -/ pkt. e - c
a	b	c	d	e	f
kapitał własny x 100/pasywa	%	72,16	70,47	66,35	-5,81
zobowiązania krótkoterminowe x 100/pasywa	%	21,95	23,70	26,60	4,65

Poziom udziału kapitałów własnych w strukturze pasywów ogółem wynosi średniorocznie 70%, nastąpił spadek o 5,81 punktu % w 2022 roku w stosunku do 2020 roku.

Jest na stosunkowo wysokim poziomie, co świadczy o niezależności finansowej Spółdzielni i możliwości zabezpieczenia spłaty zadłużenia posiadanymi aktywami.

Udział zobowiązań krótkoterminowych w pasywach wzrósł z poziomu 21,95% w roku 2020 do poziomu 26,60% w roku 2022.

Obserwuje się tendencję do obniżania wartości środków trwałych i finansujących je kapitałów własnych Spółdzielni.

Wynika to przede wszystkim z realizacji ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw majątkowych do lokali na rzecz ich użytkowników.

Do zmniejszenia wartości środków trwałych Spółdzielni przyczynia się także proces ich umarzania.

Ocena płynności finansowej:

Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
a	b	c	d
Wskaźnik płynności bieżącej /I stopnia/ aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe	2,01	1,99	1,88
Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań /II stopnia/ (aktywa obrotowe – zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe	1,98	1,95	1,77

Typowy, bezpieczny przedział dla wskaźnika płynności bieżącej to 1,3 – 2,0 i w badanym przypadku osiąga bezpieczne wartości.

Bezpieczny poziom dla wskaźnik II stopnia to 1,0 i w badanym okresie wykazuje wartości wyższe od typowego poziomu.

Wskaźniki obrotowości:

Wyszczególnienie		2020r.	2021r.	2022r.
a	b	c	d	e
Wskaźnik obrotowości należności w dniach przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni/suma przychodów ze sprzedaży	dni	11	8	8
Wskaźnik obrotowości zobowiązań krótkoterminowych w dniach przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni/suma przychodów ze sprzedaży	dni	35	34	40

Wskaźnik obrotowości należności informuje jaki jest średni okres zamrożenia środków pieniężnych w wierzytelnościach – skracanie rotacji należności świadczy o polepszeniu zarządzania należnościami i może świadczyć o poprawie płynności finansowej, gotówka krócej pozostaje poza przedsiębiorstwem.

Spłata zobowiązań wynosiła średnio 36 dni.

Struktura finansowa:

Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
a	b	c	d
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania długoterminowe + krótkoterminowe) x 100/pasywa	24,10	25,65	28,48
Wskaźnik udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku (kapitał własny + rezerwy) x 100/aktywa trwałe	134,94	139,17	137,36
Trwałość struktury finansowania (kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe) x 100/pasywa	77,69	75,56	70,72
Wskaźnik relacji zobowiązań do kapitałów własnych (zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe) x 100/kapitał własny	33,39	36,40	42,92
Wskaźnik relacji zobowiązań długoterminowych do ogólnych zobowiązania długoterminowe x 100/(zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe)	8,91	7,62	6,62
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego zobowiązania długoterminowe /kapitał własny	2,98	2,77	2,84
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego zobowiązaniami długoterminowymi zobowiązania długoterminowe/środki trwałe	3,89	3,85	4,01
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi (kapitał własny + rezerwy) x 100/przeciętny stan majątku trwałego	133,6	137,81	135,66
Rentowność majątku wynik finansowy netto x 100/aktywa	1,44	2,99	2,48
Rentowność kapitałów własnych wynik finansowy netto x 100/kapitał własny	2,00	4,25	3,74
Rentowność netto sprzedaży wynik finansowy netto x 100/przychody ze sprzedaży produktów i towarów	2,07	4,15	3,51

Złota reguła bilansowa (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe) x 100/aktywa trwałe	132,74	136,94	136,17
Złota reguła finansowa kapitał własny x 100/kapitał obcy	259,21	238,65	197,22

Stosunkowo niska wartość Wskaźnika ogólnego zadłużenia świadczy o samodzielności finansowej przedsiębiorstwa.

Trwałość struktury finansowania przyjmuje wysokie wartości, oznacza to wysoki stopień bezpieczeństwa finansowego.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym, informuje, w jakim stopniu kapitał własny pokrywa aktywa trwałe. Kapitał własny powinien wystarczyć na sfinansowanie aktywów trwałych, wskaźnik ten powinien przyjmować wartość co najmniej 100%.

Rentowność jest rozumiana jako zjawisko osiągania przychodów przewyższających koszty. Wskaźniki rentowności pokazują, jak szybko zwraca się zaangażowany w firmie kapitał, są to pewnego rodzaju mierniki gospodarności.

Wskaźniki opierają się na relacji zysku do wybranych elementów bilansu lub rachunku wyników. Im wyższe są wskaźniki tym większa rentowność.

Wskaźniki „złotych reguł” spełniają funkcję informacyjną w zakresie wzajemnych relacji pomiędzy wielkością kapitałów własnych a wielkością kapitałów obcych oraz stopnia pokrycia wartości aktywów trwałych tzw. kapitałem stałym, który obejmuje kapitały własne oraz zobowiązania długoterminowe.

W praktyce analitycznej przyjmuje się, że wartość bezpieczna wskaźnika złotej reguły bilansowej zawiera się w przedziale 100% – 150%, bezpieczna wartość złotej reguły finansowej winna osiągać poziom powyżej 100%.

Podsumowanie:

Podsumowanie zawarte jest w treści dotyczącej omówienia wskaźników finansowo-ekonomicznych.

G. UBEZPIECZENIE MIENIA SPÓŁDZIELNI.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym GSM „Nasz Dom” posiadała zawarte następujące polisy:

- Nr PO/00893198/2019, na okres: od 1.01.2020r. do 31.12.2020r.,
- Nr PO/00944759/2020, na okres: od 1.01.2021r. do 31.12.2021r.,
- Nr PO/01004599/2021, na okres: od 1.01.2022r. do 31.12.2022r.

Polisy obejmowały:

- ubezpieczenie mienia od wszelkiego ryzyka utraty lub uszkodzenia,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem lub rabunku,
- ubezpieczenie zaplecza, sprzętu i maszyn budowlanych od wszelkiego ryzyka,
- ubezpieczenie urządzeń elektronicznych,
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej /z tytułu posiadania mienia oraz prowadzonej działalności/.

Ubezpieczenie odpowiedzialności osób zarządzających spółdzielnią:

1.01.2020 – 31.12.2020r., PO/00893627/19

1.01.2021r. – 31.12.2021r., PO/00949107/2020

1.01.2022r - 31.12.2022r., PO/01006087/2021,

Ubezpieczenie OC zarządcy nieruchomości:

27.06.2020r. – 26.06.2021r. PO/00925141/2020,

27.06.2021r. – 26.06.2022r., PO/00978981/2021,

27.06.2022r. – 26.06.2023r., PO/01045531/2022.

Polisy zawarte w Generali TU S.A., 02-676 Warszawa, Postępu 15B.

Podsumowanie:

Majątek Spółdzielni został prawidłowo ubezpieczony.

H. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

I. Działalność inwestycyjna w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

II. Działalność inwestycyjna pozostała.

W celu poprawy funkcji użytkowej budynku przy ul. Kłodnickiej 97, w którym znajdują się pomieszczenia administracyjne GSM „Nasz Dom” oraz lokale użytkowe wynajmowane przez Spółdzielnię, w 2020r. podjęto następujące działania:

- prace związane z dostosowaniem budynku do zabudowy windy oraz dobudowano szyb windy,
- uporządkowano ścianę szczytową budynku celem najmu powierzchni na banery reklamowe.

Roboty wykonano ze środków przyznanych przez WZ w roku 2019 w wysokości 500 000,00zł. Całkowita wartość robót wyniosła 499 116,60zł.

Inwestycja na lokalach użytkowych w budynku przy ul. Kłodnickiej 97 za 2020r.

Z pozostałej kwoty 200 000,00zł na I etap modernizacji budynku przy ul. Kłodnickiej 97 z podziału nadwyżki bilansowej za 2018r. (Uchwała Nr 11/19 WZCz z dnia 18.05.2019r.) w 2020 roku zlecono następujące zadania, których wartość wyniosła 173 735,74zł:

- Projekt: „Ekspertyza techniczna stanu ochrony przeciwpożarowej budynku biurowo-usługowego przy ul. Kłodnickiej 97 w Rudzie Śląskiej” – kwiecień 2020r.: 19 312,00zł,
- Projekt budowlany „Termomodernizacja budynku biurowo-usługowego zlokalizowanego przy ul. Kłodnickiej 97 w Rudzie Śląskiej – czerwiec 2020r.: 15 328,90 zł,
- Audyt efektywności energetycznej dla potrzeb termomodernizacji budynku przy ul. Kłodnickiej 97 w Rudzie Śląskiej – lipiec 2020r.: 3 433,92zł,
- Aktualizacja inwentaryzacji budowlanej budynku przy ul. Kłodnickiej 97 w Rudzie Śląskiej dla potrzeb planowania i realizacji prac modernizacyjnych sierpień 2020r.: 3 741,70zł,
- Projekt budowlany – Przebudowa budynku biurowego przy ul. Kłodnickiej 97 w Rudzie Śląskiej w celu dostosowania do wymagań ochrony przeciwpożarowej – październik 2020r.: 34 278,80zł,
- Roboty związane z dostosowaniem budynku biurowo-usługowego przy ul. Kłodnickiej 97 w Rudzie Śląskiej do wymogów ochrony przeciwpożarowej – październik 2020r.: 96 364,66zł,
- Inne wydatki związane z dostosowaniem budynku do wymogów ochrony przeciwpożarowej – 1 275,76zł.

Realizacja inwestycji za 2021 rok

Rozpoczęto II etap przebudowy budynku biurowo-usługowego w zakresie wynikającym z ekspertyzy pod względem dostosowania budynku do obowiązujących przepisów przeciwpożarowych. Prace polegają na przebudowie instalacji hydrantowej i gaśniczej, przebudowie instalacji oświetlenia, montażu sygnalizacji p. poż., robotach konstrukcyjno-budowlanych polegających na wydzieleniu pożarowym korytarzy i klatek schodowych wraz z montażem drzwi p. poż. i kłap dymowych.

Szacowany koszt inwestycji opiewa na kwotę 960 000,00 zł. Z środków obrotowych przyznanych przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwały Nr 149/21 z dnia 26.10.2021r. w wysokości 370 000,00zł w pierwszej kolejności sfinansowane zostaną prace budowlane polegające na przebudowie instalacji hydrantowej i gaśniczej p. poż., wykonanie instalacji oświetleniowej i sygnalizacji p. poż. oraz roboty budowlane związane z wykonaniem wydzieleni stref pożarowych (oddzielenia korytarzy od biegów klatek schodowych). W kolejnym etapie zaplanowano zabudowę drzwi przeciwpożarowych.

Z przyznanych przez Radę Nadzorczą środków zgodnie z uchwałą Nr 106/21 z dnia 23.02.2021r. w wysokości 65 000,00 zł zamontowano monitoring budynku przy ul. Kłodnickiej 97. Kamery zostały zabudowane w celu poprawy bezpieczeństwa jak również w ramach oszczędności i obniżenia kosztów utrzymania budynku. Zrezygnowaliśmy z ochrony w godzinach nocnych oraz w niedziele i święta.

Całkowita wartość prac w 2021r. wyniosła: 48 095,48zł.

Realizacja inwestycji za 2022 rok

Prace związane z przystosowaniem budynku biurowo-usługowego przy ul. Kłodnickiej 97 do wymagań w zakresie przepisów przeciwpożarowych oraz rozpoczęto prace związane z termomodernizacją budynku.

Na realizację powyższych robót Spółdzielnia przeznaczyła środki finansowe w wysokości 1 250 000,00zł z nadwyżki bilansowej za 2021 rok decyzją Walnego Zgromadzenia Członków na podstawie uchwały Nr 25/22 z dnia 28.05.2022r.

Prace polegały na przebudowie instalacji hydrantowej i gaśniczej, przebudowie instalacji oświetlenia, montażu sygnalizacji ppoż., robotach konstrukcyjno-budowlanych polegających na wydzieleniu pożarowym korytarzy i klatek schodowych wraz z montażem drzwi ppoż. i kłap dymowych.

Wykonano prace budowlane polegające na zabudowie kłap dymowych, drzwi ppoż., wymianie instalacji oświetleniowej i sygnalizacji ppoż. oraz roboty budowlane związane z wykonaniem wydzieleni stref pożarowych. Rozpoczęto prace związane z przygotowaniem budynku do prac

termomodernizacyjnych, w ramach, których zabudowane zostały główne drzwi wejściowe wraz z przebudową wejścia głównego.

Wartość robót w roku 2022 wynosiła: 395 068,62zł.

W związku z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Nr 25/22 z dnia 28.05.2022r. związaną z przeznaczeniem środków z wyniku za 2021r. w wysokości 80 000,00zł na inwestycje w infrastrukturze osiedla Halemby I. zlecono wykonanie projektów budowlano-wykonawczych parkingów w rejonie ulic Gałczyńskiego 2-Brodzińskiego 3.

Ze względu na dużą ilość zgłoszonych uwag do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (teren południowej części miasta Ruda Śląska ograniczonej od północy autostradą A4) i niezatwierdzeniem zmian przeznaczenia terenów pod budowę parkingów, środki przyznane przez Walne Zgromadzenie na wykonanie planowanych projektów parkingów: Leśna-Zamenhofs oraz Brzechwy zostały zabezpieczone do czasu zatwierdzenia przedmiotowego planu.

I. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.

W latach 2020 – 2022 Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” prowadziła działalność społeczno-oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków zgodnie z postanowieniami §5 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

W ramach tej działalności finansowano Klub Krótkofalowców, Klub Techniki Modelarskiej oraz drużynę halową piłki nożnej. Od roku 2019 działa Sekcja Wędkarska.

Ogłoszony na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan zagrożenia epidemicznego, obowiązujący od marca 2020r., ograniczył znacznie działalność sportowo- rekreacyjną Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.

W dniach 1.02.2020r. – 22.02.2020r. zawodnicy halowej piłki nożnej GSM „Nasz Dom” uczestniczyli w Mistrzostwach Polski OldBoys w Zawierciu.

Zawodnicy halowej piłki nożnej startowali również w lidze OldBoys MOSiR Ruda Śląska (sezon 2019/20) zajmując 2 miejsce.

W związku z tym, że w 2020r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków GSM „Nasz Dom”, nie została podjęta decyzja o podziale wyniku finansowego za 2019r. przez co ww. sekcje nie otrzymały środków finansowych tytułem wsparcia.

W 2021r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków GSM „Nasz Dom”, a tym samym nie została podjęta decyzja o podziale wyniku finansowego za lata 2019 i 2020, przez co sekcje działające pod patronatem GSM „Nasz Dom” (sekcje: wędkarska, krótkofalowców, modelarzy i drużyna piłkarzy halowych) nie otrzymały środków finansowych tytułem wsparcia.

Dopiero w drugiej połowie 2021r. pojawiła się możliwość uczestnictwa w zawodach sportowych.

Zawodnicy halowej piłki nożnej GSM „Nasz Dom” w listopadzie 2021r. zdobyli I miejsce w turnieju finałowym Pucharu Polski na szczelbu Śląskiego Związku Piłki Nożnej awansując tym samym do głównych rozgrywek.

Zawodnicy halowej piłki nożnej startowali również w lidze OldBoys MOSiR Ruda Śląska (sezon 2020/21) zajmując 2 miejsce.

Sekcja wędkarska, w której skład wchodzi 6 zrzeszonych członków Polskiego Związku Wędkarskiego, podczas zawodów karpowych „IV Starcie Tytanów” na Jeziorze Dzierżno Duże w dniach 22 – 26 listopada 2021r. zdobyła 1 i 17 miejsce.

Walne Zgromadzenie Członków GSM „Nasz Dom”, które odbyło się w maju 2022r. przeznaczyło kwotę 61 600,00zł na pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej. Środki te stanowiły m.in. wsparcie dla sekcji działających pod patronatem GSM „Nasz Dom” (sekcje: wędkarska, krótkofalowców, modelarzy i drużyna piłkarzy halowych).

Zawodnicy halowej piłki nożnej GSM „Nasz Dom” w listopadzie 2022r. w Goczałkowicach-Zdroju na szczelbu Śląskiego Związku Piłki Nożnej w zawodach o randze Pucharu Polski zajęli 4 miejsce. Drużyna halowej piłki nożnej startowała również w lidze OldBoys MOSiR Ruda Śląska (sezon 2021/22) zajmując 3 miejsce.

Sekcja wędkarska podczas zawodów karpowych „Majówka na Rzeczykach” na Jeziorze Dzierżno Duże w dniach 30.04.-03.05.2022r. zdobyła 2 i 5 miejsce na 31 startujących załóg z całego kraju.

Na tym samym akwenie w dniach 28.09.-02.10.2022r. w zawodach karpowych „V Starcie Tytanów” zawodnicy GSM zajęli odpowiednio 3 i 22 miejsce na 55 drużyn z całego kraju.

W zawodach na łowisku „Uroczysko Karpowe”, które odbyły się w dniach 13 – 16 października 2022r. w eliminacjach Mistrzostw Polski (Polish Carp Masters) zawodnicy zajęli odpowiednio 9 i 17 miejsca.

Koszty działalności kulturalno-oświatowej są elementem uwzględnianym corocznie przez Radę Nadzorczą GSM „Nasz Dom” w planach rzeczowo-finansowych i finansowane są z wyniku bilansowego (z działalności gospodarczej) co uwidoczniło w tabelach poniżej:

Rok 2020:

Wyszczególnienie	Koszty			Przychody			Wynik finansowy
	Plan	Wykonanie	%	Plan	Wykonanie	%	
Działalność kulturalno-oświatowa	57 300,00	26 780,00	46,74	57 300,00	0,00	0,00	-26 780,00

Rok 2021:

Wyszczególnienie	Koszty			Przychody			Wynik finansowy
	Plan	Wykonanie	%	Plan	Wykonanie	%	
Działalność kulturalno-oświatowa	54 300,00	35 435,00	65,26	54 300,00	0,00	0,00	-35 435,00

Rok 2022:

Wyszczególnienie	Koszty			Przychody			Wynik finansowy
	Plan	Wykonanie	%	Plan	Wykonanie	%	
Działalność kulturalno-oświatowa	63 723,00	42 914,00	67,34	63 723,00	61 600,00	96,67	18 686,00

J. USTALENIA DODATKOWE.

W dniu 11.07.2022r. do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach wpłynęło pismo – wniosek o dołączenie do lustracji za lata 2020 – 2022 sprawy przyznania Zarządowi GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej nagrody rocznej uznaniowej za 2019 rok.

W okresie objętym, lustracją 2020 – 2022 zasady wynagradzania członków Zarządu określał Regulamin wynagradzania Członków Zarządu GSM przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 173/2019 z 24.04.2019r.

Regulamin określa wysokość wynagrodzenia zasadniczego członków Zarządu, zasady przysługiwania premii regulaminowej, dodatku stażowego, nagrody jubileuszowej, odprawy emerytalno-rentowej, nagrody rocznej /13 pensja/, nagrody rocznej uznaniowej, inne świadczenia, terminy wypłaty wynagrodzenia.

W §7 ust. 3 zapisano, iż wysokość nagrody rocznej ustalana będzie na I posiedzeniu RN po odbyciu WZ i podjęciu uchwał o przyjęciu sprawozdania finansowego za poprzedni rok kalendarzowy.

Podczas posiedzenia RN w dniu 15.12.2020r. /protokół Nr 21/20/ organ dokonał zmiany Regulaminu uchwałą Nr 85/20 z dnia 15.12.2020r. poprzez dodanie w §7 ust. 6 w brzmieniu: W przypadku niemożności zorganizowania WZ na skutek ogłoszenia stanu epidemii bądź zagrożenia epidemicznego RN na ostatnim posiedzeniu w danym roku kalendarzowym może podjąć uchwałę

o przyznaniu nagrody rocznej członkom Zarządu za poprzedni rok kalendarzowy bez uchwały WZ o przyjęciu sprawozdania finansowego za poprzedni rok kalendarzowy.
Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

W §7 ust. 2 zapisano, iż nagroda roczna uznaniowa ma charakter uznaniowy.

Podczas posiedzenia w dniu 29.12.2020r. /protokół Nr 22/20/ Rada Nadzorcza na podstawie zmienionego Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu GSM podjęła uchwały Nr 93/20 w sprawie przyznania premii uznaniowej dla Prezesa Zarządu oraz Nr 94/20 w sprawie premii dla Z- cy Prezesa Zarządu GSM ds. technicznych.

Zgodnie z zapisem Statutu §36 ust. 3 oraz Regulaminu RN, organ może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.

Statut w § 32 ust 2 określa, iż Rada Nadzorcza składa się od 3 do 5 członków.

Zgodnie ze Statutem §36 ust. 5 oraz Regulaminem RN §7 ust. 4 uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad /§7 ust. 2 Regulaminu/.

Uchwały o przyznaniu premii zostały podjęte zgodnie z kompetencjami RN, na prawidłowo zwołanych posiedzeniach, w porządkach obrad umieszczono punkty dotyczące podjęcia uchwał w tym zakresie, skład osobowy na posiedzeniu był zgodny z wymogami statutowymi i regulaminem RN – Rada była zdolna do podjęcia uchwał.

Dodatkowo uzasadnienie podjęcia uchwały, której charakter uznaniowy wynika z zapisu §7 ust. 2, znalazło się w protokołach z posiedzeń RN Nr 21/20 z 15.12.2020r. i Nr 22/20 z 29.12.2020r. oraz wynikało z zakresu działania RN określonego w 34 Statutu ust. 1, czyli nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni.

W dniu 18.08.2022r. do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach wpłynęło pismo – wniosek o dołączenie do lustracji za lata 2020 – 2022 sprawy przyznania Zarządowi GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej nagrody rocznej uznaniowej za 2020 rok.

Podczas posiedzenia w dniu 21.12.2021r. /protokół Nr 36/21/ Rada Nadzorcza na podstawie Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu GSM podjęła uchwały Nr 161/21 w sprawie przyznania premii uznaniowej dla Z-cy Prezesa Zarządu GSM ds. technicznych oraz Nr 162/21 w sprawie premii dla Prezesa Zarządu GSM.

Uchwały o przyznaniu premii zostały podjęte zgodnie z kompetencjami RN, na prawidłowo zwołanym posiedzeniu, w porządku obrad umieszczono punkty dotyczące podjęcia uchwał w tym zakresie, skład osobowy na posiedzeniu był zgodny z wymogami statutowymi i regulaminem RN – Rada była zdolna do podjęcia uchwał.

W piśmie do Rady Nadzorczej GSM z 7.02.2022r. wnioskujący zażądał uzasadnienia podstaw do przyznania członkom Zarządu przez RN, nagród rocznych uznaniowych za rok 2020.

W piśmie RN z 22.02.2022r. organ poinformował o uprawnieniu wynikającym ze statutu oraz ustawy prawo spółdzielcze do zawierania umów o prace z członkami zarządu oraz określania warunków wynagradzania i przyznawania innych świadczeń. Kompetencją RN jest nadzór i ocena działalności członków Zarządu.

Rada Nadzorcza określiła warunki wynagradzania i premiowania w Regulaminie wynagradzania Członków Zarządu GSM.

Regulamin określa, iż nagroda roczna uznaniowa ma charakter uznaniowy. Zależy zatem od woli organu przyznającego, w tym przypadku Rady Nadzorczej Spółdzielni. Rada Nadzorcza rozpatrzyła wniosek członka udzielając odpowiedzi.

W dniu 28.10.2022r. do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach wpłynęło pismo – wniosek o dołączenie do lustracji za lata 2020 – 2022 sprawy przyznania Zarządowi GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej premii regulaminowej za czerwiec 2022 rok.

Regulamin wynagradzania Członków Zarządu GSM przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 173/2019 z 24.04.2019r. ze zmianą dokonaną uchwałą Nr 85/20 z dnia 15.12.2020r. w §2 premia regulaminowa stanowi, iż członkom Zarządu przysługuje ustalana indywidualnie miesięczna premia regulaminowa w wysokości od 0 do 60% miesięcznego wynagrodzenia.

Podczas posiedzenia RN w dniu 29.06.2022r. /protokół Nr 02/22/ w porządku obrad w pkt. 5 zamieszczono podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej członkom Zarządu za czerwiec 2022r. Obecnych było 4 członków RN, co stanowiło quorum i zdolność organu do podejmowania uchwał. W wyniku głosowania 2 członków RN opowiedziało się za przyznaniem premii, dwóch było przeciwnych. Wobec tego faktu prowadzący posiedzenie, Z-ca Przewodniczącego RN stwierdził, iż uchwały nie zostały podjęte.

W obrocie prawnym przyjmuje się, iż takie uchwały nie istnieją.

Podczas posiedzenia w dniu 29.08.2022r. /protokół nr 5/22/, w obecności pełnego składu RM /5 członków/, po zatwierdzeniu porządku obrad, który w pkt. 7 przewidywał przyznanie premii członkom Zarządu za m-c czerwiec 2022r., ponownie poddano pod głosowanie uchwały w tej sprawie. W wyniku głosowania uchwały zostały podjęte stosunkiem głosów 3 za, 2 przeciw.

Premia regulaminowa określona w ww. regulaminie ma charakter roszczeniowy /członkom Zarządu przysługuje ustalana.../ i w związku z faktem, iż regulamin nie precyzuje warunków jakie są wymagane do jej uzyskania lub obniżenia, co do zasady przysługuje.

W analizowanym przypadku, mając na uwadze roszczeniowy charakter premii regulaminowej, praktykę przyznawania premii regulaminowej w GSM „Nasz Dom” za każdy miesiąc oraz nieistnienie uchwały przyznającej premię za miesiąc czerwiec 2022r., podjęcie stosownych uchwał w sierpniu 2022r. nie stanowi działania sprzecznego z prawem /regulaminem/.

Wnioskujący we wszystkich trzech pismach zawiera swoją ocenę, iż nie można wykluczyć odpowiedzialności odszkodowawczej członków RN opartej o Art. 58 Prawa spółdzielczego stanowiący, iż Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Analiza przypadków przyznania premii rocznych uznaniowych oraz premii regulaminowej wykazuje na działanie RN w tym zakresie unormowane w wewnętrznych przepisach /Statut, regulamin/, w demokratycznej formule głosowania, na prawidłowo zwołanych posiedzeniach.

Zauważyć należy, iż uchwały RN o ile ustawa nie przewiduje szczególnego trybu zaskarżania, podlegają ocenie prawnej i zaskarżaniu na ogólnych zasadach właściwych dla czynności prawnych.

Załącznik Nr 29 – kserokopia pisma z dnia 11.07.2022r.

Załącznik Nr 30 – kserokopia pisma z dnia 18.08.2022r.

Załącznik Nr 31 – kserokopia pismo z dnia 28.10.2022r.

W dniu 28.11.2022r. do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach wpłynęło pismo – wniosek o dołączenie do lustracji za lata 2020 – 2022 sprawy raportowania wynagrodzeń Zarządu w sprawozdaniach z działalności Zarządu, udostępniania dokumentacji Członkom Spółdzielni, formy i czasu publikowania protokołów z obrad organów Spółdzielni na stronie internetowej, rozliczeń nieruchomości, udzielania odpowiedzi Członkom Spółdzielni.

1.

Informacje zawarte w protokole w tabeli dotyczącej wynagrodzeń za lata 2020 – 2022 znajdują się w części dotyczącej wynagrodzeń wynikających ze stosunku pracy, nie są ujmowane wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, zawierają wynagrodzenie bez składek ZUS.

Dane zawarte w Sprawozdaniu Zarządu przypadające na zasoby mieszkaniowej to 96% wynagrodzeń z składkami ZUS, czyli koszt Spółdzielni, bez wynagrodzenia pracownika Działu Techniczno-Komercyjnego. Koszty wynagrodzeń tego pracownika są zawarte w kosztach budynku Kłodnicka 97 – budynek komercyjny, obsługiwany przez tego pracownika.

2, 3.

Art. 8¹ ust. 3 ustawy o sm stanowi, iż Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

Z przepisu wynika zatem obowiązek publikowania wszystkich /aktualnych/ regulaminów obowiązujących w Spółdzielni uchwalonych przez organy statutowe.

Nie istnieje ogólny przepis normujący termin wprowadzania ww. dokumentów na stronę internetową. GSM nie normuje też tej kwestii w uregulowaniach wewnętrznych.

Po zalogowaniu członkowie mają dostęp do: protokołów i uchwał WZ /2022, 2023/, protokołów RN /od 2019r./ i Zarządu /od X 2019r./, uchwał RN /od X 2019r./ i Zarządu /od X 2019r./, sprawozdań finansowych, protokołów Rad Osiedla /od X 2019r./.

W przypadku publikacji protokołów Rady Nadzorczej wg uzyskanych wyjaśnień, umieszczane są bez zbędnej zwłoki.

Protokół z posiedzenia RN przyjmowany jest na następnym posiedzeniu organu. Od tego momentu jest możliwa jego publikacja lub udostępnienie wnioskującemu członkowi SM do wglądu.

4.

W opublikowanym na stronie internetowej protokole Zarządu Nr 16/10/2022 z 24.10.2022r. zanonimizowano wszystkie nazwiska osób wymienionych w treści protokołu: pracowników innych niż członkowie Zarządu oraz osób przyjętych do Spółdzielni i osób, których członkostwo w SM ustało.

Oryginał protokołu dostępny jest w siedzibie Zarządu GSM.

5.

4¹. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1–2 i 4;

2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Spółdzielnia w załącznikach do informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za dany rok załącza prezentację wyników na poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych.

W planach gospodarczo-finansowych na dany rok zawarty jest podział kosztów rozliczanych kluczem.

Wg tego podziału na lokale mieszkalne przypada 96,00%, na lokale użytkowe 2,00% na budynek Kłodnicka 2,00% kosztów.

Biura zajmowane na potrzeby własne GSM: biura SM, Rady Nadzorczej, Rady Osiedla, Działu technicznego, pomieszczenia dla grupy remontowej i na działalność społeczno-wychowawczą.

Lokali użytkowych w budynku Kłodnicka 97 jest 127.

W roku 2020 wynajętych było 105 lokali, w roku 2021 – 93 lokale, w roku 2022 – 109 lokali.

Rok 2020:

Budynek Kłodnicka 97 posiada powierzchnię użytkową 3 691,07m². Biura zajmowane na potrzeby własne zajmują 26% powierzchni budynku i są rozliczane wg klucza rozliczania kosztów. Lokale użytkowe 74%.

Rok 2021:

Budynek Kłodnicka 97 posiada powierzchnię użytkową 3 586,08m². Biura zajmowane na potrzeby własne zajmują 26% powierzchni budynku i są rozliczane wg klucza rozliczania kosztów. Lokale użytkowe 74%.

Rok 2022:

Budynek Kłodnicka 97 posiada powierzchnię użytkową 3 447,03m². Biura zajmowane na potrzeby własne zajmują 26,7% powierzchni budynku i są rozliczane wg klucza rozliczania kosztów. Lokale użytkowe 73,3%.

Zmiana proporcji wyniknęła z przeprowadzonej inwentaryzacji budowlanej budynku.

Koszty i przychody dotyczące części komercyjnej powierzchni budynku /lokalie użytkowe/ rozliczane są jako działalność gospodarcza łącznie z pozostałymi lokalami użytkowymi. Wynik na działalności gospodarczej podlega opodatkowaniu podatkiem o osób prawnych.

SM nie ma obowiązku prowadzenia odrębnej ewidencji dla budynku komercyjnego.

Natomiast w planach gospodarczo-finansowych na dany rok przyjmowanych uchwałami Rady Nadzorczej, zawarty jest szczegółowy plan dotyczący kosztów związanych z budynkiem Kłodnicka 97 i plan przychodów z tytułu najmu lokali użytkowych i pokoi mieszkalnych /najem krótkoterminowy/.

Rozliczenia przyjętych planów gospodarczo-finansowych również przyjmowane są uchwałami Rady Nadzorczej i zawierają rozliczenie budynku Kłodnicka 97.

Uchwały RN podlegają zasadom udostępniania opisanych w Art. 8¹ ust. 1 ustawy o sm.

Wynik na działalności zwolnionej oraz na działalności gospodarczej przedstawiany jest w sprawozdaniach finansowych za dany rok.

6.

W wyniku dokonanej analizy stwierdza się, iż na podane pisma, właściwe organy GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej odpowiedziały zgodnie ze swoimi kompetencjami:

Pisma: 5/R/2021 z dnia 22.02.2021r., 6/P/2021, 7/R/2021 z dnia 24.03.2021r., 9/R/2021 z dnia 7.04.2021r. – odpowiedź pismami GSM/Zarząd/1942/2021 z dnia 20.04.2021r., GSM/RN/1942/2021 z dnia 20.04.2021r., GSM/ZO/1741/2021 z dnia 23.04.2021r.

Pismo 6/P/2021 z dnia 16.03.2021r., 8/P/2021 z dnia 25.03.2021r. – odpowiedź Zarządu GSM/ZO/1741/2021 z dnia 23.04.2021r.

Pismo 1/F/2022 z dnia 12.01.2022r. – odpowiedź Zarządu GSM/ZO/229/2022 z dnia 8.02.2022r.

Pismo 2/F/2021 z dnia 28.01.2022r. – odpowiedź Zarządu GSM/ZO/589/2022 z dnia 22.02.2022r.

Pismo 3/R/2022 z dnia 7.02.2022r. – odpowiedź Rady Nadzorczej GSM/RN/753/2022 z dnia 22.02.2022r.

Pismo 9/R/2022 z dnia 5.09.2022r. – odpowiedź RN GSM/RN/4663/2022 z dnia 2.11.2022r.

Pismo 12/R/2022 z dnia 4.10.2022r. – odpowiedź GSM/TN-1/5609/2022 z 22.11.2022r., GSM/RN/6429/2023 z 24.01.2023r.

Pismo 13/T/2022 z dnia 5.10.2022r. – odpowiedź Zarządu GSM/TN-1/5132/2022 z dnia 19.10.2022r.

Pismo 14/R/2022 z dnia 24.10.2022r. – odpowiedź Rady Nadzorczej GSM/RN/409/2023 z dnia 24.01.2023r.

Pismo 16/T/2022 z dnia 3.11.2022r. – odpowiedź GSM/RN/6429/2023 z 10.01.2023r., GSM/6429/2023 z 24.01.2023., GSM/TN-1/5609/2022 z 22.11.2022r.

Spółdzielnie mieszkaniowe nie podlegają regulacjom wynikającym z Kodeksu postępowania administracyjnego w zakresie załatwiania spraw.

Uregulowania wewnętrzne GSM nie normują również tego zagadnienia.

Załącznik Nr 32 – kserokopia pisma z dnia 28.11.2022r.

W dniu 17.11.2022r. do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach wpłynęło pismo – wniosek o dołączenie do lustracji za lata 2020 – 2022 sprawy prowadzenia postępowań o udzielenie zamówień na roboty budowlane.

1.

Por. odpowiedź Nr 6 do pisma z dnia 28.11.2022r.

2, 3.

Lustracja nie obejmuje weryfikacji rozliczeń kosztorysowych, za co odpowiedzialne są wyznaczone służby Spółdzielni.

Kosztorysy są sporządzane na podstawie Katalogów Nakładów Rzeczowych /KNR/ i średnich cen materiałów obowiązujących w danym kwartale roku ujętych w cennikach Sekocenbud oraz składnikach wynegocjowanych podczas postępowania przetargowego.

Rozliczenia robót następują na podstawie kosztorysów powykonawczych – weryfikowanych i zatwierdzanych przez odpowiednie służby SM /Prezes ds. technicznych, Inspektorzy nadzoru/.

Firma zaproponowana przez wnioskującego została poinformowana o wszczęciu postępowania przetargowego, natomiast nie przystąpiła do postępowania i nie złożyła oferty.

4.

Lustracja obejmuje lata 2020 – 2022. W analizowanym okresie nie przyjęto planów remontowych na 2023 rok.

5.

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecania usług i robót budowlano-montażowych obcym wykonawcom określone zostały szczegółowo w Regulaminie przetargowym na wykonawstwo robót i usług w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałami:

1. Nr 16/IV/13 z 29.01.2013r.,

2. Nr 49/20 z 28.04.2020r.

3. Nr 184/22 z 10.05.2022r.

W §15 Regulaminu zapisano, iż ogłoszenia o postępowaniach przetargowych publikowane są w prasie lokalnej i regionalnej, na stronie internetowej Zamawiającego oraz w gablotach w siedzibie Zamawiającego.

Sprawdzone w trakcie lustracji postępowania wykazują, iż ogłoszenia o ich wszczęciu opublikowano zgodnie z ww. uregulowaniem w celu zachowania zasad uczciwej konkurencji.

6, 7.

Analizowane przez lustrującego umowy /por. część D./ zawierają zapis, iż, Wykonawca nie może podzlecić wykonania robót bez pisemnej zgody Zamawiającego /Spółdzielni/.

Według uzyskanych od GSM informacji w postępowaniach przetargowych wyłoniono odpowiednio:

w 2020 – 16 firm,

w 2021 – 13 firm,

w 2022 – 13 firm.

W ww. przypadkach nie było podzlecania robót podwykonawcom.

Załącznik Nr 33 – kserokopia pisma z dnia 17.11.2022r.

W dniu 28.08.2023r. do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach wpłynęło pismo – wniosek o dołączenie do lustracji za lata 2020 – 2022 sprawy gospodarki funduszami Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją 2020 – 2022 stan środków pieniężnych ujęto w poniższej tabeli.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.	2021r.	2022r.
1	2	3	4	5
1.	Środki pieniężne w kasie	6 477,21	5 231,72	0,00
2.	Środki pieniężne na rachunku bankowym	9 507 472,93	5 149 679,85	9 077 242,72
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/	4 206 385,15	9 707 500,97	7 985 665,95
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	13 720 335,29	14 862 412,54	17 062 908,67

W roku 2020 z tytułu odsetek od lokat wygenerowano kwotę 105 333,03zł, w roku 2022 była to kwota około 510 000,00zł.

W części F protokołu Sprawozdania finansowe. II. Analiza sytuacji majątkowej i ekonomiczno-finansowej Spółdzielni, dokonana została ocena płynności finansowej SM.

Wskaźnik płynności bieżącej przyjmował następujące wartości:

2,01 w 2020r., 1,99 w 2021r., 1,88 w 2022r.

Wskaźnik ten informuje o zdolności jednostki do regulowania wymagalnych zobowiązań bieżących. Aktywa obrotowe w zależności od branży powinny być 1,2 – 2,0 razy większe od sumy zobowiązań bieżących przedsiębiorstwa. Wtedy jednostka ma możliwość spłacenia zobowiązań oraz zaangażowania pozostałej części aktywów obrotowych w kolejne cykle gospodarcze. Poziom wskaźnika oznacza, że po upłynięciu zapasów, ściągnięciu należności i wykorzystując posiadaną gotówkę, Spółdzielnia może spłacić bieżące zobowiązania.

Wskaźnik II stopnia /bezpieczny poziom dla wskaźnik II stopnia to 1,0/ w badanym okresie wykazywał wartości: 1,98 w 2020r., 1,95 w 2021r., 1,77 w 2022r.

Określa on zdolność jednostki do szybkiego uregulowania bieżących zobowiązań. Relacja 1,0 i więcej, informuje o potencjalnej zdolności Spółdzielni do pokrycia wymagalnych zobowiązań, czyli umożliwia szybką spłatę zobowiązań i świadczy o prawidłowym stanie wypłacalności Spółdzielni.

Aktywa obrotowe jednostki w badanych latach na koniec roku obrotowego to:

16 071 167,90zł /31.12.2020r./

17 852 266,75zł /31.12.2021r./

19 463 473,04zł /31.12.2022r./

Udział środków pieniężnych ogółem w aktywach obrotowych to odpowiednio: 85,37%, 83,25%, 87,76%.

Powyższe wskazuje na zdolność Spółdzielni na spłatę zobowiązań, możliwość szybkiego sięgnięcia po środki w razie wystąpienia nieprzewidzianych sytuacji.

Przeprowadzona w części F protokołu Sprawozdania finansowe. II. Analiza sytuacji majątkowej i ekonomiczno-finansowej Spółdzielni wskazuje na prawidłowość zarządzania finansami Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe za lata 2020 – 2022 zostały zbadane przez biegłych rewidentów.

Biegli Rewidenci wydali opinie bez zastrzeżeń, w których stwierdzili m.in., że zbadane sprawozdania finansowe:

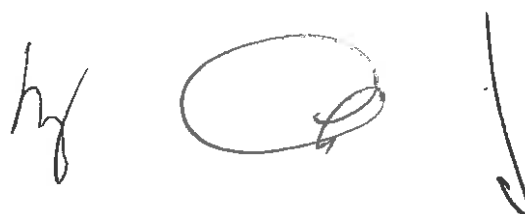
przedstawiają rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia danego roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2019 roku poz. 351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Ustawa prawo spółdzielcze w Dziale IX. Łączenie się spółdzielni w art. 96 stanowi, iż Spółdzielnia może w każdym czasie połączyć się z inną spółdzielnią na podstawie uchwał walnych zgromadzeń łączących się spółdzielni, powziętych większością 2/3 głosów.

Załącznik Nr 44 – kserokopia pisma z dnia 28.08.2023r.

K. USTALENIA KOŃCOWE.

W trakcie prowadzenia lustracji nie było utrudnień ze strony Spółdzielni w zakresie udostępniania żądanych dokumentów.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a stylized 'h' and a circular stamp.

L. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.

1. Załącznik Nr 1 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS 0000119658 pobrana z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na dzień 3.10.2023r. godz. 09:24:33.
2. Załącznik Nr 2 – kserokopia upoważnienia RZRSN Nr 43/2023 z dnia 26.09.2023r.
3. Załącznik Nr 3 – informacja Zarządu o procesach sądowych.
4. Załącznik Nr 4 – kserokopia Statutu obowiązującego do 20.11.2022r.
5. Załącznik Nr 5 – kopia uchwały WZ Nr 3/22 z 28.05.2022r. zmiany Statutu.
6. Załącznik Nr 6 – kserokopia Statutu obowiązującego od 21.11.2022r.
7. Załącznik Nr 7 – kopia uchwały RN Nr 155/19 ze schematem organizacyjnym.
8. Załącznik Nr 8 – kopia uchwały RN Nr 61/20 ze schematem organizacyjnym.
9. Załącznik Nr 9 – zawiadomienie wraz z porządkiem obrad WZ w roku 2022.
10. Załącznik Nr 10 – kopie przykładowych list wypłat RN.
11. Załącznik Nr 11 – kopie przykładowych list wypłat Rad Osiedli.
12. Załącznik Nr 12 – wykaz firm zewnętrznych i zakres prac w latach 2020 – 2022.
13. Załącznik Nr 13 – notatka z wizji części zasobów z dnia 31.10.2023r.
14. Załącznik Nr 14 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. 1 Maja 50 w okresie 1.03.2020r. – 31.08.2020r.
15. Załącznik Nr 15 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Grabowej 5 w okresie 1.03.2020r. – 31.08.2020r.
16. Załącznik Nr 16 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2B i Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy od 5.10.2021r. – 4.04.2022r.
17. Załącznik Nr 17 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2020r. – 31.08.2021r.
18. Załącznik Nr 18 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. 1 Maja 40 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r.
19. Załącznik Nr 19 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Grabowa 4 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 1.09.2021r. – 31.08.2022r.
20. Załącznik Nr 20 – kopia uchwały WZ Nr 23/22 podział nadwyżki bilansowej za 2019 rok.
21. Załącznik Nr 21 – kopia uchwały WZ Nr 24/22 podział nadwyżki bilansowej za 2020 rok.
22. Załącznik Nr 22 – kopia uchwały WZ Nr 25/22 podział nadwyżki bilansowej za 2021 rok.
23. Załącznik Nr 23 – kopia uchwały WZ Nr 8/22 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2019 rok.
24. Załącznik Nr 24 – kopia uchwały WZ Nr 10/22 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020 rok.
25. Załącznik Nr 25 – kopia uchwały WZ Nr 12/22 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2021 rok.
26. Załącznik Nr 26 – kopia uchwały RN Nr 40/20 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2019 rok.
27. Załącznik Nr 27 – kopia uchwały RN Nr 115/21 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2020 rok.
28. Załącznik Nr 28 – kopia uchwały RN Nr 174/22 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2021 rok.
29. Załącznik Nr 29 – kserokopia pisma z dnia 11.07.2022r.
30. Załącznik Nr 30 – kserokopia pismo z dnia 18.08.2022r.
31. Załącznik Nr 31 – kserokopia pismo z dnia 28.10.2022r.

32. Załącznik Nr 32 – kserokopia pisma z dnia 28.11.2022r.
 33. Załącznik Nr 33 – kserokopia pisma z dnia 17.11.2022r.
 34. Załącznik Nr 34 – kserokopia pisma z dnia 28.08.2023r.

Protokół niniejszy zawiera 136 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, wymienionymi w treści niniejszego protokołu, zostaje przekazany do akt Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach.

Lustrację wpisano do „Książki ewidencji kontroli” pod pozycją dotyczącą roku 2023.

Lustrujący:

, Uprawnienia lustracyjne KRS Nr 6371/2018.

LUSTRATOR

nr upr. KRS 6371/2018

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy*) wnosimy*).

Ruda Śląska, dnia 13 grudnia 2023r.

Zarząd Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”
Prezes Zarządu
Bogdan Pawlik
Zastępca Prezesa
 d/s technicznych
Bogdan Chmielewski

Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa
 „Nasz Dom”
 41-706 Ruda Śląska, ul. Kłodnicka 97
 NIP: 6411905697
 tel.: 322432747 fax: 322433078

Pokwitowanie odbioru 1 egzemplarza dla Rady Nadzorczej:

[Signature] *[Signature]*

Pokwitowanie odbioru 1 egzemplarza dla Zarządu

[Signature] *[Signature]*

*) odpowiednio skreślić

W przypadku zastrzeżeń należy je wnieść do Związku Rewizyjnego w ciągu 7 dni od dnia podpisania protokołu.