



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

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

www.zwiazeksm.katowice.pl

Protokół

z lustracji pełnej
za lata 2017 – 2019

Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”

41-706 Ruda Śląska
ul. Kłodnicka 97

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

Październik – grudzień 2020r.

h

A. INFORMACJE WSTĘPNE	
I. Podmiot lustracji.	4
II. Informacja dotycząca realizacji wniosków z lustracji w okresach poprzednich.	4
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.	9
III. Sprawy zatrudnienia i pracownicze	11
IV. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.	16
V. Planowanie.	26
VI. Kontrola.	27
C. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.	29
I. Walne Zgromadzenie /WZ/.	29
II. Rada Nadzorcza /RN/.	37
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.	63
IV. Obsługa zasobów w zakresie usług komunalnych i innych realizowanych przez firmy zewnętrzne.	69
V. Prawidłowość rozliczenia kosztów i ustalania opłat w zakresie dostawy mediów (zimna woda i kanalizacja, ciepła woda użytkowa, energia cieplna).	70
VI. System finansowania i rozliczania nieruchomości.	101
VII. Zaległości w opłatach.	106
E. DZIAŁALNOŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.	109
I. Organizacja pionu ekonomiczno-finansowego.	109
II. System normatywny gospodarki finansowej i rachunkowości.	109
III. Inwentaryzacja.	112
IV. Gospodarka kasowa i obrót bezgotówkowy.	112
V. Gospodarka finansowa Spółdzielni.	114
F. SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA.	122
I. Sprawozdania finansowe.	122

G.	UBEZPIECZENIE MIENIA SPÓŁDZIELNI.	126
H.	DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.	126
I.	Działalność inwestycyjna w zakresie budownictwa mieszkaniowego.	126
II.	Działalność inwestycyjna pozostała.	126
I.	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.	127
J.	USTALENIA KOŃCOWE.	127
K.	ZAŁĄCZNIKI	128

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.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 12.10.2020r., godzina: 10:13:13.

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 12.10.2020r. godz. 10:13:13.

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

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono na podstawie zapisów:
- art. 91 – 93 oraz art. 240 §3 punkt 1 z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1560 ze zm.),
 - uchwały Nr 9/2010 z dnia 01.07.2010r. Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie przyjęcia Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, wraz z załącznikiem Nr 1 do uchwały – Instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych /Monitor Spółdzielczy Nr 3/2010 poz. 6/,
 - uchwały Nr 7/2009 z dnia 25.05.2009r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w sprawie stosowania standardów lustracji kompleksowych,
 - uchwały Nr 3/2010 z dnia 02.02.2010r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w sprawie stosowania standardów lustracji kompleksowych w zakresie rzeczowym księgowości i finansów.
3. Badanie lustracyjne miało charakter lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za okres trzech lat tj. od 01.01.2017r. do 31.12.2019r.
4. Lustrację przeprowadził uprawniony lustrator Michał Neszczyński, nr uprawnień KRS 6371/2018 z upoważnienia Nr 34/2020 z dnia 6.10.2020r. Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z siedzibą 40-203 Katowice, Al. Roździeńskiego 88a.

Załącznik Nr 3 – kserokopia upoważnienia RZRSM Nr 34/2020 z dnia 6.10.2020r.

5. Lustrację przeprowadzono w dniach od 12 października 2020r. do 4 grudnia 2020r.
6. Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni.
7. Prowadzący lustrację na spotkaniu w dniu 12 października 2020 roku poinformował o jej rozpoczęciu oraz omówił jej zakres z Prezes Zarządu Spółdzielni – Panią Bożeną Pawlik oraz Zastępcą Przewodniczącego Rady Nadzorczej Panem Zbigniewem Barańskim, Sekretarzem Rady Nadzorczej Panem Andrzejem Umlaufem, którzy zobowiązali się przekazać omówione szczegóły członkom Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu Rady. Lustrator poinformował jednocześnie, że jeżeli Rada Nadzorcza lub któryś z jej członków wyrazi życzenie spotkania, celem zgłoszenia ewentualnych wniosków czy uwag w zakresie lustracji, to lustrator jest w każdej chwili gotowy na takie spotkanie.
8. Badaniem lustracyjnym zostały objęte podstawy prawne, statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno-finansowe Spółdzielni, w zakresie:
- realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w okresie 01.01.2014r. – 31.12.2016r.,
 - procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w zakresie podmiotowym i przedmiotowym jako korporacji oraz przedsiębiorstwa spółdzielczego,
 - zasad organizacji i funkcjonowania poszczególnych organów samorządowych Spółdzielni,
 - zarządzania nieruchomościami i gospodarki Spółdzielni.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy „o rachunkowości” Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591, 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 2020.

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

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

Lustracja została zakończona podpisaniem protokołu z jej ustaleń.

Lustratorowi przedłożono do wglądu list polustracyjny z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z dnia 16.01.2018r. znak: RZRSM 189/1761/2018 skierowany do Rady Nadzorczej i Zarządu z wynikami z przeprowadzonej lustracji. Sformułowano jeden wniosek polustracyjny:

„Nadal kontynuować działania związane z analizą obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz Statutu Spółdzielni i w przypadkach koniecznych, /szczególnie tych wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku „o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze/ dokonać ich aktualizacji, doprowadzając do pełnej zgodności z przepisami obowiązujących ustaw”.

Wyniki lustracji były przedstawione Radzie Nadzorczej podczas posiedzenia w dniu 22.01.2018r. /protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom” Nr 21/18/.

Podczas posiedzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 12.05.2018r. został przedstawiony wniosek z lustracji Spółdzielni za lata 2014 – 2016.

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

Według oświadczenia Zarządu stanowiącego Załącznik Nr 4 do protokołu lustracji, w okresie 2017 – 2019 nie było procesów sądowych o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania Spółdzielni, z wyjątkiem sprawy prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Gliwicach pod sygn. akt I C511/18 /opisano w dalszej części protokołu/, poza tym prowadzono postępowania sądowe dotyczące spraw windykacyjnych,

Załącznik Nr 4 – informacja o procesach sądowych.

B. PROCES ZARZĄDZANIA W PODEJŚCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.

1. 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. 01.01.2017r. – 31.12.2019r., podlegała obowiązującym przepisom prawa oraz zasadom określonym w:

1. Ustawie „Prawo spółdzielcze” z dnia 12 września 1982r. (Dz. U. z 2016r. poz. 21 z późn. zm.), według stanu obowiązującego w okresie badanym,
2. Ustawie „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. z 2013r. poz. 1222 późn. zm.), według stanu obowiązującego w okresie badanym,
3. Statucie Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” przyjętym przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 24 listopada 2007r. z późniejszymi zmianami,
4. Regulaminach wewnętrznych.

Załącznik Nr 5 – kserokopia Statutu obowiązującego do 20.09.2018r.

Zmiany Statutu w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

Uchwałą Nr 1/18 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 12 maja 2018r. uchylono dotychczas obowiązujący statut i przyjęto w to miejsce Statut w nowym brzmieniu. Przyjęta treść Statutu uwzględniała zmiany wynikające z Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, Dz. U. 2017, poz. 1596., w terminie zgodnym z Art. 8 ust. 1 tejże ustawy.

Zmiany Statutu zarejestrowano postanowieniem sygn. akt GL.X NS-REJ.KRS/10251/18/240 Sądu Rejonowego w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy KRS, w dniu 21.09.2018r.

Załącznik Nr 6 – kopia uchwały WZ Nr 1/18 uchylenie i przyjęcie nowej treści Statutu.

Załącznik Nr 7 – kserokopia Statutu obowiązującego od 21.09.2018r.

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 2017 – 2019.

Nazwa regulaminu	Organ zatwierdzający	Data uchwalenia	Nr uchwały	Zmiany	Nr uchwały
Regulamin Rady Nadzorczej	Walne Zgromadzenie Członków	31.05.2008r. 18.05.2019r.	8/08 9/19		
Regulamin Pracy Zarządu GSM „Nasz Dom”	Rada Nadzorcza	06.05.2002r. 26.11.2018r.	9/02 134/18	27.06.2012r.	31/IV/12
Regulamin Rady Osiedla	Rada Nadzorcza	22.08.2012r. 10.12.2018r. 24.04.2019r. (t.j.)	38/IV/12 138/18 177/19	14.10.2016r.	19/16
Regulamin Organizacyjny, schemat organizacyjny część A	Rada Nadzorcza	14.01.2013r. 25.03.2019r.	55/IV/13 167/2019	11.02.2019r. /schemat organizacyjny/	155/19
Regulamin Organizacyjny, część B – Księga służb	Zarząd	09.01.2013r. 12.03.2019r.	02/01/13 44/03/19		
Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie	Rada Nadzorcza	16.02.2010r.	8/III/10	15.12.2011r. 12.02.2016r.	92/IV/11 117/V/16
Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii ciepłej zużywanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych dla budynków wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem radiowym	Rada Nadzorcza	17.08.2011r. 19.03.2018r.	75/IV/11 86/18		
Regulamin rozliczenia opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej, montażu oraz odczytów wodomierzy elektronicznych z odczytem radiowym EPico	Rada Nadzorcza	29.03.2011r.	46/IV/11	23.07.2018r.	115/18
Regulamin rozliczania kosztów dzwignów osobowych	Rada Nadzorcza	21.01.2010r.	1/III/10	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		
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	30.09.2003r.	37/03	12.02.2016r. 14.05.2019r. (t.j.)	117/V/16 180/19
Regulamin dotyczący zasad w zakresie utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków	Rada Nadzorcza	24.03.2009r. 25.03.2019r.	11/III/09 163/19	30.08.2018r. 14.05.2019r. (t.j.)	120/18 179/19
Regulamin gospodarki funduszem remontowym	Rada Nadzorcza	16.02.2010r. 25.03.2019r.	7/III/10 164/19	12.02.2016r.	117/V/16
Regulamin gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej i gospodarowania funduszami		28.07.2009r.	43/09	14.05.2019r. (t.j.)	181/19
Regulamin pracy GSM „Nasz Dom”	Zarząd	28.03.1997r. 25.05.2017r.	21/III/97 49/05/2017	05.01.2017r.	Aneks
Regulamin działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej GSM „Nasz Dom”	Rada Nadzorcza	30.09.2003r.	38/03		
Regulamin wynagradzania Pracowników GSM „Nasz Dom”	Zarząd	26.11.2012r.	132/11/12	08.02.2018r.	Aneks nr 1
Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych GSM „Nasz Dom”	Zarząd	01.01.2013r. 01.03.2017r.		01.11.2013r. 31.01.2014r.	
Regulamin kasowy GSM „Nasz Dom” (zmiana nazwy)	Zarząd	01.02.2003r. 01.06.2018r.			
Instrukcja Kasowa					
Instrukcja obiegu dokumentów	Zarząd	21.08.2002r.	109/08/02		

Regulamin obiegu dokumentów księgowych	Zarząd	17.10.2002r.	131/10/02		
Regulamin postępowania przetargowego w sprawie zasiedlania mieszkań	Rada Nadzorcza	6.05.2008r.	19/V/08	21.06.2011r.	63/IV/11
Regulamin sprzedaży nieruchomości GSM „Nasz Dom”	Rada Nadzorcza	26.06.2007r.	39/III/07	10.05.2016r. 30.04.2018r.	133/V/16 92/18
Regulamin wynagradzania Członków Zarządu GSM	Rada Nadzorcza	25.07.2016r. 28.01.2019r.	6/16 147/19	24.04.2019r. (t.j.)	173/19
Zasady udostępniania informacji dokumentów członkom Spółdzielni	Rada Nadzorcza	11.04.2012r.	16/IV/12	24.04.2019r. (t.j.)	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		
Polityka bezpieczeństwa danych osobowych.	Zarząd	15.12.2015r.	115/12/15		
Instrukcja zarządzania systemem informatycznym GSM „Nasz Dom”		25.05.2018r.	59/05/18		

t. j. = tekst jednolity

Podsumowanie:

Lustrający w trakcie badania działalności za okres 01.01.2017r. do 31.12.2019r. stwierdził, że działalność Spółdzielni oparta była o przepisy powszechnie obowiązujące z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej oraz o Statut Spółdzielni.

II. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni.

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

1. Nr 55/IV/2013 z dnia 14.01.2013r.,
2. Nr 167/19 z dnia 25.03.2019r. obowiązujący od 01.04.2019r.

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

1. Nr 55/IV/2013 z dnia 14.01.2013r. obowiązujący w okresie 01.01.2017r. – 31.03.2019r.,
2. Nr 155/19 z dnia 11.02.2019r. obowiązujący od 01.04.2019r.

Załącznik Nr 8 – kopia uchwały Nr 55/IV/2013 ze schematem organizacyjnym
Załącznik Nr 9 – kopia uchwały RN Nr 155/19 ze schematem organizacyjnym

Na dzień 31 grudnia 2019 roku zatrudnienie wynosiło 49 etatów /50 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:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5. ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, o ile ustawa dopuszcza ustanowienie takiego prawa,
6. prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
7. zarządzanie i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków.

W Statucie obowiązującym od 21.09.2018r. 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 niemieskalnych
- 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.

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

Data	MSiG	Pozycja
21.09.2018r.	5609	1032778
24.06.2019r.	5763	483989
03.07.2019r.	5771	630338

Sygnatura akt
 GL.X NS-REJ.KRS/10251/18/240
 GL.X NS-REJ.KRS/8115/19/23
 GL.X NS-REJ.KRS/8758/19/116

Obsługa prawna Górnicej Spółdzielni „Nasz Dom” w okresie objętym lustracją świadczona była na podstawie Umowy obsługi prawnej z dnia 01.07.2007r. zawartej z Konsorcjum Radców Prawnych Ryszard Stolarz, Artur Zarychta wraz z Aneksem 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 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.

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

- w roku 2017 – 49,42 etatu,
- w roku 2018 – 49,50 etatu,
- w roku 2019 – 50,73 etatu.

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

Regulaminie pracy Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” przyjętym uchwałami Zarządu:

Nr 21/III/97 z dnia 28.03.1997r. z aneksami od 1 do 16,

Aneks Nr 17 z dnia 05.01.2017r.,

Nr 49/05/17 z dnia 24.05.2017r.

Postanowienia Regulaminu przewidywały regulacje w zakresie:

- organizacji pracy,
- obowiązków pracodawcy,
- obowiązków pracownika,
- systemu i rozkładu czasu pracy,
- usprawiedliwianie nieobecności i spóźnień w pracy,
- nagrody i wyróżnienia,
- odpowiedzialność porządkowa pracowników,
- termin, miejsce i czas wypłaty wynagrodzenia,
- wykaz prac wzbronionych kobietom,
- wykaz prac uciążliwych, niebezpiecznych lub szkodliwych dla kobiet w ciąży i karmiących dziecko piersią,
- równe traktowanie w zatrudnieniu, przeciwdziałanie dyskryminacji, mobbing,
- bezpieczeństwo i higiena pracy, oraz ochrona przed pożarem,
- szczególne postanowienia dyscyplinarne,
- przepisy porządkowe.

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 08.02.2018r. wprowadzono Aneks Nr 1 obowiązujący od 22.02.2018r. 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 6/16 z dnia 25.07.2016r.,
2. Nr 147/19 z dnia 28.01.2019r.,
3. Nr 173/19 z dnia 24.04.2019r.

Postanowienia Regulaminu obejmowały regulacje w zakresie:

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

e terminu wypłaty wynagrodzenia.

GSM „Nasz Dom” tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

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

**Zatrudnienie w etatach,
osobowy fundusz płac i średnia płaca brutto w GSM „Nasz Dom” w latach 2017 – 2019.**

2017r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2017r.	Wykonanie za 2017r.	% wykonania planu	Plan na 2017r.	Wykonanie za 2017r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	2	2	100%	472 300	471 697,84	99,87%
2.	Pracownicy umysłowi	30,42	30,42	100%	1 648 700	1 575 211,03	95,54%
3.	Pracownicy fizyczni	17	17	100%	792 000	751 010,03	94,82%
	OGÓŁEM	49,42	49,42	100%	2 913 000	2 797 918,90	96,05%
4.	Średnia płaca brutto: 4 717,93						

2018r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2018r.	Wykonanie za 2018r.	% wykonania planu	Plan na 2018r.	Wykonanie za 2018r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	2	2	100%	500 080	503 361,94	100,66%
2.	Pracownicy umysłowi	31,17	31,17	100%	1 666 360	1 660 364,88	99,64%
3.	Pracownicy fizyczni	16,33	16,33	100%	800 810	778 784,04	97,25%
	OGÓŁEM	49,50	49,50	100%	2 967 250	2 942 510,86	99,17%
4.	Średnia płaca brutto: 4 953,72						

2019r.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2019r.	Wykonanie za 2019r.	% wykonania planu	Plan na 2019r.	Wykonanie za 2019r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	2	2	100%	520.500	533 792,37	102,55%
2.	Pracownicy umysłowi	32,96	32,96	100%	1 812.800	1 660 281,98	91,59%
3.	Pracownicy fizyczni	15,77	15,77	100%	857 000	834 808,20	97,41%
	OGÓŁEM	50,73	50,73	100%	3 190 000	3 028 882,55	94,94%
4.	Średnia płaca brutto: 4 975,50						

Rotacje w etatach, plan i wykonanie Funduszu płac.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan	Wykonanie	% wykonania planu	Plan	Wykonanie	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Razem – 2017r.	49,42	49,42	100%	2 913 000	2 797 918,90	96,05%
2.	Razem – 2018r.	49,50	49,50	100%	2 967 250	2 942 510,86	99,17%
3.	Razem – 2019r.	50,73	50,73	100%	3 190 300	3 028 882,55	94,94%
	OGÓŁEM 2017 – 2019	149,65	149,65	100%	9 070 550	8 769 312,31	96,68%

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

Średnie miesięczne wynagrodzenie brutto kształtowało się w poszczególnych latach następująco:

w 2017 roku	4 717,93zł,
w 2018 roku	4 953,72zł,
w 2019 roku	4 975,50zł.

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

Akta pracownicze są przechowywane w opisanych w teczkach w szafie 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, przeszerzeganowania,
- 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	Prezes Zarządu
Bogdan Chmielewski	Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych
Zygmunt Doliński	Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych
Sonia Sekuła-Janus	Prezes Zarządu – Główna Księgowa
Gabriela K.	specjalista ds. księgowych
Mariola M.	inspektor ds. księgowych
Joanna G.	referent ds. windykacji
Mariusz M.	konserwator
Grzegorz P.	konserwator
Dariusz Ch.	konserwator

W sprawdzonych aktach osobowych znajdują się:

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

- świadectwa pracy.
- świadectwa o niekaralności,
- upoważnienia do przetwarzania danych osobowych.

Spółdzielnia posiada opracowane Zasady oceny ryzyka zawodowego na stanowiskach pracy.

Przeprowadzone badanie akt osobowych pracowników GSM 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 2017 – 2019.**

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.
1.	Ogółem /ilość odbytych szkoleń/	3	4	5
2.	Ogółem /liczba przeszkolonych osób/	39	16	28
	w tym:	17	10	16
a/	Członków Rady Nadzorczej	-	-	-
b/	Członków Zarządu	1	2	2
c/	Pozostałych Pracowników	16	8	14

W GSM „Nasz Dom”:

- licencję „Zarządcy nieruchomości”, posiada 1 Członek Zarządu,
- uprawnienia budowlane posiada 3 pracowników oraz 1 Członek Zarządu, zrzeszeni 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 2017 – 2019, stwierdzono, iż wszyscy pracownicy wykorzystali swoje urlopy w terminach ustawowych.

Podsumowanie:

1. Dokumentacja kadrowa jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi zasadami, jednocześnie obowiązujące przepisy z zakresu prawa pracy są przez Spółdzielnię przestrzegane.
2. Wynagrodzenia są naliczane zgodnie z obowiązującym Regulaminem wg osobistych stawek zaszerogowania 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 2017	rok 2018	rok 2019
1	2	3	4	5	6
I.	Członkowie - ogółem	osoba	2352	2480	2520
	w tym:				
	a) zamieszkali				
	b) oczekujący:		2352	2480	2520
	- na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		0	0	0
	- na ustanowienie prawa odrębnej własności		0	0	0
	c) z tytułu posiadania garażu		0	0	0
	d) posiadający tytuły do lokali użytkowych		0	0	0
	e) prawni		0	0	0
	f) współczłonkowie		0	0	0
			200	226	277
II.	Kandydaci zarejestrowani ogółem (złożyli deklaracje członkowskie)	osoba	106	180	100
III.	Członkowie zamieszkujący - ogółem	osoba	2352	2480	2520
	w tym:				
	a) posiadający status lokatorski	osoba	0	0	0
	b) posiadający status spółdzielczy własnościowy		1196	1188	1142
	c) status po przeniesieniu własności		1142	1278	1367
	d) umowy najmu		14	14	11
IV.	Zmniejszenie ilości członków - ogółem	osoba	87	92	97
	z tytułu:				
	a) wykluczenia		0	0	0
	b) wykreślenia		0	0	0
	c) skreślenia		25	59	35
	d) wystąpienia ze spółdzielni		0	0	0
	e) ustania członkostwa		62	33	62
V.	Zmniejszenie ilości członków zamieszkujących w nieruchomości - ogółem	osoba	87	92	97
	w tym, posiadających:				
	a) status lokatorski lub najem		8	3	0
	b) status spółdzielczy własnościowy		43	41	49
	c) status po przeniesieniu własności		36	48	48
	d) oczekujących na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		0	0	0
	e) oczekujących na ustanowienie prawa odrębnej własności		0	0	0
VI.	Zamiany mieszkań - ogółem	osoba	3	1	0
	w tym:				
	a) zamiany we własnej spółdzielni		1	0	0
	b) zamiany między spółdzielniami		1	1	0
	c) zamiany między spółdzielnią a innymi gestorem zasobów		1	0	0

Ilościowe zmiany w ewidencji członków GSM „Nasz Dom” w latach 2017 – 2019

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.
1.	Przyjęcie w poczet członków			
2.	Utrata członkostwa ogółem:	640	220	137
w tym:		87	92	97
	• skreślenie z listy członków /zgon/	25	59	35
	• wykluczenie i wykreślenie	0	0	0
	• rezygnacja z członkostwa w SM	0	0	0
	• ustanie członkostwa	62	33	62
3.	Posiadanie w dniu 9.09.2017r. lub po 9.09.2017r. nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	534	40	37
4.	Uzyskanie lokalu z tytułu ponownego przyjęcia w poczet członków	0	0	0
5.	Inne zdarzenia skutkujące zmianami w ewidencji członków Spółdzielni - złożenie deklaracji członkowskiej	106	180	100

Ilościowe zmiany w ewidencji członków GSM „Nasz Dom” jakie miały miejsce /w reprezentatywnie/ badanym 2019r., dotyczyły:

- przyjęcia w poczet członków – 137 przypadków,
- utraty członkostwa /ogółem/ – 97 przypadków, w tym w związku z:
- skreśleniem z listy członków /zgon/ – 35 przypadków,
- wykluczeniem i wykreśleniem – 0 przypadków,
- ustaniem członkostwa w Spółdzielni po zbyciu lokalu – 62 przypadki,
- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 37 przypadków,
- uzyskaniem lokalu z tytułu ponownego przyjęcia w poczet członków – 0 przypadków,
- innych zdarzeń (złożenie deklaracji o przyjęcie w poczet członków) skutkujących zmianami w ewidencji członków Spółdzielni – 100 przypadków.

Zestawienie
ilości zarejestrowanych członków wg ksiąg rejestru członkowskiego
Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” (wg stanu na 31.12.2019r.)

Lp.	Wyszczególnienie	Początkowa pozycja księgi	Końcowa pozycja księgi
1.	2	3	4
1.	Księga Nr 001	0001	3529
Stan członków Spółdzielni na 31.12.2019r.			2520

„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/, podstawa wpisu, data wpisu, datę przyjęcia w poczet członków, nr członkowski.

Ostatniego wpisu w roku 2019 dokonano 5.12.2019r., przyjęcie w poczet członków p. Łukasz W., nr członka 3346, odrębna własność.

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, następujących członków i posiadaczy praw do lokali należących do zasobów GSM „Nasz Dom”, przyjętych do Spółdzielni, wykreślonych, wykluczonych w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

Assunta i Józef P., nr członka 1239A i 1239,
Andrzej P., nr członka 2339,
Stefania W., nr członka 2359,
Piotr K., nr członka 2366,
Janusz N., nr członka 3069,
Daria i Paweł H., nr członka 3206 i 3207,
Sebastian L., nr członka 1817,
Tadeusz W., nr członka 540,
Maria i Kazimierz Sz., nr członka 1297A i 1297,
Piotr S. nr członka 410,
Jan S., nr członka 934,
Regina i Jan K., nr członka 1235 i 1235A.

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, ustanowienia odrębnej własności lokalu, poświadczenia dziedziczenia, darowizny,
- postanowienia o nabyciu spadku,
- umowy najmu,
- akty zgonu.

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

a/ skreśleniem z rejestru

b/ ustaniem członkostwa

nie wykazały nieprawidłowości.

O przyjęciu w poczet członków w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” decydował Zarząd w formie uchwały zgodnie z postanowieniami §7 ust. 2 Statutu Spółdzielni. Przyjęcie potwierdzone było na deklaracji członkowskiej podpisami członków Zarządu wraz z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.

W skontrolowanych dokumentach decyzje następowały przed upływem jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej, zgodnie z przepisami ustawy „Prawo spółdzielcze” i postanowieniami §7 ust. 3 Statutu.

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

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

Zapisy dotyczące wpisowego i udziału:

Stosownie do zapisów §16 ust. 1 Statutu wpisowe wynosiło 10%, a udział członkowski 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dniu składania deklaracji.

W przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny członek /osoba fizyczna/ winien był wnieść 1 udział. W przypadku ubiegania się o lokal użytkowy – 5 udziałów.

Wpisowe i zadeklarowane udziały członek był obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Niewpłacenie wpisowego i udziałów w tym terminie mogło być podstawą do wykreślenia z rejestru członków.

Uregulowania dotyczące ustania członkostwa podano w §§10 – 14 Statutu.

W okresie od 01.01.2017r. do dnia 08.09.2017r. nie stwierdzono, aby Rada Nadzorcza podejmowała o wykluczeniu lub wykreśleniu z grona członków GSM.

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

Statut obowiązujący od 21.09.2018r. dostosowany do wymogów ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze w §6 określa komu przysługuje i kiedy powstaje członkostwo w Spółdzielni:

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

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

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

Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem SM, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia przez Spółdzielnię i przysługuje mu, w związku z powyższym, roszczenie, o którym owa w art. 48 ust 1 ustawy o sm.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego lub najemcy lokalu, jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni. Członkostwo właścicieli lokali i najemców lokali zakładowych powstaje na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji.

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 pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
Uchwała o odmowie przyjęcia w poczet członków wymaga pisemnego uzasadnienia.

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.

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

Począwszy od posiedzenia w dniu 27.09.2017r. /protokół Nr 15/09/2017/ Zarząd GSM „Nasz Dom” zapoznawał się z listami:
osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przyjętych w poczet członków z dniem 09.09.2017r. w trybie art. 3 ust. 1 u o sm,
osób przyjętych w poczet członków w momencie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w trybie art. 3 ust. 3² u o sm,
najemców, którym nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i w związku z tym utracili członkostwo w GSM /art. 4 ustawy zmieniającej/
właścicieli lokali, którzy zgodnie z art. 3 ust 7 ustawy o sm utracili członkostwo w GSM z dniem 09.09.2017r.
osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przyjętych w poczet członków z dniem 09.09.2017r. w trybie art. 3 ust. 5 u o sm.

Podczas posiedzeń Zarząd w drodze odrębnych uchwał przyjmował w poczet członków osoby, które posiadały lub nabyły prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i złożyły deklaracje członkowskie /art. 3 ust. 3¹ u o sm/ oraz najemców lokali mieszkalnych /art. 3 ust. 3⁴ u o sm/.

Art. 18 §2 punkt 3 oraz art. 31 Ustawy Prawo spółdzielcze określa prawo otrzymywania i zaznajamiania się członka ze stosownymi dokumentami spółdzielni.
W lustrwanej Spółdzielni uprawnienia te uregulowane zostały w §8 ust. 2 pkt. 3 Statutu obowiązującego do 20.09.2018r., §11 ust. 2 pkt. 5 Statutu obowiązującego od 21.09.2018r.

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.

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

W rejestrze wpisane są:

- dane osobowe właściciela lokalu,
- adres lokalu,
- nr KW.

Ilość założonych KW dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych:
stan na 31.12.2019r. – 269

W latach 2017 – 2019 Spółdzielnia, zawarła ogółem 124 umowy ustanowienia prawa do lokali, w tym w związku z:

a/ najmem lokalu mieszkalnego:

w 2017r. – 20 umów,
w 2018r. – 20 umów,
w 2019r. – 14 umów.

b/ ustanowieniem odrębnej własności lokalu:

w 2017r. – 2 umów,
w 2018r. – 37 umów oraz 2 po przetargu,
w 2019r. – 26 umów oraz 3 po przetargu.

Na koniec 2019r. 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 2019r., wyodrębnione zostały 96 nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, w których ustanawiana była „odrębna własność lokali”, w tym:

- na dzień 31.12.2016r., ustanowienia odrębnej własności lokali, dokonało 2 289 osób,
- w okresie objętym badaniem lustracyjnym /2017 – 2019/ 70 osób, w tym 31 członków GSM.

Ogółem /na dzień 31.12.2019r./ 2 360 osób.

Na ogółem 94 wnioskujących w latach 2017 – 2019 „o ustanowienie odrębnej własności lokalu”, łącznie w odniesieniu do 24 osób, przeniesienie własności było niemożliwe w związku z:

a/ rezygnacją z przeniesienia własności po złożeniu wniosku w ww. sprawie /5 wniosków/,
b/ inne:

- 16 osób nie spełniało warunków art. 48 ustawy o sm,
- 1 osoba zmarła,
- 1 osoba dokonała zamiany najmowanego lokalu poza zasoby Spółdzielni.

c/ brakiem uregulowanej sytuacji prawnej osób wnioskujących – 1 wniosek.

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.

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.

Po zalogowaniu członkowie mają dostęp do: materiałów na WZ, protokołów RN i Zarządu, uchwał RN i Zarządu, sprawozdań finansowych.
W 2019 uruchomiono usługę e-kartoteka, do której dostęp po zalogowaniu mogą mieć osoby posiadające tytuły prawne do lokali w zasobach GSM.

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),

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

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

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

Czas pracy Spółdzielni.

Poniedziałek – piątek

7:00 – 15:00

Zarząd Spółdzielni przyjmował zainteresowanych mieszkańców:

- Prezes Zarządu we wtorki w godzinach 14:00 – 15:00,
- Zastępca ds. technicznych we wtorki w godzinach 13:00 – 14:00.

W sprawach pilnych mieszkańcy przyjmowani są w każdym dniu w godzinach pracy Spółdzielni.

Rada Nadzorcza nie ma wyznaczonego dnia na przyjmowanie zainteresowanych mieszkańców – może zapraszać mieszkańców na swoje posiedzenia, które odbywają się raz w miesiącu oraz udziela odpowiedzi pisemnych, jeśli mieszkańcy/członkowie kierują zapytania do Rady Nadzorczej).

Rady Osiedli:
Obecnie ze względu na stan epidemii spotkania się nie odbywają.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym członkowie RO przyjmowali zainteresowanych mieszkańców:
RO Halemba I – w każdy poniedziałek miesiąca w godzinach 16:00 – 17:00 lub 10:00 – 12:00,
RO Halemba – w każdy poniedziałek miesiąca w godzinach 10:00 – 11:30 lub 17:00 – 18:30,
RO Bykowina – w każdy poniedziałek miesiąca w godzinach 17:00 – 18:30 oraz we wtorki w godzinach 10:00 – 11:00 jako wizje w terenie.

Harmonogram spotkań wywieszony na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

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

1. Polityce bezpieczeństwa danych osobowych wprowadzonej uchwałą Zarządu Nr 115/12/15 z dnia 15.12.2015r.,
2. Uchwałą Zarządu Nr 30/03/16 z dnia 16.03.2016r. wyznaczono Administratora bezpieczeństwa Informacji,
3. Polityce Ochrony Danych zatwierdzonej uchwałą Zarządu Nr 59/05/18 z dnia 08.05.2018r. w związku z wchodzącym 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”.

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 dekretna do poszczególnych działów Spółdzielni.

Wszystkie badane przez lustratora skargi i wnioski zgłoszone w latach 2017 – 2019, przyjmowane, rozpatrywane i wyjaśnione były w sposób właściwy, merytorycznie poprawny, bez zbędnej zwłoki – analogicznie do przepisów Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

Sposób realizacji skarg i 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 skargi i wnioski
przez członków GSM „Nasz Dom” w latach 2017 – 2019**

Lp.	Rok	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Rady Nadzorczej	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Zarządu Spółdzielni
1.	2017	9	157
2.	2018	6	198
3.	2019	6	150
Ogółem:		21	505

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

**Wykaz
przyjętych i rozpatrzonych przez organy SM
wybranych skarg i wniosków, skierowanych przez członków Spółdzielni do rozpatrzenia,
w latach 2017 – 2019**

Lp.	Tematyka w niesionej skargi, wniosku	Tryb wniesienia skargi, wniosku (indywidualnie zbiorowo i do kogo skierowana)	Data i nr /rejestr, dziennika/ przyjęcia skargi, wniosku	Data i l.dz. udzielonych wyjaśnień, odpowiedzi po rozpatrzeniu skargi, wniosku.
a	b	c	d	e
1.	Pan zamieszkały przy ul. Kukuczki zwrócił się z wnioskiem o wymianę stolarki okiennej w całym mieszkaniu.	Pismo indywidualne z 15.03.2017r. skierowane zostało do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni pismo wpłynęło 16.03.2017r. (L.dz.1146/2017).	Odpowiedzi udzielono pisemnie 22.03.2017r. (L.dz.GSM/RA-1/1146/17) w formie zgody na wymianę okna w małym pokoju, kuchni oraz zestawu balkonowego w dużym pokoju.
2.	Pani zamieszkała przy ul. Grabowej zwróciła się z wnioskiem o wyrażenie zgody na wymianę grzejnika w dużym pokoju.	Pismo indywidualne z 20.03.2017r. zostało skierowane do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni pismo wpłynęło 21.03.2017r. (L.dz.1213/2017).	Odpowiedzi udzielono pisemnie w dniu 23.03.2017r. (L.dz.GSM/RA-1/1213/17) wyrażając zgodę na wymianę grzejnika oraz informując jakie wymogi należy spełnić w związku z wymianą.
3.	Pan zamieszkały przy ul. Kosynierów zwrócił się z prośbą o informację, kiedy zostaną ocieplone piwnice w budynku przy ul. Kosynierów oraz wyjaśnienie dotyczące opłat z tytułu członkostwa w Spółdzielni.	Pismo indywidualne w formie wiadomości e-mail z 16.11.2017r. zostało skierowane do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni pismo wpłynęło 16.11.2017r. (L.dz.4897/2017).	Odpowiedzi udzielono pisemnie 28.11.2017r. (L.dz.GSM/OC/4897/2017) z wyjaśnieniem, że budynek przy ul. Kosynierów wykazuje poprawną izolacyjność, co sprawia, że inne prace takie jak np. remont balkonów są istotniejsze. W w/w piśmie Zarząd informuje także wnioskodawcę na temat zasad związanych z nabywaniem członkostwa w związku ze zmianą Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4.	Pan zamieszkały przy ul. Gojawiczyńskiej złożył wniosek o przydział miejsca parkingowego dla osoby niepełnosprawnej.	Pismo z 04.01.2018r. indywidualne skierowane zostało do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni pismo wpłynęło 08.10.2020r. (L.dz.97/2018).	Odpowiedzi udzielono pismem z 24.01.2018r. (L.dz.GSM/TN2/97/2018) z informacją o zgodzie na przydzielenie miejsca parkingowego.
5.	Wniosek mieszkańców budynku przy ul. Sztolniewej z prośbą o rozliczanie centralnego ogrzewania według powierzchni lokali mieszkalnych.	Wniosek zbiorowy z 05.01.2018r. skierowany został do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni wniosek wpłynął 05.01.2018r. (L.dz.72/2018).	Odpowiedzi udzielono indywidualnie każdemu mieszkańcowi przedmiotowego budynku pismem z 06.02.2018r. (L.dz.GSM/CC2/72/2018) z informacją o zgodzie na rozliczenie c.o. za okres od 01.09.2017r. do 31.08.2018r. według powierzchni lokali mieszkalnych.
6.	Pani zamieszkała przy ul. Kosynierów złożyła wniosek o przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu mieszkalnego.	Wniosek indywidualny z 17.08.2018r. skierowany został do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni wniosek wpłynął 17.08.2018r. (L.dz.3746/2018).	Odpowiedzi udzielono pismem z 24.09.2018r. (L.dz.GSM/OC/4304/2018) z informacją na temat warunków i kosztów realizacji wniosku o przeniesienie własności.
7.	Pan zamieszkały przy ul. 1 Maja złożył wniosek o najem garażu w Rudzie Śląskiej na osiedlu Halemba.	Wniosek pisemny, indywidualny z 07.06.2019r. skierowany został do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni pismo wpłynęło 07.06.2019r. (L.dz.3233/2019).	Odpowiedzi udzielono pismem z 19.06.2019r. (L.dz.GSM/OC/3233/2019) z informacją, że Spółdzielnia nie posiada wolnych garaży do wynajęcia.
8.	Państwo zamieszkali przy ul. Leśnej	Wniosek indywidualny z 30.08.2019r.	Do Spółdzielni wniosek wpłynął	Odpowiedzią jest umowa najmu nr 06/09/2019 na dodatkowe

	złożył wniosek o wynajem dodatkowego pomieszczenia piwnicznego.	skierowany został do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	02.09.2019r. (L.dz.4599/2019).	pomieszczenie piwniczne z 11.09.2019r.
9.	Pani zamieszkała przy ul. Gałczyńskiego zwróciła się z wnioskiem o wyjaśnienia dotyczące rozliczenia centralnego ogrzewania i wody.	Pismo indywidualne w formie wiadomości e-mail z 21.11.2019r. Zostało skierowane do Zarządu GSM „Nasz Dom”.	Do Spółdzielni wniosek wpłynął 21.11.2019r. (L.dz.6063/2019).	Odpowiedzi udzielono pisemnie w 03.12.2019r. (L.dz.GSM/CC2/6063/2019) wyjaśniając w jaki sposób dokonano rozliczenia opłat na dzień 31.10.2019r.
10.	Pani zamieszkała przy ul. Makuszyńskiego zwróciła się z prośbą o remont całego dachu budynku	Pismo złożone przez członka Rady Osiedla skierowane do Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom”.	Data wpływu 21.03.2017r. L.dz.1205/2017	Odpowiedź z 12.04.2017r. L.dz.GSM/TN1/1205/2017. Ze względu na stan funduszu remontowego dach zostanie wyremontowany w 2 etapach (w 2017r. i 2018r.)
11.	Pani zamieszkała przy ul. Brodzińskiego zwróciła się z prośbą o usunięcie zapadliska powstałego w wyniku działalności szczurów	Pismo złożone w imieniu mieszkańców nieruchomości skierowane do Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom”.	Data wpływu 02.06.2017 r. L.dz.2248/2017	Odpowiedź z 13.06.2017r. L.dz. GSM/RN/2248/2017 Podano informacje o przeprowadzanych deratyzacjach i sposobie usunięcia zapadliska.
12.	Pani zamieszkała przy ul. Kłodnickiej zwróciła się z prośbą o wyrażenie zgody na zarejestrowanie w lokalu działalności gospodarczej - siedzibę firmy	Pisma indywidualne do Spółdzielni oraz do Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom”.	Data wpływu 14.05.2018r. L.dz.2280/2018 oraz 17.05.2018r. L.dz.2346/2018	Odpowiedź Rady Nadzorczej z 18.05.2018r. L.dz.GSM/RN/2348,2280/2018 Wyrażono zgodę
13.	Pani zamieszkała przy ul. Brodzińskiego zwróciła się z prośbą o ujęcie w planach remontowych na 2019r. remontu chodnika przed budynkiem	Wniosek zbiorowy skierowany do Zarządu oraz Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom”.	Data wpływu 03.09.2018r. L.dz.3970/2018	Odpowiedź z 13.09.2018r. L.dz.GSM/TN1/3970/2018 Remont chodnika został ujęty w propozycjach planu remontów na 2019r.
14.	Mieszkańcy budynków przy ul. Brzechwy	Wniosek zbiorowy skierowany do Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom” o usunięcie znaków drogowych „zakaz zatrzymywania się”	Data wpływu 24.10.2019r. L.dz.5507/2019	Odpowiedź Zarządu i Rady Nadzorczej z 10.12.2019r. L.dz.GSM/RN. ZARZĄD/2019 ze względu na min. szer. drogi pożarowej 4 m – brak możliwości
15.	Przedstawiciele budynku przy ul. Gałczyńskiego	Prośba zbiorowa skierowana do Zarządu i Rady Nadzorczej o nieobciążanie funduszu remontowego budynku przy ul. Gałczyńskiego kosztami ekspertyzy budowlanej budynku przy ul. Gałczyńskiego	Data wpływu 18.10.2019r. L.dz.5418/2019	Odpowiedź Zarządu z 14.11.2019r., L.dz.GSM/OC/5418/2019 Spółdzielnia została zobowiązana przez PiNB do wykonania ekspertyzy określającej stan techniczny budynku przy ul. Gałczyńskiego który jest częścią nieruchomości wielobudynkowej obejmującej również budynki Gałczyńskiego i Brzechwy. Koszty obciąża całą nieruchomość – brak podstaw prawnych do zwolnienia z kosztów pozostałych budynków. Odpowiedź Rady Nadzorczej z dnia 19.11.2020r. L.dz.GSM/RN/5418/2020 Brak podstaw prawnych do zwolnienia z obciążenia kosztami budynku przy ul. Gałczyńskiego

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.

h
e

0

V. Planowanie.

Działalność gospodarcza GSM „Nasz Dom” w latach 2017 – 2019 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”.

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 Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” następującymi uchwałami:

- Nr 29/17 z dnia 23.01.2017r. – uchwalenie planu rzeczowo-finansowego na 2017r.,
- Nr 30/17 z dnia 23.01.2017r. – uchwalenie planów remontowych na 2017r.,
- Nr 33/17 z dnia 20.02.2017r. – uchwalenie planu rzeczowo-finansowego na 2017r.,
- Nr 43/17 z dnia 09.05.2017r. – uchwalenie planów remontowych infrastruktury,
- Nr 48/17 z dnia 12.06.2017r. – korekta planów remontowych,
- Nr 49/17 z dnia 12.06.2017r. – uchwalenie planu inwestycyjnego,
- Nr 60/17 z dnia 25.09.2017r. – korekta planów remontowych osiedli Halemba I i II,
- Nr 73/18 z dnia 22.01.2018r. – uchwalenie planów remontowych na 2018r.,
- Nr 74/18 z dnia 22.01.2018r. – uchwalenie planu rzeczowo-finansowego na 2018r.,
- Nr 78/18 z dnia 26.02.2018r. – uchwalenie planu gospodarczo-finansowego na 2018r.,
- Nr 81/18 z dnia 26.02.2018r. – uchwalenie planu remontowego lokali użytkowych na 2018r.,
- Nr 91/18 z dnia 09.04.2018r. – uchwalenie planów remontowych obiektów infrastruktury,
- Nr 96/18 z dnia 29.05.2018r. – korekta planów remontowych,
- Nr 104/18 z dnia 04.06.2018r. – korekta planu remontowego lokali użytkowych na 2018r.,
- Nr 107/18 z dnia 28.06.2018r. – uchwalenie planu inwestycyjnego na 2018r.,
- Nr 109/18 z dnia 28.06.2018r. – korekta planu remontowego infrastruktury osiedla Halemba I,
- Nr 119/18 z dnia 03.08.2018r. – uchwalenie planu inwestycji w infrastrukturze osiedla Halemba I na 2018r./2019r.,
- Nr 131/18 z dnia 26.11.2018r. – uchwalenie części planu rzeczowo-finansowego na 2019r. w zakresie pozycji rozliczanych kluczem,
- Nr 139/18 z dnia 10.12.2018r. – uchwalenie planu gospodarczo-finansowego na 2019r.,
- Nr 151/19 z dnia 28.01.2019r. – uchwalenie planów remontowych na 2019r.,
- Nr 156/19 z dnia 11.02.2019r. – uchwalenie planów remontowych obiektów infrastruktury,
- Nr 157/19 z dnia 11.02.2019r. – uchwalenie planów inwestycyjnych w infrastrukturze osiedla Halemba I na 2019r.,
- Nr 165/19 z dnia 25.03.2019r. – uchwalenie planu remontowego lokali użytkowych na 2019r.,
- Nr 175/19 z dnia 24.04.2019r. – uchwalenie planów inwestycyjnych w lokalach użytkowych na 2019r.,
- Nr 3/19 z dnia 03.06.2019r. – uchwalenie korekty planu inwestycji w infrastrukturze osiedla Halemba I,
- Nr 6/19 z dnia 28.06.2019r. – uchwalenie korekty planów remontowych lokali użytkowych na 2019r.,
- Nr 7/19 z dnia 28.06.2019r. – uchwalenie planów remontowych obiektów infrastruktury na osiedlu Halemba II,
- Nr 8/19 z dnia 28.06.2019r. – uchwalenie planów remontowych obiektów infrastruktury osiedla Bykowina,
- Nr 11/19 z dnia 23.07.2019r. – uchwalenie korekty planów remontowych budynków mieszkalnych osiedla Halemba I,

- Nr 16/19 z dnia 27.08.2019r. – uchwalenie korekty planów remontowych obiektów infrastruktury na osiedlu Halemba I.

Wszystkie roczne plany gospodarcze Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej, 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 uchwałała 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.

Również każdego roku (w latach 2017 – 2019) Walne Zgromadzenia Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej przyjmowały i zatwierdzały sprawozdanie Zarządu zawierające informacje o wykonaniu rocznych planów gospodarczo-finansowych oraz zatwierdzały roczne sprawozdania finansowe.

Podsumowanie:

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

VI. Kontrola.

Kontrole zewnętrzne.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w GSM „Nasz Dom” przeprowadzono następujące kontrole zewnętrzne, co ustalono podczas analizy Książki kontroli przedsiębiorcy:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rudzie Śląskiej – 22.03.2017r. – kontrola podjętych działań w ramach Powszechnej Akcji Odszczurzenia – bez uwag,
- ZUS o/Chorzów – 26.10.2017r. – 16.11.2017r. – kontrola prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społecznej oraz innych składek; ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacania tych świadczeń oraz dokonywania rozliczeń z tego tytułu; prawidłowości oraz terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe; wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych do celów ubezpieczeń społecznych,
- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach – 18.12.2017r. – lustracja pełna za lata 2014 – 2016,

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rudzie Śląskiej – 28.03.2018r. – kontrola podjętych działań w ramach Powszechnej Akcji Odszczurzenia – bez uwag,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rudzie Śląskiej – 13.03.2019r. – kontrola podjętych działań w ramach Powszechnej Akcji Odszczurzenia – bez uwag,
- Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, protokół Nr 105/2019 z dnia 01.08.2019r. – kontrola realizacji umowy pożyczki nr 312/2017/63/OA/a1/P z dnia 18.12.2017r. oraz dotacji Nr 639/2017/63/OA/a1/D z dnia 18.12.2017r. – bez uwag.

Kontrola wewnętrzna.

Struktura organizacyjna GSM „Nasz Dom” (obowiązująca w latach 2017 – 2019) 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 2017 – 2019, Rada Nadzorcza akceptowała analizowane dokumenty, uwagi do przedkładanych na posiedzeniach materiałów zawierała w protokołach, przyjmując na tę okoliczność wnioski przekazywane Zarządowi do realizacji.

C. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.

W Statucie Spółdzielni zapisano, że jej organami są:

- a) Walne Zgromadzenie,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Zarząd,
- 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 §19 /§18/ 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.

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

1. 13.05.2017r.,

2. 12.05.2018r..

3. 18.05.2019r.

Obrady WZ, przebiegały zgodnie z:

- postanowieniami obowiązującego statutu GSM „Nasz Dom”,
- przyjętymi porządkami obrad WZ, jakie zwołane zostały w latach 2017 – 2019.

Porządek obrad trzech WZ w częściach oprócz spraw organizacyjnych zawierał:

- przedstawienie sprawozdań Zarządu z działalności – podjęcie uchwał,
- zatwierdzenie sprawozdań finansowych – podjęcie uchwał,
- przedstawienie sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej – podjęcie uchwał,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu – podjęcie uchwał,
- podjęcie uchwał w sprawie przeznaczenia nadwyżki przychodów nad kosztami,
- przedstawienie sprawozdań z działalności Rad Osiedli,
- przedstawienie sprawozdania ze zjazdu delegatów RZRSM w Katowicach,
- zamknięcie obrad.

ponadto:

w 2017r.:

- podjęcie decyzji w sprawie technologii budowy garaży na działkach za budynkiem przy ul. Gojawiczyńskiej 8,
- podjęcie decyzji w sprawie dalszego funkcjonowania nieruchomości położonej przy ul. Kłodnickiej 99 w przypadku niepozyyskania nabywcy,
- przedstawienie sprawozdania ze Zjazdu Delegatów na VI Kongres Spółdzielczości.

w 2018r.:

- zmiany w Statucie – podjęcie uchwały,
- wybory do Rad Osiedli,
- omówienie wyników badania lustracyjnego GSM za okres 2014 – 2016,
- podjęcie decyzji w sprawie finansowania adaptacji budynku położonego przy ul. Kłodnickiej 99 na budynek mieszkalny lub jego zbycia,
- oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć GSM – podjęcie uchwały.

w 2019r.:

- zmiany w Regulaminie Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom” – podjęcie uchwały,
- prezentacja kandydatów oraz wybory do Rady Nadzorczej – podjęcie uchwały,
- podjęcie uchwały w sprawie zmiany przeznaczenia niewykorzystanej kwoty z wyniku za 2017r. w wysokości 500 000zł przeznaczonej przez WZ na zakup działek po nasypie kolejowym.

Zgodnie z §21 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 doręczenie pisemnego zawiadomienia.

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 /Statut 2018/.

Załącznik Nr 10 – zawiadomienia wraz z porządkiem obrad WZ w latach 2017 – 2019.

Tryb i zasady obrad WZ opisano w §§24-41 Statutu /obowiązującego do 20.09.2018r./ oraz §§25-42 Statutu obowiązującego od 21.09.2018r.

Walne Zgromadzenia zostały 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 zwołanych w trybie postanowień Statutu Spółdzielni Walnych Zgromadzeń sporządzone zostały protokoły, które odzwierciedlają przebieg obrad i są podpisane, zgodnie z postanowieniami §23 ust. 1 Statutu /§24 ust. 1/, przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie sprawdzone protokoły z Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2017 – 2019, w sposób rzetelny odzwierciedlają i dokumentują przebieg obrad. Podejmowane przez Walne Zgromadzenia uchwały wynikały z uprawnień i kompetencji przewidzianych Statutem GSM „Nasz Dom”.

Walne Zgromadzenia odbywały się wg przyjętego przez w/w organ Spółdzielni porządku i tematyki obrad. Pełna dokumentacja z Walnych Zgromadzeń /protokoły, protokoły komisji, listy obecności, zawiadomienia, przyjęte uchwały/ jest archiwizowana przez co najmniej 10 lat (w segregatorach z każdego roku oddzielnie), w Spółdzielni z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych Członków.

W okresie objętym lustracją odnotowano jeden przypadek zaskarżenia uchwały WZ do sądu. W dniu 3.07.2018r. członek GSM „Nasz Dom” p. Piotr Ch., wniósł do Sądu Okręgowego w Gliwicach pozew o ustalenie nieistnienia, ewentualnie nieważności uchwały Nr 8/18 WZ GSM „Nasz Dom” z dnia 12.05.2018r. w sprawie zbycia w drodze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności stanowiącego odrębną nieruchomość budynku byłego hotelu robotniczego położonego w Rudzie Śląskiej przy ul. Kłodnickiej 99.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach I Wydział Cywilny z dnia 27.09.2018r. sygn. akt I C 511/18 powództwo oddalono.

GSM „Nasz Dom” powiadamiała pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad zwoływanych w latach 2017 – 2019 WZ:

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismami:

1. GSM/ZO1445/2017 z dnia 03.04.2017r.,
2. GSM/ZO1650/2018 z dnia 04.04.2018r.,
3. GSM/ZO2265/2019 z dnia 11.04.2019r.

Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie pismami:

1. GSM/ZO1434/2017 z dnia 03.04.2017r.,
2. GSM/ZO1649/2018 z dnia 04.04.2018r.,
3. GSM/ZO2266/2019 z dnia 11.04.2019r.

Podsumowanie:

1. Dokumentacja WZ zorganizowanych w latach 2017 – 2019 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 poszczególnych 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 w przypadku kandydatów do RN/.
8. Dokumentacja z WZ (protokoły, protokoły komisji, zawiadomienia, listy obecności, przyjęte uchwały oraz materiały będące przedmiotem obrad) z okresu lustracji jest przechowywana w siedzibie Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi w tym względzie zasadami. Jest przechowywana w sposób umożliwiający korzystanie z przedmiotowej dokumentacji przez uprawnione organy i osoby oraz członków Spółdzielni.

II. Rada Nadzorcza /RN/.

W §46 Statutu /§47 Statutu z 2019 roku/ 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 §§40 – 41 Statutu /obowiązującego do 20.09.2018r. /§41 – 42 Statutu obowiązującego od 21.09.2018r./.

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 31.05.2008r. uchwałą Nr 8/08, nowym regulaminie uchwalonym przez WZCz w dniu 18.05.2019r. uchwałą 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 2016 – 2019

W dniu 26 maja 2016 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru Rady Nadzorczej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”, która jak wynika z protokołu Nr 1/16 Rady Nadzorczej w dniu 13 czerwca 2016 roku ukonstytuowała się w następującym składzie:

Przewodniczący RN
Z-ca przewodniczącego RN
Sekretarz RN
Członek RN
Członek RN

Zbigniew Wajdzik
Andrzej Umlauf
Jan Chrzanowski
Andrzej Kilka
Eugeniusz Gałązka

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 – 2021
2. w głosowaniu tajnym uchwałą Nr 2/19 dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej w składzie:

1. Jan Chrzanowski
2. Zbigniew Barański
3. Andrzej Umlauf
4. Andrzej Kilka
5. Józef Kowalczyk

Załącznik Nr 11 – kopia chwały WZ Nr 1/19 ustalenie liczebności członków RN
Załącznik Nr 12 – kopia chwały WZ Nr 2/19 wybór członków RN.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 03.06.2019r. /Protokół z posiedzenia Nr 01/19/ dokonano w głosowaniu jawnym wyboru Prezydium RN /Przewodniczącego RN, Zastępcy Przewodniczącego RN i Sekretarza RN/ nowej kadencji.

Członkowie Rady Nadzorczej wybrani na nową kadencję zostali wpisani do KRS – Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy KRS postanowienie sygn. akt GL.X NS-REJ.KRS/8758/19/116 z dnia 03.07.2019r.

Załącznik Nr 13 – kopia protokołu RN Nr 01/19 w zakresie wyboru Prezydium RN.

Skład Rady Nadzorczej – kadencja 2019 – 2022:

Przewodniczący	Jan Chrzanowski
Zastępca Przewodniczącego	Zbigniew Barański
Sekretarz RN	Andrzej Umlauf
Członek RN	Andrzej Kilka
Członek RN	Józef Kowalczyk

Ogółem w latach 2017 – 2019 Rada Nadzorcza odbyła 49 posiedzeń, w tym:

w 2017r.	12 posiedzeń,
w 2018r.	20 posiedzeń,
w 2019r.	17 posiedzeń.

Ilość podjętych przez RN, uchwał /w latach 2017 – 2019/ w zakresie prowadzonej przez nią działalności, wg prowadzonego w Spółdzielni „Rejestru uchwał Rady Nadzorczej” – 190 uchwał:

w 2017r.	podjęto 45 uchwał,
w 2018r.	podjęto 74 uchwały,
w 2019r.	podjęto 71 uchwał.

Kompetencje i zakres działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2017 – 2019, określał §48 Statutu, §49 Statutu z 2018 roku.

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

1. uchwalania i zatwierdzanie planów rzeczowo-finansowych, planów remontów,
2. ustalania stawek eksploatacyjnych,
3. analiza protokołu z lustracji,
4. uchwalanie zmian schematu organizacyjnego SM,
5. analiza rozliczeń mediów,
6. przyznawanie premii członkom Zarządu,

7. uchwalanie zmian stawki fundusz remontowego,
8. opiniowanie i zatwierdzanie miesięcznych analiz ekonomiczno-finansowych działalności SM,
9. uchwalania regulaminów i ich zmian,
10. analiza zaległości we wnoszeniu opłat przez mieszkańców SM,
11. przygotowywanie sprawozdań z działalności Rady na Walne Zgromadzenie,
12. współdziałanie z radami osiedli,
13. comiesięczna ocena pracy Zarządu.

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

I kwartał 2017 roku – 3 posiedzenia, 11 uchwał.

Protokół Nr 8/17 z dnia 23.01.2017r.

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.
Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.
Przyjęcie Planu pracy RN na I półrocze 2017r., części Planu rzeczowo-finansowego na 2017r. w zakresie pozycji rozliczanych kluczem, planów remontowych na 2017r.
Omówienie rozliczenia kosztów dostawy c.o. i wody za ubiegły okres rozliczeniowy.
Omówienie zarysu obchodów 20-lecia powstania GSM „Nasz Dom”.
Przedstawienie dokumentacji związanej z procesem budowy garaży.
Przedstawienie wykazu oraz zasad przyznawania bonów świątecznych.
Informacja nt. zagospodarowania bloku A ul. Kłodnicka 99.
Sprawy bieżące związane z zamieszkiwaniem w zasobach GSM.
Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.
Spotkanie z Radami Osiedli.

Protokół Nr 9/17 z dnia 20.02.2017r.

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.
Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.
Przyjęcie Planu rzeczowo-finansowego na 2017r.
Wizja na terenie osiedla Halemba I, II oraz Bykowina.
Analiza materiałów związanych z rozliczaniem kosztów zakupu ciepła.
Zapoznanie się z materiałem dotyczącym prowadzenia zapisów interwencyjnych mieszkańców zasobów.
Sprawy bieżące związane z zamieszkiwaniem w zasobach GSM.
Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.

Protokół Nr 10/17 z dnia 22.03.2017r.

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.
Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.
Przyjęcie rozliczenia preliminarza za 2016r.
Zapoznanie z porządkiem obrad WZ.
Omówienie sprawozdania z działalności RN w 2016r.
Przedstawienie sprawozdań ze Zjazdu Delegatów na Zjazd Przedkongresowy oraz Zjazdu na Walne Zgromadzenie Związku Rewizyjnego SM w Katowicach.
Informacje dotyczące zadłużenia najemców lokali użytkowych i dzierżawców gruntów.
Sprawy bieżące związane z zamieszkiwaniem w zasobach GSM.
Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.

II kwartał 2018 roku – 7 posiedzeń, 25 uchwał

Protokół Nr 24/18 z dnia 09.04.2018r.

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.

Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.

Przyjęcie sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu za 2017r., sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017r.

Uchwalenie planów remontowych obiektów infrastruktury.

Sprawy bieżące związane z zamieszkiwaniem w zasobach GSM.

Protokół Nr 25/18 z dnia 24.04.2018r. i 30.04.2018r.

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.

Omówienie realizacji pomieszczeń dla konserwatorów w budynku przy ul. Kłodnickiej 97.

Omówienie zmian Statutu GSM.

Zapoznanie się z projektami uchwał na WZ.

Omówienie sposobu przydziału i wynajmu garaży.

Omówienie oferty STAL-MET Nieczaj Sp. z o.o. sprzedaży działek po byłym nasypie kolejowym.

Zmiany w Regulaminie Sprzedaży nieruchomości GSM „Nasz Dom”.

Sprawy bieżące związane z zamieszkiwaniem w zasobach GSM.

Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.

Spotkanie z Radami Osiedli.

Protokół Nr 26/18 z dnia 11.05.2018r.

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia.

Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.

Przyjęcie zasad przydziału garaży.

Omówienie przygotowań do WZ.

Sprawy bieżące związane z zamieszkiwaniem w zasobach GSM.

Protokół Nr 27/18 z dnia 18.05.2018r.

Sprawy organizacyjne i bieżące: omówienie sprawy odwołania ze stanowiska Z-cy Prezesa ds. technicznych oraz powołania na to miejsce Członka Zarządu; rozpatrzenie pisma członka GSM.

Protokół Nr 28/18 z dnia 29.05.2018r.

Przyjęcie protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej w dniach 11 i 18.05.2018r.

Korekta planów remontowych.

Sprawy bieżące.

Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.

Odwołanie z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu.

Powołanie nowego członka Zarządu na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu.

Protokół Nr 29/18 z dnia 04.06.2018r.

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.

Przyjęcie planu Rady Nadzorczej na II półrocze 2018r.

Omówienie przebiegu WZ.

Korekta planu remontowego lokali użytkowych.

Uchwalenie Regulaminu użytkowania garaży.

Sprawy bieżące.

Protokół Nr 30/18 z dnia 28.06.2018r.
Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
Rozpatrzenie wniosku Zarządu w sprawie odstąpienia od procedury przetargowej i przydzielenie p. pomieszczeń znajdujących się na X piętrze budynku przy ul. Gwareckiej w celu adaptacji na lokal mieszkalny.
Przyjęcie planu inwestycyjnego – inwestycje w nieruchomościach.
Podjęcie uchwały dot. nabycia nieruchomości gruntowej po byłej elektrowni.
Korekta planu remontowego obiektów infrastruktury osiedla Halemba II.
Korekta planu remontowego osiedli Halemba I i II.
Przyjęcie definicji wkładu budowlanego w odniesieniu do przekształceń prawa najmu w odrębną własność.
Decyzja w sprawie bonifikaty od wkładu budowlanego.
Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.
Sprawy bieżące.

II półrocze 2019 roku – 7 posiedzeń, 20 uchwał

Protokół Nr 03/19 z dnia 23.07.2019r.
Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.
Korekta plan remontowego osiedli Halemba I i II.
Ustalenie stawek za najem lokali użytkowych.
Omówienie sprawy p.
Sprawy bieżące.
Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.

Protokół Nr 04/19 z dnia 27.08.2019r.
Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.
Ustalenie opłaty stałej i zmiennej do rozliczenia kosztów c.o.
Korekta planów remontowych obiektów infrastruktury na osiedlu Halemba I.
Omówienie rozliczenia preliminarza za I półrocze 2019r.
Sprawy bieżące.
Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.

Protokół Nr 05/19 z dnia 24.09.2019r.
Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.
Sprawy bieżące.
Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.
Spotkanie z Radami Osiedli.

Protokół Nr 06/19 z dnia 29.10.2019r.
Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.
Ustalenie stawek czynszowych dla lokali użytkowych w budynku przy ul. Kłodnickiej 97.
Wybór biegłego rewidenta badającego roczne sprawozdanie finansowe.
Sprawy bieżące.

Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.
Protokół Nr 07/19 z dnia 19.11.2019r.

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.

Sprawy bieżące związane z zamieszkiwaniem na zasobach, pismami mieszkańców, stanem funduszu remontowego.

Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.

Protokół Nr 08/19 z dnia 10.12.2019r.

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Przedstawienie informacji Prezesa Zarządu o pracy Zarządu i wykonaniu uchwał RN od poprzedniego posiedzenia.

Przedstawienie rozliczenia kosztów dostawy c.o. oraz kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

Przyjęcie Regulaminu dostarczania korespondencji.

Sprawy bieżące związane z zamieszkiwaniem na zasobach.

Spotkanie z Radami Osiedli.

Protokół Nr 09/19 z dnia 20.12.2019r.

Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Sprawy bieżące związane z zamieszkiwaniem na zasobach, pismami mieszkańców.

Podjęcie uchwał dot. premii regulaminowej dla członków Zarządu.

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 zasadniczo 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 I 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) §50 Statutu, §51 Statutu z 2019 roku.

Zgodnie z ww. uregulowaniami Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu 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
2017	2 000,00
2018	2 100,00
2019	2 250,00

Sprawdzono losowo wybrane listy wypłat za posiedzenia RN:

RNAD/2017/11 za 01.11.2017r.– 30.12.2017r.,
 RNAD/2017/12 za 01.12.2017r.– 31.12.2017r.,
 RNAD/2018/02 za 01.02.2018r.– 28.02.2018r.,
 RNAD/2018/03 za 01.03.2018r.– 31.03.2018r.,
 RNAD/2019/08 za 01.08.2019r.– 31.08.2019r.,
 RNAD/2019/09 za 01.09.2019r.– 30.09.2019r.

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

Załącznik Nr 14 – 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 Przewodniczącego i Sekretarza Rady.
3. Analiza działalności Rady Nadzorczej na podstawie udostępnionych lustratorowi materiałów wykazała, że prowadzona ona była w sposób prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami statutowymi, w szczególności w zakresie nadzoru i kontroli oraz w zakresie decyzji dotyczących uchwalania regulaminów i ich zmian, uchwalania 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. 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 pieczętą 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 §52 Statutu, §53 Statutu obowiązującego od 21.09.2018r.
2. w §6 Regulaminu Zarządu GSM „Nasz Dom”, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałami Nr 31/IV/12 w dniu 27.06.2012r., Nr 134/18 w dniu 26.11.2018r.

W Regulaminie Zarządu Górniczej 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 kolegalnie 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.

Posiedzenia Zarządu odbywają się co najmniej raz na 2 tygodnie. 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 01.01.2017r. do 31.12.2019r. Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie osobowym:

Prezes Zarządu, Główna Księgowa

Sonia Sekuła-Janus

wybrana uchwałą RN Nr 54/IV/13 z dnia 14.01.2013r. /31.12.2014r./, pełniła funkcję do 31.03.2019r.,

odwołana uchwałą Rady Nadzorczej Nr 148/19 z dnia 28.01.2019r.

Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych

Zygmunt Doliński

Wybrany uchwałą RN Nr 03/03 z dnia 21.01.2003r., pełnił funkcję do 27.12.2017r.

29.12.2017r. – 31.05.2018r.,

odwołany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 101/18 z dnia 29.05.2018r.

Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych

Bożena Pawlik

01.06.2018r. – 31.03.2019r.

powołana uchwałą Rady Nadzorczej Nr 102/18 z dnia 29.05.2018r.

Prezes Zarządu

Bożena Pawlik

powołana uchwałą Rady Nadzorczej Nr 149/19 z dnia 28.01.2019r., pełni funkcję od 01.04.2019r. 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 01.04.2019r. 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” zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałami: Nr 6/16 z dnia 25.07.2016r., Nr 147/19 z dnia 28.01.2019r.

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 01.01.2017r. – 31.12.2019r. odbył 58 posiedzeń, podjął 367 uchwał w tym:

- w roku 2017 odbyło się 19 posiedzeń Zarządu, podjęto 102 uchwały,
- w roku 2018 odbyło się 18 posiedzeń Zarządu, podjęto 131 uchwał,
- w roku 2019 odbyło się 21 posiedzeń Zarządu, podjęto 134 uchwały.

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

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

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

W I kwartale 2017 roku Zarząd odbył 5 posiedzenia, podjął 28 uchwał.

Tematyka posiedzeń:

- podejmowanie uchwał w zakresie przyjęcia w poczet członków,
- udzielanie zgód na prolongatę lub ratałną spłatę zadłużenia w opłatach,
- określenie stawek najmu lokali użytkowych,
- przyjęcie planu rzeczowo-finansowego na rok 2017,
- przyjęcie planów remontowych na 2017 rok,
- powołanie Komisji Przetargowej w celu wyłonienia wykonawców na roboty w zasobach GZM, na sprzedaż nieruchomości,
- określenie składników cenotwórczych na świadczenie usług remontowych, budowlanych i instalacyjnych wykonywanych przez pracowników GZM na rzecz mieszkańców zasobów,
- zgody na zawarcie umów najmu lokali,
- sprawy zamiany mieszkań,
- sprawy finansowo-księgowe,
- organizacja WZ,
- przyjęcie sprawozdania Zarządu,
- przyjęcie rozliczenia planu kosztów za 2016 rok.

W II kwartale 2018 roku Zarząd odbył 4 posiedzenia, podjął 35 uchwał.

Tematyka posiedzeń:

- podejmowanie uchwał w zakresie przyjęcia w poczet członków właścicieli odrębnych lokali,
- udzielanie zgód na prolongatę lub ratałną spłatę zadłużenia w opłatach,
- przygotowania do WZ,
- przygotowanie i przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2017r.,
- przyjęcie planu remontowego obiektów infrastruktury osiedli Halemba I i II na 2018r.,
- sprawy powstania członkostwa po zmianie ustawy o sm,
- omawianie pism członków,
- ogłaszanie przetargów w celu wyłonienia nabywcy lokalu o statusie odrębnej własności,
- powołanie Inspektora Ochrony Danych zgodnie z RODO,
- uchwalenie projektu Zasad przydziału i wynajmu garaży,
- rozpatrywanie wniosków o zmiany mieszkań.

W II półroczu 2019 roku Zarząd odbył 8 posiedzeń, podjął 41 uchwał.

Tematyka posiedzeń:

- powołanie komisji socjalnej,

- powołanie Komisji Przetargowej,
- sprawy powstania członkostwa po zmianie ustawy o sm,
- udzielanie zgód na prolongatę lub ratałna spłatę zadłużenia w opłatach,
- rozpatrywanie pism mieszkańców,
- podejmowanie uchwał w zakresie przyjęcia w poczet członków właścicieli odrębnych lokali,
- sprawy związane z ustaniem członkostwa po zmianie ustawy o sm,
- sprawy związane z zawieraniem umów najmu i dzierżawy,
- analiza ofert potencjalnych dostawców usług wykonywanych na rzecz GSM,
- określenie zakresu stawek czynszowych dla lokali użytkowych w budynku przy ul. Kłodnickiej 97,
- ustalenie terminu WZ w 2020r.,
- podjęcie decyzji o zaksięgowaniu wyniku rozliczenia kosztów c.o. za okres 2018/2019 oraz wody za okres 01.03.2019r. – 31.08.2019r. w pomieszczeniach związanych z działalnością GSM w odpowiednie koszty.

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, sprawozdaniami, 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 2017 – 2019, 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 przedkładane były podczas Walnych Zgromadzeń Członków GSM „Nasz Dom” i zostały zatwierdzane w głosowaniu jawnym następującymi uchwałami:

- za rok 2016 – uchwała Nr 1/17 z dnia 13 maja 2017r.,
- za rok 2017 – uchwała Nr 5/18 z dnia 12 maja 2018r.,
- za rok 2018 – uchwała Nr 3/19 z dnia 18 maja 2019r.

Podsumowanie:

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

w obowiązujących przepisach ustawy „Prawo spółdzielcze”, postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

IV. Rady Osiedla.

W GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej w latach 2017 – 2019 funkcjonowały trzy Rady Osiedla wybrane przez Walne Zgromadzenie Członków, zgodnie z §56 ust. 1 i 2 Statutu obowiązującego do 20.09.2018r.; §57 ust. 1 i 2 Statutu obowiązującego od 21.09.2018r. Są one organem reprezentującym członków Spółdzielni zamieszkających w osiedlu. Członkowie Rad Osiedli (liczący po 3 członków) wybrani są na okres 3 lat.

Składy Rad Osiedla w okresie objętym lustracją:

Kadencja 2015 – 2018:

RO – Halemba I	
Andrzej Umlauf	Przewodniczący
Andrzej Pawlikowski	Z-ca Przewodniczącego
Antoni Rajwa	Sekretarz

Od 28.05.2016r. p. Andrzej Umlauf zostaje członkiem Rady Nadzorczej. Skład RO zostaje zmieniony na:

Andrzej Pawlikowski	Przewodniczący
Jerzy Kalus	Z-ca Przewodniczącego
Antoni Rajwa	Sekretarz

RO – Halemba II	
Jerzy Kot	Przewodniczący
Józef Klimas	Z-ca Przewodniczącego
Stanisław Zogorski	Sekretarz

RO – Bykowina	
Izabela Lata-Nowak	Przewodnicząca
Bogdan Woźniak	Sekretarz
Krzysztof Bereta	Członek

Kadencja 2018 – 2021:

RO – Halemba I	
Jerzy Kalus	Przewodniczący
Andrzej Pawlikowski	Z-ca Przewodniczącego
Kazimierz Paluch	Sekretarz

RO – Halemba II	
Józef Klimas	Przewodniczący
Józef Kwapuliński	Z-ca Przewodniczącego
Stanisław Zogorski	Sekretarz

RO – Bykowina
Andrzej Marszałek
Jadwiga Zdebel
Stanisław Zdebel

Przewodniczący
Z-ca Przewodniczącego
Członek

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

- Nr 38/IV/12 z dnia 22.08.2012r.,
- Nr 138 /18 z dnia 10.12.2018r.,
- Nr 177/19 z dnia 24.04.2019r.

Członkowie Rad Osiedli zgodnie z postanowieniami §57 ust. 4 Statutu Spółdzielni /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 ryczałtu 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 w ust. 4 nie przysługuje.

Sprawdzono losowo wybrane listy wypłat za posiedzenia Rad Osiedli:

ROS/2017/06/ZLEC1, ROS/2017/06/ZLEC2, ROS/2017/06/ZLEC3 za 01.06.2017r. – 30.06.2017r.
ROS/2017/07/ZLEC1, ROS/2017/07/ZLEC2, ROS/2017/07/ZLEC3 za 01.07.2017r. – 31.07.2017r.

ROS/2018/07/ZLEC1, ROS/2018/07/ZLEC2, ROS/2018/07/ZLEC3 za 01.07.2018r. – 31.07.2018r.
ROS/2018/10/ZLEC1, ROS/2018/10/ZLEC2, ROS/2018/10/ZLEC3 za 01.10.2018r. – 31.10.2018r.

ROS/2019/09/01, ROS/2019/09/02, ROS/2019/09/03 za 01.09.2019r. – 30.09.2019r.
ROS/2019/12/01, ROS/2019/12/02, ROS/2019/12/03 za 01.12.2019r. – 31.12.2019r.

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

Załącznik Nr 15 – kopie przykładowych list wypłat Rad Osiedli.

Podsumowanie:

Protokoły odzwierciedlają przebieg spotkania oraz podejmowane tematy. We wszystkich sprawdzonych przypadkach, Rady Osiedla podejmowały i rozpatrywały zagadnienia zgodne z postanowieniami §57 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 31.12.2019r. zarządzała:

102 budynkami mieszkalnymi /w tym 1 budynek Wspólnoty Mieszkaniowej – Modrzewiowa 1/
z 3 450 lokalami mieszkalnymi.

w tym:

- 819 lokalami mieszkalnymi o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 2 380 lokalami mieszkalnymi po przeniesieniu własności /w tym 20 lokali WM/,
- 231 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi w oparciu o umowę najmu,
- 20 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi bez tytułu prawnego.

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

Powierzchnia użytkowa zarządzanych zasobów mieszkaniowych wynosiła ogółem:

w tym:	180 555,77m ² p. u.
lokale mieszkalne	172 075,31m ² p. u.
lokale o innym przeznaczeniu /użytkowe/	7 904,96m ² p. u.
garaże	588,10m ² p. u.

Nieruchomości gruntowe stanowiły:

- ogółem	260 554m ²
w tym:	
- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny	260 554m ²

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

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” /stan na dzień 31.12.2019r./

Lp.	Adres	Budynki (ogółem szt.)	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokalii mieszkalnych w m ² p.u.	Powierzchnia lokalii użytkowych w m ² p.u.	Powierzchnia garaży w m ²	Powierzchnia lokalii 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	Gojawiczyńskiej 2	1	60	3 191,67	-	3 191,67
24	Gojawiczyńskiej 4	1	60	3 225,55	-	3 225,55
25	Gojawiczyńskiej 6	1	60	3 241,16	-	3 241,16
26	Gojawiczyńskiej 8	1	80	4 321,98	-	4 321,98
27	Gojawiczyńskiej 12	1	60	3 245,10	-	3 245,10
28	Gojawiczyńskiej 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	Hałemska 12	1	20	1 150,15	12,60	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
HAŁEMBA I					-	
50	Borowa 2	1	93	301,83	218,82	93 520,65
51	Borowa 4	1	20	1 070,37	-	1 070,37
52	Energetyków 12	1	20	1 193,90	-	1 193,90
53	Grabowa 1	1	50	2 188,43	-	2 188,43
54	Grabowa 4	1	15	785,47	-	785,47
55	Grabowa 5	1	15	783,69	-	783,69
56	Grabowa 6	1	15	780,08	-	780,08
57	Grabowa 7	1	20	1 204,95	-	1 204,95
58	Grabowa 9	1	15	778,87	-	778,87
59	Kosynierów 2	1	15	782,93	-	782,93
60	Kosynierów 4	1	100	5 370,25	-	5 370,25
61	Leśna 1	1	80	4 296,37	-	4 296,37
62	Leśna 2	1	20	1 040,32	-	1 040,32
63	Leśna 3	1	20	1 066,54	-	1 066,54
64	Leśna 4	1	20	1 064,21	-	1 064,21
65	Leśna 6	1	20	1 063,05	-	1 063,05
66	Leśna 8	1	20	1 070,75	-	1 070,75
67	Leśna 10	1	20	1 191,71	-	1 191,71
68	Leśna 12	1	20	1 188,27	-	1 188,27
69	Leśna 14	1	20	1 068,91	-	1 068,91
70	Leśna 22	1	20	1 193,03	-	1 193,03
			20	1 071,95	-	1 071,95

71	Leśna 24	1	40	2 623,33			
72	Leśna 28	1	20	1 067,15	-		2 623,33
73	Leśna 32	1	20	1 053,66	-		1 067,15
74	Leśna 34	1	30	1 576,10	-		1 053,66
75	Leśna 38	1	40	2 106,92	-		1 576,10
76	Leśna 40	1	58	3 100,38	35,74	-	2 106,92
77	Mędzybłokowa 8	1	60	2 494,71	-	-	3 136,12
78	Mędzybłokowa 10	1	60	2 489,57	-	-	2 494,71
79	Modrzewiowa 2	1	15	779,91	-	-	2 489,57
80	Modrzewiowa 3	1	20	1 067,13	-	-	779,91
81	Modrzewiowa 4	1	20	1 082,81	-	-	1 067,13
82	Modrzewiowa 5	1	20	1 071,58	-	-	1 082,81
83	Modrzewiowa 6	1	20	1 070,41	-	-	1 071,58
84	Modrzewiowa 7	1	20	1 069,51	-	-	1 070,41
85	Modrzewiowa 8	1	20	1 186,01	-	-	1 069,51
86	Raławicka 3	1	60	3 248,01	-	-	1 186,01
87	Solidarności 14	1	25	1 069,16	-	-	3 248,01
88	Solidarności 16	1	30	1 047,96	-	-	1 069,16
89	Solidarności 18	1	30	1 048,25	-	-	1 047,96
90	Solidarności 20	1	9	476,73	0,98	-	1 048,25
91	Zamenhofa 8	1	48	1 996,19	-	-	477,71
92	Zamenhofa 10	1	48	1 997,55	-	-	1 996,19
93	Modrzewiowa 9, 13	2	45	2 817,71	349,64	-	1 997,55
	HALEMBIA II			67 794,79	386,36	-	3 167,35
94	Gwarecka 3	1	91	5 005,62	84,81	-	68 181,15
95	Szybowa 2	1	36	1 975,33	112,35	-	5 090,43
96	Ształniowa 7, 9, 11	3	75	3 997,74	-	-	2 087,68
	BYKOWINA			10 978,69	197,16	-	3 997,74
	RAZEM	101	3430	172 075,31	802,34	12,6	11 175,85
							172 890,25

Gospodarkę nieruchomościami przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2017	rok 2018	rok 2019
1.	Nieruchomości gruntowe (ogółem w m ²)	3	4	5
w tym:		260554	260554	260554
	a) do których spółdzielnia ma tytuł prawny			
	b) nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym	260554	260554	260554
2.	Powierzchnia nieruchomości gruntowych pozostających we władaniu Spółdzielni (ogółem w m ²)	-	-	-
w tym:		260554	260554	260554
	a) stanowiących mienie spółdzielni			
	b) oznaczonych, w których ustanawia się odrębną własność lokali	71126	71126	71126
3.	Nieruchomościach gruntowe (ogółem w m ²)	189428	189428	189428
w tym:		260554	260554	260554
	a) zabudowane – budynkami mieszkalnymi			
	b) zabudowane – budynkami użytkowymi (pawilony)	189428	189428	189428
	c) planowane do zabudowy	36599	38116	38116
	d) nie planowane do zabudowy	24470	22953	22953
4.	Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni /szt	10057	10057	10057
w tym:		13	50	49
	a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności			
	- wytwórczej,	11	48	47
	- budowlanej	-	-	-
	- handlowej,	-	-	-
	- usługowej,	8	8	8
	- społecznej	1	1	-
	- oświatowo – kulturalnej,	-	-	-

- administracyjnej	1	1	1
- innej (garaże)	1	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 nieruchomości mieszkalnych (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 poprzednim protokole 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 roku 2019 do GSM „Nasz Dom” wpłynęło 18 zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów wydanych na wniosek Spółdzielni oraz 8 zaświadczeń wydanych z urzędu.

Załącznik Nr 16 – informacja o realizacji ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

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

Opis Spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2017	rok 2018	rok 2019
1.	NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELCZE	3	4	5	6
1.	stanowiące mienie spółdzielni	szt.			
	w tym:		103	103	102
	jednobudynkowe mieszkalne		93	93	93
	wielobudynkowe mieszkalne		3	3	3
	obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu		7	7	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.	3428	3428	3430
	w tym:				
	a/ lokatorskie		-	-	-
	b/ własnościowe (spółdzielcze własnościowe prawo)	szt.	839	833	819
	c/ po przeniesieniu własności		2291	2323	2360
	d/ najem		273	251	231
	e/ bez tytułu prawnego		25	21	20
3.	Powierzchnia zasobów ogółem	m ²	184450,92	185026,42	180568,37

w tym:				
a) lokali mieszkalnych		171982,46	171982,46	172075,31
b) lokali o innym przeznaczeniu		12455,86	12455,86	7904,96
c) garaży		12,60	588,10	588,10
III. PO PRZENIESIENIU WŁASNOŚCI	m ²	104,28	1898,29	1544,55
w tym:				
a) lokali mieszkalnych		104,28	1898,29	1544,55
b) lokali o innym przeznaczeniu		-	-	-
c) garaży		-	-	-
IV. WSKAŹNIKI EKONOMICZNE		-	-	-
1. Zadłużenia czynszowe ogółem od 2 mc	zł	876582,91	780736,94	789657,38
w tym:				
A. dotyczących lokali mieszkalnych:				
a) lokatorskich		677541,99	594465,38	619713,67
b) własnościowych		-	-	-
c) po przeniesieniu własności		164283,95	155651,04	177859,41
d) najem		230115,29	221457,14	245899,21
e) bez tytułu prawnego		42395,86	37107,30	42214,01
		240746,89	180249,90	153741,04
w tym:				
B. dotyczących lokali użytkowych	zł			
a) własnościowych		126497,86	122920,05	116671,38
b) z tytułu najmu		-	-	-
c) po przeniesieniu własności		126497,86	122920,05	116671,38
C. media lokale użytkowe		-	-	-
D. dotyczących noclegów		1053,05	15240,21	15240,21
2. Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	71490,01	48111,30	38032,12
3. Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł	3,85	3,38	3,22
4. Wynik narastająco na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł	-75 273,37	-64 232,07	-28 981,58
5. Stan funduszu remontowego na 31.12	zł	78 184,12	13952,60	-15 028,98
6. Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych:	zł/m ²	3 450 815,73	2 943 173,82	3 306 562,52
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		-	-	-
11. Zobowiązania ogółem na 31.12	zł	677 608,34	515 712,04	1 042 892,62
V. ZATRUDNIENIE OGÓŁEM (średnioroczne)	zł	7 822 017,11	7 331 253,57	9 324 525,57
VI. ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA (brutto)	etat	49,42	49,50	50,73
	zł	4 717,93	4 953,72	4 975,50

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 z organizacyjnie przyporządkowanymi:

pion techniczny podlegający bezpośrednio Z-cy Prezesa Zarządu ds. technicznych GSM „Nasz Dom” z organizacyjnie podporządkowanymi:

- a/ inspektorami nadzoru,
- b/ specjalista ds. eksploatacji,
- c/ sekcja ds. technicznych,
- d/ administratorem sprzętu komputerowego,
- e/ sekcji ds. administracji (komercja, zakwaterowanie budynki Kłodnicka 97 i 99)
- f/ inspektorem ds. dokumentacji i archiwum,
- g/ referent, inspektor, specjalista ds. gospodarki nieruchomościami
- h/ Referent, inspektor, specjalista ds BHP i p. poż.

Od dnia 01.04.2019r. obowiązuje schemat przyjęty uchwałą RN Nr 155/19 z dnia 11.02.2019r., który w pionie technicznym wyróżnia następujące stanowiska i komórki organizacyjne:

- Główny specjalista ds. remontów
- Główny konserwator, konserwatorzy
- Zaopatrzeniowiec – magazynier gzm
- Inspektorzy nadzoru
- Główny specjalista ds. eksploatacji
- Inspektorzy 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.

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 17 do niniejszego protokołu.

Załącznik Nr 17 – wykaz firm zewnętrznych i zakres prac w latach 2017 – 2019.

Planowane na lata 2017 – 2019 prace remontowo-konserwacyjne zasobów GSM „Nasz Dom” ustalone zostały w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości.

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

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 w dniu 29 stycznia 2013 roku uchwałą Nr 61/IV/13.

Regulamin ten w §6, przewiduje udzielanie zamówienia w trybie:

- a/ przetargu nieograniczonego (od 150 000 zł wzwyż),
- b/ konkursu ofert z negocjacjami (poniżej 150 000 zł),
- 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.

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 2017 – 2019.

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

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- uchwałą Zarządu Nr 08/02/17 z dnia 06.02.2017r. roku powołującą Komisję Przetargową na realizację planowanych zadań w 2017r. zgodnie z zatwierdzonymi planami,
- specyfikację przetargową na wykonawstwo robót remontowych, inwestycyjnych i usługowych w budynkach i obiektach administrowanych przez GSM „Nasz Dom”,
- ogłoszenia zamieszczone na stronie internetowej GSM oraz w prasie: Wiadomości Rudzkie, dziennik Zachodni w dniu 08.02.2017r.,
- wpłynęło 13 ofert,

• protokół z przebiegu przetargu w trybie przetargu nieograniczonego z negocjacjami na wykonawstwo robót remontowych, inwestycyjnych w 2017 roku i I kwartale 2018 roku dla GSM „Nasz Dom” z dnia 21 marca 2017 roku,

Umowa Nr 81/R.P./17 zawartą w dniu 07.09.2017r. z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Handlowo-Usługowym „Reno-Dach” Prync – spółka jawna z siedzibą w Krośnie na wykonanie termomodernizacji ściany podłużnej wschodniej budynku przy ul. Brodzińskiego 5.

Termin wykonania robót do 08.12.2017r.

Szacunkowa wartość umowy: około 50 000,00zł 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.

Gwarancja: 5 lat na roboty dociepleniowe i 3 lata na roboty ogólnobudowlane.

Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:

za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:

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

powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,

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

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

powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,

10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę.

Protokół odbioru wykonanych robót z dnia 20.11.2017r.

Faktura VAT Nr F472/2017 z dnia 29.12.2017r. na kwotę 16 949,47zł.

Przelew zapłaty z dnia 31.01.2018r.

Umowa Nr 60/R.P./17 zawarta w dniu 17.07.2017r. z

z siedzibą w Ptaszkowie na wykonanie termomodernizacji ściany szczytowej budynku przy ul. Grodzka 1c, d.

– Firma Budowlana STUCCO

Termin wykonania robót do 30.09.2017r.

Szacunkowa wartość umowy: około 60 000,00zł 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.

Gwarancja: 5 lat na roboty dociepleniowe i 3 lata na roboty ogólnobudowlane.

Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:

za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:

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

powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,

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

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

powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,

10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę.

Protokół odbioru robót z dnia 27.09.2017r.

Faktura VAT Nr FV/80/09/17 z dnia 28.09.2017r. na kwotę 65 083,52zł.

Przelew zapłaty z dnia 27.10.2017r.

- uchwałę Zarządu Nr 16/01/18 z dnia 30.01.2018r. roku powołującą Komisję Przetargową na realizację planowanych zadań w 2018r. zgodnie z zatwierdzonymi planami,
- specyfikację przetargową na wykonawstwo robót remontowych, inwestycyjnych i usługowych w budynkach i obiektach administrowanych przez GSM „Nasz Dom”,
- ogłoszenia zamieszczone na stronie internetowej GSM oraz w prasie: „Wiadomości Rudzkie”, Dziennik Zachodni w dniu 31.01.2018r.,
- wpłynęło 17 ofert,
- protokół z przebiegu przetargu w trybie przetargu nieograniczonego z negocjacjami na wykonawstwo robót remontowych, inwestycyjnych w 2018 roku i I kwartale 2019 roku dla GSM „Nasz Dom” z dnia 13 marca 2018 roku.

Umowę Nr 45/R.P./18 zawarta w dniu 28.05.2018r. z firmą DGC Creative z siedzibą w Paniówkach na wykonanie remontu konstrukcji balkonów w budynkach: przy ul. Kłodnickiej 62 – 16szt., przy ul. Brodzińskiego 1 – 12szt.
 Termin wykonania robót do 31.07.2018r.
 Szacunkowa wartość umowy: około 76 000,00zł 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.
 Gwarancja: 3 lata.

Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:
 za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:
 do 14 dni w wysokości 0,1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,
 powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy 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% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,
 powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,
 10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę.

Protokół odbioru robót z dnia 26.07.2018r. – dot. Kłodnicka 62.
 Fa VAT Nr 13-08-18 z dnia 21.08.2018r. na kwotę 46 784,36zł brutto.
 Przelew zapłaty z dnia 21.09.2018r.

Umowę Nr 71/R.P./18 zawarta w dniu 31.07.2018r. z . Firma Budowlana STUCCO z siedzibą w Ptaszkowie na docieplenia ściany podłużnej – front budynku przy ul. Borowa 4.
 Termin wykonania robót do 14.09.2018r.
 Szacunkowa wartość umowy: około 60 000,00zł 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.
 Gwarancja: 5 lat na roboty dociepleniowe i 3 lata na roboty ogólnobudowlane.
 Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:
 za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:
 do 14 dni w wysokości 0,1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,
 powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy 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% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,
 powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,
 10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę.

- uchwałę Zarządu Nr 20/01/19 z dnia 31.01.2019r. roku powołującą Komisję Przetargową na realizację planowanych zadań w 2019r. zgodnie z zatwierdzonymi planami,
- specyfikację przetargową na wykonawstwo robót remontowych, inwestycyjnych i usługowych w budynkach i obiektach administrowanych przez GSM „Nasz Dom”,
- ogłoszenia zamieszczone na stronie internetowej GSM oraz w prasie: „Wiadomości Rudzkie”, Dziennik Zachodni w dniu 06.02.2019r.,
- wpłynęło 11 ofert,
- protokół z przebiegu przetargu w trybie przetargu nieograniczonego z negocjacjami na wykonawstwo robót remontowych, inwestycyjnych w 2019 roku i I kwartale 2020 roku dla GSM „Nasz Dom” z dnia 15 marca 2019 roku.

Umowa Nr 4/R.P./19 zawarta w dniu 19.03.2019r. z

Zakład Produkcyjno-Usługowo-
Handlowy Techbud z siedzibą w Rudzie Śląskiej na wykonanie remontu połaci dachu budynku przy
ul. Solidarności 16.

Termin wykonania robót do 30.06.2019r.

Szacunkowa wartość umowy: około 65 000,00zł 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.

Gwarancja: 5 lat na roboty dekararskie i 3 lata na obróbki blacharskie i roboty budowlane.

Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:

za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:
do 14 dni w wysokości 0,1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,
powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy 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% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,
powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%,
10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę.

Protokół przekazania palcu budowy z dnia 15.04.2019r.

Protokół odbioru robót /częściowy/ z dnia 27.05.2019r.

Faktura VAT Nr 19/2019 z dnia 27.05.2019r. na kwotę 39 225,64zł brutto.

Przelew zapłaty z dnia 31.05.2019r.

Protokół odbioru robót z dnia 10.06.2019r.

Faktura VAT Nr 22/2019 z dnia 11.06.2019r. na kwotę 25 241,77zł brutto.

Przelew zapłaty z dnia 14.06.2019r.

Umowa Nr 9/R.P./19 zawarta w dniu 19.03.2019r. z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Handlowo-Usługowym „Reno-Dach” Prync – spółka jawna z siedzibą w Krośnie na wykonanie docieplenia ścian podłużnej – tył budynku przy ul. Leśna 8.

Termin wykonania robót do 19.07.2019r.

Szacunkowa wartość umowy: około 86 000,00zł 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.

Gwarancja: 5 lat na roboty dociepleniowe i 3 lata na roboty ogólnobudowlane.

Umowa zawierała zapisy dotyczące kar umownych:

za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy:
do 14 dni w wysokości 0,1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,
powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy 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% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki,

powyżej 14 dni – w wysokości 1% wartości umowy brutto za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 15%, 10% wartości umowy w przypadku rozwiązania umowy przez wykonawcę.

Protokół przekazania palcu budowy z dnia 26.03.2019r.

Protokół odbioru robót z dnia 19.04.2019r.

Faktura Nr FS/62/2019 z dnia 19.04.2019r. na kwotę 74 899,77zł brutto.

Przelew zapłaty z dnia 26.04.2019r.

Podsumowanie dotyczące wykonywania robót remontowych:

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

Lustrujący w dniu 04.12.2020r. przy udziale Inspektora nadzoru p. Andrzeja Poddanczyka dokonał wizji części zasobów GSM „Nasz Dom”.

Załącznik Nr 18 – notatka z wizji części zasobów z dnia 04.12.2020r.

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

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

Skontrolowano książki budowlane wraz z protokołami kontroli 8 losowo wybranych obiektów budowlanych. Sprawdzeniu podlegały okresowe kontrole wymagane ustawą prawo budowlane.

Budynek mieszkalny przy ul. J. Brzechwy 4.

Rok budowy – 1976

Ilość mieszkań – 60

Powierzchnia użytkowa – 2 701,23m²

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 40/2017 z dnia 27.10.2017r.

Protokół Nr 40/2018 z dnia 05.11.2018r.

Protokół Nr 40/2019 z dnia 04.11.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 22/2017, listopad 2017r.

Protokół Nr 22/2019, kwiecień 2019r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych
10.09.2017r.
30.08.2018r.
22.08.2019r.

Kontrola roczna stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u.
Protokół Nr 10/07/IS/2017, lipiec 2017r.
Protokół Nr 18/07/IS/2019, lipiec 2019r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletnia okresowa kontrola stanu technicznego obiektu wraz z kontrolą stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u. – kwiecień 2018r.

Budynek mieszkalny przy ul. Makuszyńskiego 9

Rok budowy – 1981
Ilość mieszkań – 40
Powierzchnia użytkowa – 2 150,12m²

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 56/2017 z dnia 02.11.2017r.
Protokół Nr 56/2018 z dnia 14.11.2018r.
Protokół Nr 56/2019 z dnia 20.11.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 75/2017, listopad 2017r.
Protokół Nr 75/2019, sierpień 2019r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

09.11.2017r.
13.08.2018r.
27.08.2019r.

Kontrola roczna stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u.
Protokół Nr 37/10/IS/2017, październik 2017r.
Protokół Nr 46/10/IS/2019, październik 2019r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletnia okresowa kontrola stanu technicznego obiektu wraz z kontrolą stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u. – sierpień 2018r.

Budynek mieszkalny przy ul. 1-go Maja 46

Rok budowy – 1961
Ilość mieszkań – 12
Powierzchnia użytkowa – 625,0m²

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 21/2017 z dnia 24.09.2017r.
Protokół Nr 21/2018 z dnia 19.09.2018r.
Protokół Nr 21/2019 z dnia 19.09.2019r.



Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.
Protokół Nr 04/2017, wrzesień 2017r.
Protokół Nr 04/2018, wrzesień 2018r.
Protokół Nr 04/2019, wrzesień 2019r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych
23.10.2017r.
05.10.2018r.
14.10.2019r.

Kontrola roczna stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u.
Protokół Nr 4/04/IS/2017, kwiecień 2017r.
Protokół Nr 4/04/IS/2018, kwiecień 2018r.
Protokół Nr 4/04/IS/2019, kwiecień 2019r.

Budynek mieszkalny przy ul. Gwarecka 3
Rok budowy – 1981
Ilość mieszkań – 90
Powierzchnia użytkowa – 5 059,03m²

Kontrole roczne:
Okresowa kontrola przewodów kominowych
Protokół Nr 05/2017 z dnia 26.09.2017r.
Protokół Nr 05/2018 z dnia 20.09.2018r.
Protokół Nr 05/2019 z dnia 20.09.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.
Protokół Nr 44/2017, listopad 2017r.
Protokół Nr 44/2018, listopad 2018r.
Protokół Nr 44/2019, listopad 2019r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych
26.10.2017r.
26.11.2018r.
04.12.2019r.

Kontrola roczna stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u.
Protokół Nr 71/07/IS/2017, lipiec 2017r.
Protokół Nr 48/07/IS/2018, lipiec 2018r.
Protokół Nr 102/07/IS/2019, lipiec 2019r.

Kontrole pięcioletnie:
Protokół Nr 52/2018 z dnia 12.09.2018r. z pomiaru rezystancji przewodów, kabli, instalacji elektrycznych
Protokół Nr 53/2018 z dnia 12.09.2018r. z badania stanu ochrony przeciwporażeniowej
Protokół Nr 54/2018 z dnia 12.09.2018r. z badania urządzenia piorunochronnego

Budynek mieszkalny przy ul. Leśna 3
Rok budowy – 1985
Ilość mieszkań – 20
Powierzchnia użytkowa – 1 064,21m²

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 67/2017 z dnia 28.11.2017r.

Protokół Nr 67/2018 z dnia 21.11.2018r.

Protokół Nr 67/2019 z dnia 21.11.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 64/B/2018, wrzesień 2018r.

Protokół Nr 64/B/2019, wrzesień 2019r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

23.06.2017r.

12.03.2018r.

11.03.2019r.

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

Protokół Nr 30/10/IS/2018, październik 2018r.

Protokół Nr 75/10/IS/2019, październik 2019r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletnia okresowa kontrola stanu technicznego obiektu wraz z kontrolą stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u. – kwiecień 2017r.

Protokół Nr 154/2018 z dnia 15.10.2018r. z pomiaru rezystancji przewodów, kabli, instalacji elektrycznych

Protokół Nr 155/2018 z dnia 15.10.2018r. z badania stanu ochrony przeciwporażeniowej

Protokół Nr 156/2018 z dnia 15.10.2018r. z badania urządzenia piorunochronnego

Budynek mieszkalny przy ul. Modrzewiowa 2

Rok budowy – 1987

Ilość mieszkań – 15

Powierzchnia użytkowa – 785,0m²

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 29/2017 z dnia 30.09.2017r.

Protokół Nr 29/2018 z dnia 02.10.2018r.

Protokół Nr 29/2019 z dnia 02.10.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 80/B/2017, październik 2017r.

Protokół Nr 80/B/2019, październik 2019r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

28.06.2017r.

08.05.2018r.

08.07.2019r.

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

Protokół Nr 47/10/IS/2018, październik 2018r.

Protokół Nr 62/10/IS/2019, październik 2019r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletnia okresowa kontrola stanu technicznego obiektu wraz z kontrolą stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u.: wrzesień – październik 2018r.

Protokół Nr 22/2018 z dnia 03.08.2018r. z pomiaru rezystancji przewodów, kabli, instalacji elektrycznych

Protokół Nr 23/2018 z dnia 03.08.2018r. z badania stanu ochrony przeciwporażeniowej

Protokół Nr 24/2018 z dnia 03.08.2018r. z badania urządzenia piorunochronnego

Budynek mieszkalny przy ul. Grabowa 6

Rok budowy – 1988

Ilość mieszkań – 20

Powierzchnia użytkowa – 1 121,0m²

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 24/2017 z dnia 26.09.2017r.

Protokół Nr 24/2018 z dnia 20.09.2018r.

Protokół Nr 24/2019 z dnia 20.09.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 38/B/2017, wrzesień 2017r.

Protokół Nr 38/B/2019, wrzesień 2019r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych

04.07.2017r.

16.04.2018r.

10.04.2019r.

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

Protokół Nr 63/09/IS/2017, wrzesień 2017r.

Protokół Nr 94/09/IS/2019, wrzesień 2019r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletnia okresowa kontrola stanu technicznego obiektu wraz z kontrolą stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u. – maj – czerwiec 2018r.

Protokół Nr 76/2018 z dnia 20.09.2018r. z pomiaru rezystancji przewodów, kabli, instalacji elektrycznych

Protokół Nr 77/2018 z dnia 20.09.2018r. z badania stanu ochrony przeciwporażeniowej

Protokół Nr 78/2018 z dnia 20.09.2018r. z badania urządzenia piorunochronnego

Budynek mieszkalny przy ul. Ks. P. Lexa 13

Rok budowy – 1973

Ilość mieszkań – 25

Powierzchnia użytkowa – 1 084,0m²

Kontrole roczne:

Okresowa kontrola przewodów kominowych

Protokół Nr 54/2017 z dnia 02.11.2017r.

Protokół Nr 54/2018 z dnia 02.11.2018r.

Protokół Nr 54/2019 z dnia 15.11.2019r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół Nr 72/2017, listopad 2017r.
Protokół Nr 72/2019, sierpień 2019r.

Okresowa kontrola instalacji i urządzeń gazowych
28.09.2017r.
24.10.2018r.
31.10.2019r.

Kontrola roczna stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u.
Protokół Nr 36/10/IS/2017, październik 2017r.
Protokół Nr 45/10/IS/2019, październik 2019r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletnia okresowa kontrola stanu technicznego obiektu wraz z kontrolą stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u. – sierpień 2018r.
Protokół Nr 123/2019 z dnia 19.09.2019r. z pomiaru rezystancji przewodów, kabli, instalacji elektrycznych.
Protokół Nr 124/2019 z dnia 19.09.2019r. z badania stanu ochrony przeciwporażeniowej.
Protokół Nr 125/2019 z dnia 19.09.2019r. z badania urządzenia piorunochronnego.

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

- , nr upr. 323/92,
- , 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/145/608/14,
- , nr upr. G-1/D/157/608/14,
- nr upr. G-1/E/1914/700/18.

kontrole instalacji gazowej:

- , nr upr. 3E/2553/354/14, 3D/2545/354/14,
- nr upr. 3E/2545/354/14, 3D/2551/354/14.

przeglądy przewodów kominowych:

- Mistrz Kominarski
- Mistrz Kominarski

Kontrole roczne stanu technicznego instalacji wod.-kan., c.o., c.w.u. wykonywała:
Barbara Kruszyna, nr upr. SWK/0171/OWOS/14, SWK/0190/WOKb/15

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.

Spółdzielnia dla wszystkich placów zabaw posiada założone Księgi placów zabaw z wykazem zamontowanych urządzeń, wykazem przeprowadzanych modernizacji, raportami z kontroli okresowych.

Podsumowanie dotyczące KOB:

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

III. Finansowanie remontów.

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

Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

GSM posiada regulamin gospodarki funduszem remontowym przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 7/III/10 z dnia 16.02.2010r., z późniejszymi zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr 117/V/16 z 12.02.2016r.

Od 25.03.2019r. obowiązuje regulamin wprowadzony uchwałą RN Nr 164/19

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

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

Fundusz remontowy 2017

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy		Wpłaty z tytułu zwrotu za okna	Saldo poprzednie	Wynik
			Koszty	Naliczenia			
1	1-go Maja 40	17621,55	7193,20	17621,55	0	26371,23	36799,58
2	1-go Maja 42	17166,99	13917,12	17166,99	0	17372,91	20622,78
3	1-go Maja 44	18484,46	17891,01	18484,46	0	32229,68	32823,13
4	1-go Maja 46	22528,37	10955,49	22528,37	0	31899,24	43472,12
5	1-go Maja 48	20152,81	15580,94	20152,81	0	36751,56	41323,43
6	1-go Maja 50	18921,47	9830,89	18921,47	0	29639,17	38729,75
7	1-go Maja 52	18241,21	9434,83	18241,21	0	32210,49	41016,87
8	1-go Maja 54	21843,24	5798,41	21843,24	0	30557,35	46602,18
9	1-go Maja 56	29075,45	12627,39	29075,45	0	20402,95	36851,01
10	Brodzińskiego 1	33125,55	88138,9	33125,55	0	67779,35	12766,00
11	Brodzińskiego 3	93630,88	132766,42	93630,88	0	97013,18	57877,64
12	Brodzińskiego 5	49351,52	70472,02	49351,52	0	73215,22	52094,72
13	Brodzińskiego 7	42858,75	4463,98	42858,75	0	-46265,81	-7871,04
14	Brodzińskiego 9	50140,72	3199,24	50140,72	0	-8140,32	38801,16
15	Brodzińskiego 11	36035,07	29986,51	36035,07	0	39558,87	45607,43
16	Brodzińskiego 13	41172,55	44498,18	41172,55	0	26878,48	23552,85
17	Brodzińskiego 15	42484,96	26612,98	42484,96	0	41904,49	57776,47
18	Brzechwy 4	86075,15	98384,24	86075,15	0	112177,64	99868,55
19	Brzechwy 7	23285,72	53817,95	23285,72	0	70760,62	40228,39
20	Brzechwy 9	16669,57	46180,11	16669,57	0	53269,62	23759,08
21	Brzechwy 11	22403,05	76730,76	22403,05	0	71121,89	16794,18
22	Brzechwy 13	23005,16	52342,29	23005,16	0	90196,79	60859,66
23	Brzechwy 5, Gąlczyńskiego 2, Gąlczyńskiego 4	67073,80	168249,16	67073,80	0	199239,19	98063,83
26	Gojawczyńskiej 2	27563,77	77938,77	27563,77	0	119177,17	68802,17
27	Gojawczyńskiej 4	17577,41	80840,69	17577,41	0	105634,37	42371,09
28	Gojawczyńskiej 6	15933,37	133151,47	15933,37	0	175451,37	58233,27
29	Gojawczyńskiej 8	46438,04	185654,24	46438,04	0	134208,31	-5007,89
30	Gojawczyńskiej 12	38443,96	58578,21	38443,96	0	94296,62	74162,37
31	Gojawczyńskiej 14	17116,66	88898,14	17116,66	0	77742,59	5961,11
32	Grodzka 1	4778,76	31845,72	4778,76	0	40343,50	13276,54
33	Grodzka 8	62659,05	70237,88	62659,05	0	73052,62	65473,79
34	Grodzka 10	27903,63	29556,48	27903,63	0	-91706,10	-93358,95
35	Hałemska 12	70017,62	21636,07	70017,62	0	-25944,89	22436,66
36	Kłodnicka 58	26616,28	93734,11	26616,28	0	47460,65	-19657,18
37	Kłodnicka 62	22422,80	51871,54	22422,80	0	53595,00	24146,26
38	Kłodnicka 64	40372,60	49185,84	40372,60	0	85929,71	77116,47
39	Kłodnicka 66	17920,53	36351,47	17920,53	0	8313,22	-10117,72
40	Kłodnicka 68	39290,59	5303,90	39290,59	0	89289,76	123276,45
41	Kłodnicka 105	50792,71	98573,82	50792,71	0	152741,22	104960,11
42	Kukuczki 2	43930,37	50693,05	43930,37	0	66479,54	59716,86
43	Kukuczki 4	75584,84	70496,37	75584,84	0	37602,79	42691,26
44	Lexa 9	146612,07	36044,83	146612,07	0	-91737,56	18829,68
45	Lexa 13	16538,62	62356,69	16538,62	0	-113354,95	-159173,02
46	Makuszyńskiego 9	22113,84	60281,94	22113,84	0	84189,35	46021,25
47	Makuszyńskiego 11	21037,37	77743,7	21037,37	0	52743,77	-3962,56
48	Parandowskiego 3	19104,71	19981,52	19104,71	0	52610,22	51733,41
49	Parandowskiego 5	16549,85	71710,97	16549,85	0	58135,26	2974,14
50	Sejmu Śląskiego 1	73719,46	65071,92	73719,46	0	-2309,92	6337,62
51	Sejmu Śląskiego 2	59276,97	55220,02	59276,97	0	5847,20	9904,15
52	Borowa 2	8748,24	33111,45	8748,24	0	17042,13	-7321,08
53	Borowa 4	16182,05	7699,96	16182,05	0	18284,96	26767,05
54	Energetyków 12	48532,74	50106,46	48532,74	0	27602,37	26028,65
55	Grabowa 1	3747,30	34800,72	3747,30	0	28772,58	-2280,84
56	Grabowa 4	9945,36	6382,31	9945,36	0	11175,48	14738,53
57	Grabowa 5	5661,41	8693,93	5661,41	0	23098,01	20065,49
58	Grabowa 6	19155,83	1953,17	19155,83	0	39415,83	56618,49
59	Grabowa 7	21450,73	840,80	21450,73	0	18190,55	38800,48
60	Grabowa 9	1730,29	14820,82	1730,29	0	43412,22	30321,69
61	Kosynierów 2	45582,13	176388,16	45582,13	0	130304,16	-501,87
62	Kosynierów 4	40646,48	61304,31	40646,48	0	55642,98	34985,15

63	Leśna 1						
64	Leśna 2	9451,63	55416,21	9451,63	0	34033,97	11630,61
65	Leśna 3	7389,16	5420,46	7389,16	0	22637,22	24605,92
66	Leśna 4	4394,38	44138,88	4394,38	0	35864,82	-3879,68
67	Leśna 6	8376,61	9178,01	8376,61	0	17168,73	16367,33
68	Leśna 8	29109,21	21566,08	29109,21	0	19988,96	27532,09
69	Leśna 10	16856,39	58861,33	16856,39	0	53456,95	11452,01
70	Leśna 12	11655,62	42343,78	11655,62	0	35612,32	4924,16
71	Leśna 14	28868,99	9218,88	28868,99	0	24434,75	44084,86
72	Leśna 22	35413,62	7795,29	35413,62	0	24538,01	52156,34
73	Leśna 24	27008,00	25693,26	27008,00	0	20043,50	21358,24
74	Leśna 28	27570,65	44085,96	27570,65	0	40920,05	24404,74
75	Leśna 32	10117,86	63971,01	10117,86	0	34395,45	-19457,70
76	Leśna 34	16798,91	33646,69	16798,91	0	34526,32	17678,54
77	Leśna 38	62855,86	14109,04	62855,86	0	34776,33	83523,15
78	Leśna 40	70793,02	5184,73	70793,02	0	42120,31	107728,60
79	Międzybłokowa 8	8438,35	48832,13	8438,35	0	56223,78	15830,00
80	Międzybłokowa 10	28793,57	34149,69	28793,57	0	81075,08	75718,96
81	Modrzewiowa 1	111829,17	38483,45	111829,17	0	143502,30	216848,02
82	Modrzewiowa 2	2629,74	6816,37	2629,74	0	9409,07	5222,44
83	Modrzewiowa 3	8664,57	51108,72	8664,57	0	27903,12	-14541,03
84	Modrzewiowa 4	14852,36	9087,69	14852,36	0	29222,71	34987,38
85	Modrzewiowa 5	6535,37	29417,86	6535,37	0	18754,86	-4127,63
86	Modrzewiowa 6	25716,41	13459,15	25716,41	0	33176,88	45434,14
87	Modrzewiowa 7	7754,04	15908,77	7754,04	0	25785,36	17630,63
88	Modrzewiowa 8	20899,39	7738,51	20899,39	0	26995,66	40156,54
89	Modrzewiowa 9; 13	17183,79	10922,49	17183,79	0	35986,16	42247,46
91	Racławicka 3	56334,42	91088,49	56334,42	0	65746,68	30992,61
92	Solidarności 14	23574,62	95071,55	23574,62	0	117782,24	46285,31
93	Solidarności 16	80448,85	16388,82	80448,85	0	-75520,90	-11460,87
94	Solidarności 18	124082,12	20411,35	124082,12	0	-109100,22	-5429,45
95	Solidarności 20	41731,32	32846,71	41731,32	0	46559,54	55444,15
96	Zamenhofa 8	14240,73	48613,79	14240,73	0	42196,21	7823,15
97	Zamenhofa 10	31029,55	45429,30	31029,55	0	11520,74	-2879,01
98	Gwarecka 3	63625,47	73919,84	63625,47	0	8342,70	-1951,67
99	Szybowa 2; 2b	93900,94	105989,22	93900,94	0	85580,42	73492,14
101	Sztolniowa 7; 9; 11	50236,62	38101,55	50236,62	0	69330,01	81465,08
	RAZEM	46510,44	126149,60	46510,44	0	111289,87	31650,71
		3 298 718,19	4 478 698,13	3 298 718,19	0,00	4 185 155,84	3 005 175,90

Fundusz remontowy 2018

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy		Wpłaty z tytułu zwrotu za okna	Saldo poprzednie	Wynik
			Koszty	Naliczenia			
1	1-go Maja 40	14946,12	43658,68	14946,12	0	36799,58	8087,02
2	1-go Maja 42	15537,90	41833,74	15537,90	0	20622,78	-5673,06
3	1-go Maja 44	15354,42	42177,04	15354,42	0	32823,13	6000,51
4	1-go Maja 46	15118,74	41813,86	15118,74	0	43472,12	16777,00
5	1-go Maja 48	15412,08	41658,01	15412,08	0	41323,43	15077,50
6	1-go Maja 50	15737,88	42945,49	15737,88	0	38729,75	11522,14
7	1-go Maja 52	16261,50	43785,05	16261,50	0	41016,87	13493,32
8	1-go Maja 54	15951,84	43055,98	15951,84	0	46602,18	19498,04
9	1-go Maja 56	16964,52	42523,16	16964,52	0	36851,01	11292,37
10	Brodzińskiego 1	76095,91	69357,16	76095,91	1070,51	12766,00	20575,26
11	Brodzińskiego 3	56576,49	37757,24	56576,49	0	57877,64	76696,89
12	Brodzińskiego 5	66189,60	58723,29	66189,60	0	52094,72	59561,03
13	Brodzińskiego 7	22409,64	0	22409,64	0	-7871,04	14538,60
14	Brodzińskiego 9	22279,20	44568,06	22279,2	0	38801,16	16512,30
15	Brodzińskiego 11	19170,95	22815,74	19170,95	950,81	45607,43	42913,45
16	Brodzińskiego 13	20388,36	20019,35	20388,36	0	23552,85	23921,86
17	Brodzińskiego 15	20897,22	19639,91	20897,22	0	57776,47	59033,78
18	Brzechwy 4	68761,36	22677,27	68761,36	0	99868,55	145952,64
19	Brzechwy 7	52690,38	4531,19	52690,38	0	40228,39	88387,58
20	Brzechwy 9	52230,21	2643,56	52230,21	991,70	16794,18	68688,55
21	Brzechwy 11	52673,32	778,95	52673,32	0	60859,66	103922,36
22	Brzechwy 13	52562,64	9499,94	52562,64	0		

23	Brzechwy 5. Gąlczyńskiego 2. Gąlczyńskiego 4	184626.48	186587.91	184626.48	0	98063.83	96102.40
26	Gojawczyńskiej 2	83213.58	41331.11	83213.58	0	68802.17	110684.64
27	Gojawczyńskiej 4	84779.22	66373.62	84779.22	0	42371.09	60776.69
28	Gojawczyńskiej 6	88611.60	119193.88	88611.6	0	58233.27	27650.99
29	Gojawczyńskiej 8	113712.18	121460.00	113712.18	0	-5007.89	-12755.71
30	Gojawczyńskiej 12	90927.84	125320.88	90927.84	0	74162.37	39769.33
31	Gojawczyńskiej 14	85279.44	57938.98	85279.44	0	5961.11	33301.57
32	Grodzka 1	29534.58	548.78	29534.58	0	13276.54	42262.34
33	Grodzka 8	26582.10	5671.21	26582.10	0	65473.79	86384.68
34	Grodzka 10	33570.95	9682.65	33570.95	0	-93358.95	-69470.65
35	Hałemska 12	30630.24	426.19	30630.24	0	22436.66	52640.71
36	Kłodnicka 58	82628.42	6705.43	82628.42	718.20	-19657.18	56984.01
37	Kłodnicka 62	68559.23	87426.82	68559.23	0	24146.26	5278.67
38	Kłodnicka 64	69888.58	34263.98	69888.58	1056.84	77116.47	113797.91
39	Kłodnicka 66	55206.72	27758.06	55206.72	0	-10117.72	17330.94
40	Kłodnicka 68	55702.50	195694.70	55702.50	0	123276.45	-16715.75
41	Kłodnicka 105	87980.08	159693.78	87980.08	0	104960.11	33246.41
42	Kukuczki 2	53901.86	45157.46	53901.86	0	59716.86	68461.26
43	Kukuczki 4	54516.72	21826.31	54516.72	0	42691.26	75381.67
44	Lexa 9	79931.34	1726.34	79931.34	0	18829.68	97034.68
45	Lexa 13	31193.52	12489.37	31193.52	0	-159173.02	-140468.87
46	Makuszyńskiego 9	57979.44	14011.24	57979.44	0	46021.25	89989.45
47	Makuszyńskiego 11	57009.18	57013.42	57009.18	0	-3962.56	-3966.80
48	Parandowskiego 3	30107.88	60388.77	30107.88	0	51733.41	21452.52
49	Parandowskiego 5	53454.84	67186.87	53454.84	0	2974.14	-10757.89
50	Sejmu Śląskiego 1	32929.60	250.94	32929.60	0	6337.62	39016.28
51	Sejmu Śląskiego 2	30147.48	11763.30	30147.48	0	9904.15	28288.33
52	Borowa 2	31453.02	0	31453.02	0	-7321.08	24131.94
53	Borowa 4	32186.70	70647.69	32186.70	0	26767.05	-11693.94
54	Energetyków 12	54537.66	9776.46	54537.66	0	26028.65	70789.85
55	Grabowa 1	24084.72	0	24084.72	0	-2280.84	21803.88
56	Grabowa 4	24335.88	9330.84	24335.88	0	14738.53	29743.57
57	Grabowa 5	25216.56	1554.64	25216.56	0	20065.49	43727.41
58	Grabowa 6	38593.86	106549.91	38593.86	0	56618.49	-11337.56
59	Grabowa 7	24747.72	70486.33	24747.72	0	38800.48	-6938.13
60	Grabowa 9	21401.16	73152.98	21401.16	0	30321.69	-21430.13
61	Kosynierów 2	145849.98	119531.98	145849.98	0	-501.87	25816.13
62	Kosynierów 4	121491.54	122526.35	121491.54	0	34985.15	33950.34
63	Leśna 1	31812.60	603.29	31812.60	829.36	-11930.61	20108.06
64	Leśna 2	31925.52	24945.96	31925.52	0	24605.92	31585.48
65	Leśna 3	30450.36	530.28	30450.36	0	-3879.68	26040.40
66	Leśna 4	28399.86	22120.54	28399.86	0	16367.33	22646.65
67	Leśna 6	31917.60	83634.14	31917.60	382.17	27532.09	-23802.28
68	Leśna 8	36332.64	1172.49	36332.64	0	11452.01	46612.16
69	Leśna 10	33367.44	544.32	33367.44	0	4924.16	37747.28
70	Leśna 12	28131.66	90780.22	28131.66	0	44084.86	-18563.70
71	Leśna 14	33460.50	100234.26	33460.50	0	52156.34	-14617.42
72	Leśna 22	31928.34	55899.65	31928.34	0	21358.24	-2613.07
73	Leśna 24	87664.56	9832.43	87664.56	0	24404.74	102236.87
74	Leśna 28	30777.72	0	30777.72	0	-19457.70	11320.02
75	Leśna 32	28017.49	55916.24	28017.49	0	17678.54	-10220.21
76	Leśna 34	43083.90	165744.35	43083.90	0	83523.15	-39137.30
77	Leśna 38	68584.56	215193.35	68584.56	0	107728.60	-38880.19
78	Leśna 40	84955.56	130865.83	84955.56	0	15830.00	-30080.27
79	Międzybłokowa 8	64572.78	17007.88	64572.78	0	75718.96	123283.86
80	Międzybłokowa 10	65577.24	86678.26	65577.24	0	216848.02	195747
81	Modrzewiowa 1	0	0	0	0	5222.44	5222.44
82	Modrzewiowa 2	24856.92	330.44	24856.92	0	-14541.03	9985.45
83	Modrzewiowa 3	31885.44	62596.91	31885.44	0	34987.38	4275.91
84	Modrzewiowa 4	31714.08	0	31714.08	0	-4127.63	27586.45
85	Modrzewiowa 5	36075.24	63583.13	36075.24	0	45434.14	17926.25
86	Modrzewiowa 6	30257.19	83540.98	30257.19	0	17630.63	-35653.16
87	Modrzewiowa 7	34729.86	64056.95	34729.86	0	40156.54	10829.45
88	Modrzewiowa 8	34965.48	93728.70	34965.48	0	42247.46	-16515.76
89	Modrzewiowa 9; 13	75256.20	131033.77	75256.20	0	30992.61	-24784.96

91	Raclawicka 3						
92	Solidarności 14	98598.42	124500.30	98598.42			
93	Solidarności 16	32172.96	33464.74	32172.96	0	46285.31	20383.43
94	Solidarności 18	38729.09	2266.73	38729.09	0	11160.87	12752.65
95	Solidarności 20	28530.72	3676.42	28530.72	0	-5429.15	31032.91
96	Zamenhofa 8	12872.76	21746.12	12872.76	0	55444.15	80298.45
97	Zamenhofa 10	57928.32	5165.41	57928.32	0	7823.15	-1050.21
98	Gwarecka 3	56060.91	2012.64	56060.91	0	-2879.01	49883.90
99	Szybowa 2: 2b	218704.75	280517.64	218704.75	0	-1951.67	52096.60
101	Sztołniowa 7: 9; 11	48414.93	47322.47	48414.93	40.86	73492.14	11720.11
	RAZEM	106806.69	51808.06	106806.69	719.01	81465.08	83276.55
		4 810 234,97	4 950 966,75	4 810 234,97	3431.13	31650.71	90080,47
					10 190,59	3 005 175,90	2 874 634,71

Fundusz remontowy 2019

Lp.	Wyszczególnienie	Plan naliczenia	Fundusz remontowy		Wpłaty z tytułu zwrotu za okna	Saldo poprzednie	Wynik
			Koszty	Naliczenia			
1	1-go Maja 40	15448,47	5643,20	15448,47	0	8087,02	17892,29
2	1-go Maja 42	15974,52	6412,31	15974,52	0	-5673,06	3889,15
3	1-go Maja 44	15445,68	7711,56	15445,68	0	6000,51	13734,63
4	1-go Maja 46	15536,73	8192,14	15536,73	0	16777,00	24121,59
5	1-go Maja 48	15511,44	6658,96	15511,44	0	15077,50	23929,98
6	1-go Maja 50	15905,76	6609,30	15905,76	0	11522,14	20818,60
7	1-go Maja 52	16455,84	9969,72	16455,84	0	13493,32	19979,44
8	1-go Maja 54	16222,80	5504,16	16222,80	0	19498,04	30216,68
9	1-go Maja 56	17507,88	14945,74	17507,88	0	11292,37	13854,51
10	Brodzińskiego 1	83557,89	76008,60	83557,89	0	20575,26	28124,55
11	Brodzińskiego 3	58417,20	35853,05	58417,20	0	76696,89	99261,04
12	Brodzińskiego 5	67475,16	53749,17	67475,16	0	59561,03	73287,02
13	Brodzińskiego 7	22978,44	39203,51	22978,44	0	14538,60	-1686,47
14	Brodzińskiego 9	23063,07	36347,19	23063,07	0	16512,30	3228,18
15	Brodzińskiego 11	19702,08	15316,70	19702,08	0	42913,45	47298,83
16	Brodzińskiego 13	20628,48	7261,99	20628,48	0	23921,86	37288,35
17	Brodzińskiego 15	21149,28	12217,70	21149,28	0	59033,78	67965,36
18	Brzechwy 4	73298,27	19852,57	73298,27	0	145952,64	199398,34
19	Brzechwy 7	56781,78	10138,99	56781,78	0	88387,58	135030,37
20	Brzechwy 9	56746,62	9312,26	56746,62	0	74337,43	121771,79
21	Brzechwy 11	58012,20	7435,54	58012,20	0	68688,55	119265,21
22	Brzechwy 13	61682,76	7686,90	61682,76	0	103922,36	157918,22
23	Brzechwy 5, Gałczyńskiego 2, Gałczyńskiego 4	206487,12	325406,49	206487,12	0	96102,40	-22816,97
26	Gojawczyńskiej 2	88464,88	91262,35	88464,88	0	110684,64	107887,17
27	Gojawczyńskiej 4	93972,27	116536,79	93972,27	0	60776,69	38212,17
28	Gojawczyńskiej 6	99307,56	137338,38	99307,56	0	27650,99	-10379,83
29	Gojawczyńskiej 8	120454,14	134385,31	120454,14	0	-12755,71	-26686,88
30	Gojawczyńskiej 12	98229,33	146783,08	98229,33	0	39769,33	-8784,42
31	Gojawczyńskiej 14	90634,83	33447,65	90634,83	0	33301,57	90488,75
32	Grodzka 1	31107,12	8218,85	31107,12	0	42262,34	65150,61
33	Grodzka 8	27207,26	69837,79	27207,26	853,25	86384,68	44607,40
34	Grodzka 10	33528,12	14276,08	33528,12	0	-69470,65	-50218,61
35	Halembka 12	31147,74	468,43	31147,74	0	52640,71	83320,02
36	Kłodnicka 58	88308,50	123119,63	88308,50	0	56984,01	22172,88
37	Kłodnicka 62	72969,89	102014,38	72969,89	0	5278,67	-23765,82
38	Kłodnicka 64	75609,12	271095,61	75609,12	0	113797,91	-81688,58
39	Kłodnicka 66	60010,30	68814,45	60010,30	1055,82	17330,94	9582,61
40	Kłodnicka 68	60863,95	16890,42	60863,95	0	-16715,75	27257,78
41	Kłodnicka 105	92779,32	71131,68	92779,32	0	33246,41	54894,05
42	Kukuczki 2	53899,42	67683,86	53899,42	0	68461,26	54676,82
43	Kukuczki 4	57806,40	71181,70	57806,40	0	75381,67	62006,37
44	Lexa 9	83013,30	131176,39	83013,30	0	97034,68	48871,59
45	Lexa 13	31193,52	13876,38	31193,52	0	-140468,87	-123151,73
46	Makuszyńskiego 9	62363,38	40054,33	62363,38	0	89989,45	112298,50
47	Makuszyńskiego 11	61532,85	58649,84	61532,85	0	-3966,80	-1083,79
48	Parandowskiego 3	31664,60	43349,49	31664,60	0	21452,52	9767,63
49	Parandowskiego 5	57991,17	16774,50	57991,17	0	-10757,89	30458,78
50	Sejmu Śląskiego 1	35987,19	2284,62	35987,19	0	39016,28	72718,85

51	Sejmu Śląskiego 2	31005,23	31217,83	31005,23	0	28288,33	28075,73
52	Borowa 2	33379,56	60383,08	33379,56	0	24131,94	28715,58
53	Borowa 4	34686,24	3109,03	34686,24	1129,00	11693,94	21012,27
54	Energetyków 12	55851,00	54996,00	55851,00	0	70789,85	71644,85
55	Grabowa 1	24298,44	72443,70	24298,44	0	21803,88	-26341,38
56	Grabowa 4	24516,71	72245,75	24516,71	0	29743,57	-17985,47
57	Grabowa 5	25129,79	80837,47	25129,79	0	43727,41	-11980,27
58	Grabowa 6	39091,61	3960,17	39091,61	0	-11337,56	23793,88
59	Grabowa 7	24747,72	1155,64	24747,72	0	-6938,13	16653,95
60	Grabowa 9	21401,16	1155,64	21401,16	0	-21430,13	-1184,61
61	Kosynierów 2	152977,17	273197,16	152977,17	704,80	25816,13	-93699,06
62	Kosynierów 4	127679,34	269731,29	127679,34	0	33950,34	-108101,61
63	Leśna 1	31716,12	65127,08	31716,12	0	20108,06	-13302,9
64	Leśna 2	31925,52	1907,66	31925,52	0	31585,48	61603,34
65	Leśna 3	30450,36	64604,33	30450,36	0	26040,40	-8113,57
66	Leśna 4	30560,64	14083,54	30560,64	0	22646,65	39123,75
67	Leśna 6	31794,24	7263,61	31794,24	0	-23802,28	728,35
68	Leśna 8	35995,92	98246,07	35995,92	0	46612,16	-15637,99
69	Leśna 10	33367,44	98452,56	33367,44	0	37747,28	-27337,84
70	Leśna 12	29529,12	7159,30	29529,12	0	-18563,70	3806,12
71	Leśna 14	34043,40	2605,30	34043,40	0	-14617,42	16820,68
72	Leśna 22	32519,64	799,04	32519,64	0	-2613,07	29107,53
73	Leśna 24	87664,56	164028,31	87664,56	0	102236,87	25873,12
74	Leśna 28	30777,72	550,80	30777,72	0	11320,02	41546,94
75	Leśna 32	28959,48	2900,12	28959,48	0	-10220,21	15839,15
76	Leśna 34	46816,80	203,38	46816,80	0	-39137,30	7476,12
77	Leśna 38	69633,24	1027,81	69633,24	0	-38880,19	29725,24
78	Leśna 40	85104,26	59206,90	85104,26	0	-30080,27	-4182,91
79	Międzybłokowa 8	78923,32	26681,83	78923,32	0	123283,86	175525,35
80	Międzybłokowa 10	66315,80	17525,62	66315,80	0	195747	244537,18
81	Modrzewiowa 1	0	0	0	0	5222,44	5222,44
82	Modrzewiowa 2	24853,82	0	24853,82	765,20	9985,45	35604,47
83	Modrzewiowa 3	31885,44	1226,64	31885,44	0	4275,91	34934,71
84	Modrzewiowa 4	32363,76	0	32363,76	0	27586,45	59950,21
85	Modrzewiowa 5	36033,10	2709,95	36033,10	729,93	17926,25	51979,33
86	Modrzewiowa 6	30699,60	2031,02	30699,60	0	-35653,16	-6984,58
87	Modrzewiowa 7	35000,47	3984,64	35000,47	0	10829,45	41845,28
88	Modrzewiowa 8	35670,13	1917,33	35670,13	0	-16515,76	17237,04
89	Modrzewiowa 9; 13	77446,32	23431,52	77446,32	0	-24784,96	29229,84
90	Raclawicka 3	104913,6	120743,40	104913,6	0	20383,43	4553,63
91	Solidarności 14	37808,35	7419,18	37808,35	0	-12752,65	17636,52
92	Solidarności 16	32704,08	71024,93	32704,08	0	31032,91	-7287,94
93	Solidarności 18	29002,68	360,00	29002,68	0	80298,45	108941,13
94	Solidarności 20	12929,52	10523,87	12929,52	0	-1050,21	1355,44
95	Zamenhofa 8	56044,98	58198,86	56044,98	0	49883,90	47730,02
96	Zamenhofa 10	54049,99	57070,12	54049,99	0	52096,60	49076,47
97	Gwarecka 3	226914,15	316268,72	226914,15	0	11720,11	-77634,46
98	Szybowa 2; 2b	51916,29	19687,62	51916,29	0	83276,55	115505,22
99	Sztołniowa 7; 9; 11	112153,25	116094,42	112153,25	0	90080,47	86139,30
100	RAZEM	5 047 286,71	4 947 587,98	5 047 286,71	5 238,00	2 874 634,71	2 979 571,44

**Źródła akumulacji
środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów
zasobów mieszkaniowych GSM „Nasz Dom” w latach 2017 – 2019.**

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody w zł 2017r.	Przychody w zł 2018r.	Przychody w zł 2019r.
a	b	c	d	e
1.	Odpisy w ciężar kosztów funduszu podstawowego	4 942 970,30	4 923 051,65	5 162 481,57
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 tytułu przetargów na najem	0,00	0,00
b/	Wpływy z tytułu odszkodowań	0,00	0,00
c/	Nadwyżka z rozliczenia kosztów GZM	0,00	0,00
d/	Pozostałość środków z poprzedniego roku	0,00	0,00
e/	Zwroty za wymianę okien przy wyodrębnianiu mieszkań	0,00	0,00
RAZEM		10 190,59	5 238,00
		4 942 970,30	4 933 242,24
			5 185 974,08

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 2017 – 2019 w sposób zgodny z ich przeznaczeniem w planach remontowych.

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

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

A/ W zakresie dostawy energii cieplnej z:

1. Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej, w oparciu o zawartą umowę o sprzedaż ciepła Nr OC - 004/99 z dnia 8.10.1999r., z późniejszymi aneksami – ostatnim z dnia 30.08.2013r.,
2. Zespołem Ciepłowni Przemysłowych „Carbo – Energia” Sp. z o.o. w Rudzie Śląskiej, w oparciu o zawartą umowę o sprzedaż ciepła Nr U/DT/59/09 z dnia 1.07.2009r. wraz z aneksem z dnia 19.08.2013r.,
3. 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.

C/ w zakresie dostawy energii elektrycznej z:

1. TAURON Sprzedaż GZE sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach, w oparciu o Umowę Kompleksową Dostarczania Energii Elektrycznej Nr UZ/7371/2013 z dnia 09.04.2013r.,
2. PGE Obrót S.A. w Rzeszowie, w oparciu umowę sprzedaży energii elektrycznej dla odbiorców z grupy taryfowej G, C1x Nr 018/004/001/09/2015/004 zawartą w dniu 14.09.2015r.,
3. 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.,

4. TAURON Dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie, w oparciu o umowę świadczenia usług dystrybucji energii elektrycznej Nr 09-0395 z dnia 02.11.2015r. z Aneksem Nr 1 z dnia 19.02.2019r.

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 2.08.2010r., w zakresie systemu corocznego rozliczania kosztów zużycia wody i centralnego ogrzewania poszczególnych lokali, wraz z późniejszym aneksem Nr 1 z dnia 20.12.2012r.

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

1. Rozliczenie dostawy wody i odprowadzania ścieków.

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

- Ustawę z dnia 07.06.2001r. „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, 2017 – 2019/,

Regulamin rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody przyjęty uchwałą RN Nr 46/IV/11 z dnia 29.09.2011r. oraz przyjęty uchwałą RN Nr 115/18 z dnia 23.07.2018r. obowiązujący w latach 2017 – 2019 /Załącznik Nr 19/.

Załącznik Nr 19.

Kopia Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody przyjęty uchwałą RN Nr 46/IV/11 z dnia 29.09.2011r. oraz RN Nr 115/18 z dnia 23.07.2018r.

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

- a/ ul. Grabowa 1 w Rudzie Śląskiej,
- b/ ul. Borowej 2 w Rudzie Śląskiej,

w dwóch okresach rozliczeniowych:

- a i b/ 01.09.2017r. – 31.03.2018r.,
- a i b/ 01.09.2018r. – 31.03.2019r.

w zakresie:

- a/ zgodności zafakturowanych kwot, przez przedsiębiorstwo wodociągowe z ilością zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz cenami wg obowiązujących taryf,
- b/ zgodności poniesionych przez Spółdzielnię kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z sumą opłat ustalonych dla użytkowników lokali z tytułu jw.,
- c/ zgodności rozliczeń za dostawę wody i odprowadzenie ścieków z cenami przyjętymi w rozliczeniach z 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 dwóch użytkowników lokali/, sporządzone wg obowiązujących w Spółdzielni postanowień regulaminu w ww. zakresie i stosowanej przez usługodawcę ceny wody i usług kanalizacyjnych.

1/ Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą”, Spółdzielnią i użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Grabowej 1 w Rudzie Śląskiej, za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

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

Cena netto
Wody
Ścieków

5,03zł/m³
7,75zł/m³

Wysokość podatku VAT 8%
Łączna cena wody i ścieków 13,80zł/m³ 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 03.01.1997r. 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. Grabowej 1 i Borowej 2 w Rudzie Śląskiej oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 5,03zł/m³
ścieków – 7,75zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 13,80zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r. nr faktury	Adres	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	Wrzesień 2017/8667/09/2017	Grabowa 1	76	woda	5,03	382,28	30,58	412,86	
			76	ścieki	7,75	589	47,12	636,12	2,58
2	Październik 2017/8526/10/2017	Grabowa 1	84	woda	5,03	422,52	33,80	456,32	
			84	ścieki	7,75	651	52,08	703,08	2,58
3	Listopad 2017/8691/11/2017	Grabowa 1	83	woda	5,03	417,49	33,40	450,89	
			83	ścieki	7,75	643,25	51,46	694,71	2,58
4	Grudzień 2017/8855/12/2017	Grabowa 1	101	woda	5,03	508,03	40,64	548,67	
			101	ścieki	7,75	782,75	62,62	845,37	2,58
5	Styczeń 2018/8549/01/2018	Grabowa 1	86	woda	5,03	432,58	34,61	467,19	
			86	ścieki	7,75	666,50	53,32	719,82	2,58
6	Luty 2018/8605/02/2018	Grabowa 1	81	woda	5,03	407,43	32,59	440,02	
			81	ścieki	7,75	627,75	50,22	677,97	2,58
7	Marzec 2018/8459/03/2018	Grabowa 1	84	woda	5,03	422,52	33,80	456,32	
			84	ścieki	7,75	651	52,08	703,08	2,58
	Razem		595			7604,09	608,32	8212,42	

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 5,03zł/m³
ścieków – 7,75zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 13,80zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r. nr faktury	Adres	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	Wrzesień 2017/8667/09/2017	Borowa 2	109	woda	5,03	548,27	43,86	592,13	
			109	ścieki	7,75	844,75	67,58	912,33	2,58
2	Październik 2017/8526/10/2017	Borowa 2	133	woda	5,03	668,99	53,52	722,51	
			133	ścieki	7,75	1030,75	82,46	1113,21	2,58
3	Listopad 2017/8691/11/2017	Borowa 2	129	woda	5,03	648,87	51,91	700,78	
			129	ścieki	7,75	999,75	79,98	1079,73	2,58
4	Grudzień 2017/8855/12/2017	Borowa 2	150	woda	5,03	754,50	60,36	814,86	
			150	ścieki	7,75	1162,50	93,00	1255,50	2,58
5	Styczeń 2018/8549/01/2018	Borowa 2	125	woda	5,03	628,75	50,30	679,05	
			125	ścieki	7,75	968,75	77,50	1046,25	2,58
6	Luty	Borowa 2	115	woda	5,03	578,45	46,28	624,73	
									2,58

	2018/8605/02/2018		115	ścieki	7,75	891,25	71,30	962,55	
7	Marzec	Borowa 2	123	woda	5,03	618,69	49,50	668,19	2,58
	2018/8459/03/2018		123	ścieki	7,75	953,25	76,26	1029,51	
	Razem		884			11297,52	903,81	12201,33	

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.

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. Grabowej w Rudzie Śląskiej z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków brutto – 13,80zł/m³

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i nr lokalu/	Zużycie wody wg stanu wodomierza zbiorczego budyńku w m³	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych lokali w m³	Różnica zużycia wody ustalona wg wskazań wodomierza zbiorczego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w m³	Ogółem zużycie wody w m³	OGÓŁEM należność w zł brutto za zużycie wody i odprowadzenie ścieków	Wniezione zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		595	55,088	0,4458	55,534	766,36	772,80	6,44
2		595	3,428	0,4458	3,874	53,46	96,60	43,14
3		595	38,286	0,4458	38,732	534,50	386,40	-148,10
4		595	23,577	0,4458	24,023	331,51	289,80	-41,71
5		595	10,022	0,4458	10,468	144,45	193,20	48,75
6		595	72,034	0,4458	72,48	1000,22	676,20	-324,02
7		595	20,481	0,4458	20,927	288,79	289,80	1,01
8		595	55,968	0,4458	56,414	778,51	676,20	-102,31
9		595	50,647	0,4458	51,093	705,08	676,20	-28,88
10		595	27,058	0,4458	27,504	379,55	289,80	-89,75
11		595	24,879	0,4458	25,325	349,48	193,20	-156,28
12		595	34,961	0,4458	35,407	488,61	579,60	90,99
13		595	65,417	0,4458	65,863	908,90	869,40	-39,50
14		595	64,311	0,4458	64,757	893,64	966,00	72,36
15		595	42,156	0,4458	42,602	587,90	579,60	-8,30
Razem za okres rozliczeniowy		595	588,313	6,687	595	8210,96	7534,80	-676,16

Informacje dodatkowe:

Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych: 6,687m³.

Zestawienie Nr 1.2.

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Borowej w Rudzie Śląskiej z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków brutto – 13,80zł/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	Różnica zużycia wody ustalona wg wskazań wodomierza zbiorczego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w m ³	Ogółem zużycie wody w m ³	OGÓŁEM należność w zł brutto za zużycie wody i odprowadzenie ścieków	Wniezione zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		884	0,081150	90,504	90,585	1250,08	1255,80	5,72
2		884	0,081150	57,672	57,753	796,99	1159,20	362,21
3		884	0,081150	37,337	37,418	516,37	386,40	-129,97
4		884	0,081150	47,376	47,457	654,91	869,40	214,49
5		884	0,081150	42,814	42,895	591,95	386,40	-205,55
6		884	0,081150	43,585	43,666	602,59	772,80	170,21
7		884	0,081150	24,344	24,425	337,07	483	145,93
8		884	0,081150	37,038	37,119	512,24	579,60	67,36
9		884	0,081150	46,495	46,576	642,75	1062,60	419,85
10		884	0,081150	11,157	11,238	155,09	193,20	38,11
11		884	0,081150	29,303	29,384	405,50	386,40	-19,10
12		884	0,081150	44,973	45,054	621,75	676,20	54,45
13		884	0,081150	25,208	25,289	348,99	386,40	37,41
14		884	0,081150	39,883	39,964	551,51	483	-68,51
15		884	0,081150	85,136	85,217	1176	1159,20	-16,80
16		884	0,081150	46,463	46,544	642,31	869,40	227,09
17		884	0,081150	52,262	52,343	722,34	579,60	-142,74
18		884	0,081150	22,557	22,638	312,41	676,20	363,79
19		884	0,081150	49,744	49,825	687,59	869,40	181,81
20		884	0,081150	48,526	48,607	670,78	717,60	46,82
Razem za okres rozliczeniowy		884	1,623	882,377	884	12176,22	13951,80	1752,58

Informacje dodatkowe:

Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych: 1,623m³

Ustalenia:

- Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od 01.09.2017r. – 31.03.2018r. wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Grabowej w Rudzie Śląskiej wynosiła: 6,687m³, poniesione koszty z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych 92,25zł /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 13,80zł/m³ brutto /woda + kanalizacja/.
- Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od 01.09.2017r. – 31.03.2018r. wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Borowej

w Rudzie Śląskiej wynosiła: $1,623\text{m}^3$, poniesione koszty z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych 22,40zł /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 13,80zł/ m^3 brutto /woda + kanalizacja/.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej /przyjętego uchwałą RN Nr 46/IV/11 z dnia 29.09.11r. przy ustalaniu wysokości kosztów z tytułu zużycia wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków uwzględnione zostały:

1. Faktyczny koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków z rozprowadzeniem jej do wszystkich użytkowników lokali.
2. Koszty z tytułu różnicy zużycia wody /wynikające z różnicy wskazania wodomierza zbiorczego, wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach/ rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami §5 powołanego powyżej „regulaminu” /Załącznik Nr 19 protokołu lustracji/:

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, zgodne były z obowiązującymi w badanym okresie przepisami prawa, ustaleniami statutu oraz zasadami „regulaminowymi” Spółdzielni, w objętym badaniem zakresie.

Ad. c/

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków wybranych dwóch użytkowników lokali budynku przy ul. Grabowej i Borowej w okresie 01.09.2017r. – 31.03.2018r., stanowi Załącznik Nr 20 protokołu lustracji.

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

Załącznik Nr 20.

Kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Grabowej i Borowej w okresie 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

2/ Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą”, Spółdzielnią i użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Grabowej w Rudzie Śląskiej, za okres rozliczeniowy 01.09.2018r. – 31.03.2019r.

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

Cena netto	
Wody	5,03zł/m ³
Ścieków	7,75zł/m ³
Wysokość podatku VAT	8%
Łączna cena wody i ścieków	13,80 zł/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 03.01.1997r. o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków oraz obowiązującą w okresie rozliczeń, cenę ww. usług komunalnych w Rudzie Śląskiej.

Ad. a/

Zestawienie Nr 2.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Grabowej 1 i Borowej 2 w Rudzie Śląskiej oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 01.09.2018r. – 28.02.2019r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 5,03zł/m³
ścieków – 7,75zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 13,80zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy 01.09.2018r. 28.02.2019 nr faktury	Adres	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	Wrzesień 2018/8774/09/2018	Grabowa 1	67	woda	5,03	337,01	26,96	363,97	2,65
			67	ścieki	7,75	519,25	41,54	560,79	
2	Październik 2018/8826/10/2018	Grabowa 1	80	woda	5,03	402,40	32,19	434,59	2,65
			80	ścieki	7,75	620,00	49,60	669,60	
3	Listopad 2018/9097/11/2018	Grabowa 1	72	woda	5,03	362,16	28,97	391,13	2,65
			72	ścieki	7,75	558,00	44,64	602,64	
4	Grudzień 2018/8923/12/2018	Grabowa 1	77	woda	5,03	387,31	30,98	418,29	2,65
			77	ścieki	7,75	596,75	47,74	644,49	
5	Styczeń 2019/9110/01/2019	Grabowa 1	74	woda	5,03	372,22	29,78	402,00	2,65
			74	ścieki	7,75	573,50	45,88	619,38	
6	Luty 2019/9126/02/2019	Grabowa 1	61	woda	5,03	306,83	24,55	331,38	2,65
			61	ścieki	7,75	472,75	37,82	510,57	
	Razem		431			5 508,18	440,65	5 948,83	

Lp.	Okres rozliczeniowy 01.09.2018r. 28.02.2019r. nr faktury	Adres	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	Wrzesień 2018/8774/09/2018	Borowa 2	112	woda	5,03	563,36	45,07	608,43	2,65
			112	ścieki	7,75	868,00	69,44	937,44	
2	Październik 2018/8826/10/2018	Borowa 2	135	woda	5,03	679,05	54,32	733,37	2,65
			135	ścieki	7,75	1046,25	83,70	1129,95	
3	Listopad 2018/9097/11/2018	Borowa 2	122	woda	5,03	613,66	49,09	662,75	2,65
			122	ścieki	7,75	945,50	75,64	1021,14	

4	Grudzień 2018/8923/12/2018	Borowa 2	138	woda	5,03	694,14	55,53	749,67	2,65
5	Styczeń 2019/9110/01/2019	Borowa 2	138	ścieki	7,75	1069,5	85,56	1155,06	
			138	woda	5,03	694,14	55,53	749,67	2,65
6	Luty 2019/9126/02/2019	Borowa 2	119	ścieki	7,75	1069,50	85,56	1155,06	
			119	woda	5,03	598,57	47,89	646,46	2,65
	Razem		764	ścieki	7,75	922,25	73,78	996,03	
						9 763,92	781,11	10 545,03	

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.

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 2.1.

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Grabowej w Rudzie Śląskiej z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 01.09.2018r. – 28.02.2019r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków, brutto – 13,80zł/m³

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i nr lokalu/	Zużycie wody wg stanu wodomierza zbiorczego budynek w m³	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych lokali w m³	Różnica zużycia wody ustalona wg wskazań wodomierza zbiorczego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w m³	Ogółem zużycie wody w m³	OGÓŁEM należność w zł brutto za zużycie wody i odprowadzenie ścieków	Wniesione zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		431	43,992	0,5016	44,494	614,01	662,40	48,39
2		431	2,301	0,5016	2,803	38,67	82,80	44,13
3		431	20,842	0,5016	21,344	294,54	331,20	36,66
4		431	11,832	0,5016	12,334	170,20	248,40	78,20
5		431	6,392	0,5016	6,894	95,13	165,60	70,47
6		431	52,941	0,5016	53,443	737,51	828,00	90,49
7		431	13,773	0,5016	14,275	196,99	248,40	51,41
8		431	11,069	0,5016	11,571	159,67	579,60	419,93
9		431	36,433	0,5016	36,935	509,70	579,60	69,90
10		431	21,364	0,5016	21,866	301,74	248,40	-53,34
11		431	31,331	0,5016	31,833	439,29	165,60	-273,69
12		431	27,843	0,5016	28,345	391,15	496,80	105,65
13		431	55,700	0,5016	56,202	775,58	745,20	-30,38
14		431	50,638	0,5016	51,140	705,72	496,80	-208,92
15		431	37,025	0,5016	37,527	517,87	496,80	-21,07
Razem za okres rozliczeniowy		431	423,476	7,524	431	5 947,77	6 375,60	427,83

Informacje dodatkowe:
Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych: 7,524m³

Zestawienie Nr 2.2.

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Grabowej w Rudzie Śląskiej z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy od 01.09.2018r. – 28.02.2019r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków, brutto – 13,80zł/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	Różnica zużycia wody ustalona wg wskazań wodomierza zbiorczego i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w m ³	Ogółem zużycie wody w m ³	OGÓŁEM należność w zł brutto za zużycie wody i odprowadzenie ścieków	Wniezione zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		764	80,816	0,8439	79,972	1103,61	1076,40	-27,21
2		764	32,519	0,8439	31,675	437,11	331,20	-105,91
3		764	21,331	0,8439	20,487	282,72	331,20	48,48
4		764	38,165	0,8439	37,321	515,03	579,60	64,57
5		764	32,307	0,8439	31,463	434,19	372,60	-61,59
6		764	38,149	0,8439	37,305	514,81	662,40	147,59
7		764	34,885	0,8439	34,041	469,76	414,00	-55,76
8		764	27,634	0,8439	26,790	369,70	496,80	127,10
9		764	50,449	0,8439	49,605	684,55	579,60	-104,95
10		764	11,245	0,8439	10,401	143,53	165,60	22,07
11		764	26,453	0,8439	25,609	353,40	331,20	-22,20
12		764	37,089	0,8439	36,245	500,18	579,60	79,42
13		764	22,981	0,8439	22,137	305,49	331,20	25,71
14		764	32,942	0,8439	32,098	442,95	414,00	-28,95
15		764	86,608	0,8439	85,764	1183,54	993,60	-189,94
16		764	36,648	0,8439	35,804	494,09	579,60	85,51
17		764	48,886	0,8439	48,042	662,98	496,80	-166,18
18		764	33,692	0,8439	32,848	453,30	455,40	2,10
19		764	44,141	0,8439	43,297	597,50	745,20	147,70
20		764	43,938	0,8439	43,094	594,69	662,40	67,71
Razem za okres rozliczeniowy		764	780,878	16,878	764	10543,13	10598,40	55,27

Informacje dodatkowe:
Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych: 16,878m³

Ustalenia:

- Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od 01.09.2018r. – 28.02.2019r. wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Grabowej w Rudzie Śląskiej wynosiła: 7,524m³, poniesione koszty z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych 103,80zł /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 13,80zł/m³ brutto /woda + kanalizacja/.

- b. Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od 01.09.2018r. – 28.02.2019r. wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Borowej w Rudzie Śląskiej wynosiła: 16,878m³, poniesione koszty z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych 233,00zł /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 13,80zł/m³ brutto /woda + kanalizacja/.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej /przyjętego uchwałą RN Nr 46/IV/11 z dnia 29.09.2011r. oraz Nr 115/18 z dnia 23.07.2018r. przy ustalaniu wysokości kosztów z tytułu zużycia wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków uwzględnione zostały:

1. Faktyczny koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków z rozprawdzeniem jej do wszystkich użytkowników lokali.
2. Koszty z tytułu różnicy zużycia wody /wynikające z różnicy wskazania wodomierza zbiorczego, wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach/ rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami §5 powołanego powyżej „regulaminu” /Załącznik Nr 19 protokołu lustracji/:

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, zgodne były z obowiązującymi w badanym okresie przepisami prawa, ustaleniami statutu oraz zasadami „regulaminowymi” Spółdzielni, w objętym badaniem zakresie.

Ad. c/

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków wybranych dwóch użytkowników lokali budynku przy ul. Grabowej i Borowej w okresie 01.09.2018r. – 28.02.2019r., stanowi Załącznik Nr 21 protokołu lustracji.

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

Załącznik Nr 21.

Kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Grabowej i Borowej w okresie 01.09.2018r. – 28.02.2019r.

2. Ciepła woda użytkowa.

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

- Ustawę z dnia 07.06.2001r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” /Dz. U. 2015, poz. 139 z późn. zm./,
- Ustawę z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” /Dz. U. 2012, poz. 1059 z 25.09.2012r./,
- Umowę Nr I/A/97 z dnia 03.01.1997 r. zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Rudzie Śląskiej o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków,
- Umowę sprzedaży ciepła Nr OC-004/99 z dnia 08.10.1999r. zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Rudzie Śląskiej,
- Statut GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej, obowiązujący w latach 2017 – 2019,
- Regulamin rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody, przyjęty uchwałą RN Nr 46/IV z dnia 29.09.2011r., uchwałą Nr 115/18 z dnia 23.07.2018r. /Załącznik Nr 19 protokołu lustracji/,
- Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych, przyjęty uchwałą RN Nr 75/IV/2011 z dnia 17.08.2011r. oraz uchwałą RN Nr 86/18 z dnia 19.03.2018r. /Załącznik Nr 22 protokołu lustracji/.

Załącznik Nr 22.

Kopia Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych, przyjęty uchwałą RN Nr 75/IV/2011 z dnia 17.08.2011r. oraz uchwałą RN Nr 86/18 z dnia 19.03.2018r.

Ustaień w zakresie prawidłowości rozliczeń z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej i odprowadzonych ścieków, lokali w wybranych zasobach mieszkaniowych GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej, dokonano na przykładzie budynku przy: ul. Szybowej 2 B i Sztolniowej 11

w okresie rozliczeniowym

01.09.2017r. – 31.03.2018r.,

01.04.2018r. – 31.08.2018r.

w zakresie: c.w.u.

Kolejność zamieszczania danych:

- a) Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., dla użytkowników lokali, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okresy rozliczeniowe /Zestawienie Nr 1 c.w.u., Zestawienie Nr 2 c.w.u., Zestawienie Nr 3 c.w.u., Zestawienie Nr 4 c.w.u./,
- b) Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynkach /Zestawienie Nr 1.1 c.w.u., Zestawienie Nr 2.1 c.w.u., Zestawienie Nr 3.1 c.w.u., Zestawienie Nr 4.1. c.w.u./,
- c) Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynków /Zestawienie Nr 1.2 c.w.u., Zestawienie Nr 2.2 c.w.u., Zestawienie Nr 3.2 c.w.u., Zestawienie Nr 4.2. c.w.u./,
- d) Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów przygotowania i zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków, wybranych użytkowników lokali.

Rozliczenia z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej i odprowadzonych ścieków, lokali w budynku ul. Szybowa 2 w okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.03.2018r. i 01.04.2018r. – 31.08.2018r.

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

- cena netto:	- wody	5,03zł/m ³
	- ścieków	7,75zł/m ³
	- wysokość podatku VAT	8%,
	- cena wody i ścieków, brutto	3,80zł/m ³
	- koszt podgrzania wody netto	21,14zł/m ³
	- wysokość podatku VAT	23%
	- koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	26zł/m ³
	- ogółem, cena c.w.u., brutto	39,80zł/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/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.03.2018r.:

TARYFA		od 01.02.2017r.	od 01.12.2017r.	od 01.05.2018r.	od 01.10.2018r.
zamówiona moc	zł/MW/m-c	9454,10	9008,23	9057,24	9146,07
przesył stały	zł/MW/m-c	3176,28	3320,13	3323,78	3331,17
cena ciepła	z l/GJ	26,49	25,95	26,09	26,35
przesył zmienny	zł/GJ	16,42	17,02	16,69	16,73

Ad. a/

Zestawienie Nr 1 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., na potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s.w.c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego. Razem z w. i 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	IX/2017 /8667/09/2017	68	woda	5,03	342,04	27,36	369,40		
	IX/2017	68	ścieki	7,75	527,00	42,16	569,16	2,58	941,14
2	X/2017/8526/10/2017	73	woda	5,03	367,19	29,38	396,57		
	X/2017	73	ścieki	7,75	565,75	45,26	611,01	2,58	1010,16
3	XI/2017/8691/11/2017	75	woda	5,03	377,25	30,18	407,43		
	XI/2017	75	ścieki	7,75	581,25	46,50	627,75	2,58	1037,76
4	XII/2017/8855/12/2017	83	woda	5,03	417,49	33,40	450,89		
	XII/2017/8855/12/2017	83	ścieki	7,75	643,25	51,46	694,71	2,58	1148,18
5	I/2018/8549/01/2018	76	woda	5,03	382,28	30,58	412,86		
	I/2018	76	ścieki	7,75	589,00	47,12	636,12	2,58	1051,56
6	II/2018	65	woda	5,03	326,95	26,16	353,11		
	II/2018	65	ścieki	7,75	503,75	40,30	544,05	2,58	899,74
7	III/2018/8459/03/2018	79	woda	5,03	397,37	31,79	429,16		
	III/2018	79	ścieki	7,75	612,25	48,98	661,23	2,58	1092,97
Razem za okres rozliczeniowy		519	x		6632,82	530,63	7163,45		7198,51

Uwaga:

Faktury za zużycie wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków w budynku przy ul. Szybowej 2 B, za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r. wyłącznie do wglądu w siedzibie GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

Informacje uzupełniające:

Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 226,759m³. Wskazanie wodomierza zbiorczego c.w. wynosiło 223m³.

Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wnosila: $3,759\text{m}^3 \times 13,80\text{zł/m}^3 = 51,87\text{zł}$.

Środki finansowe /przychody, niedobory/ z tytułu różnicy zużycia wody na potrzeby c.w.u., ustalone pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego s.w.c., wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą zużycia w lokalach wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami §5 obowiązującego w okresie rozliczeniowym „Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody, przyjętego uchwałą RN Nr 46/IV/11 z dnia 29.09.2011r.

Ustalenia:

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

Ad. b/

Zestawienie Nr 1.1 c.w.u.
Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii ciepłej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1	IX 2017r. stała Fa nr 00255/09/2017; zmienna 0480/09/2017	326,24	506,68	832,92
2	X 2017r. stała Fa nr 0203/10/2017; zmienna 0611/10/2017	326,24	538,35	864,59
3	XI 2017r. stała Fa nr 0058/11/2017; zmienna 0526/11/2017	326,24	580,57	906,81
4	XII 2017r. stała Fa nr 0058/12/2017; zmienna 0481/12/2017	318,44	676,52	994,96
5	I 2018r. stała Fa nr 0056/01/2018; zmienna 0443/01/2018	318,44	650,09	968,53
6	II 2018r. stała Fa nr 0003/02/2018; zmienna 0685/02/2018	318,44	560,24	878,68

7	III 2018r. stała Fa nr 0023/03/2018; zmienna 0683/03/2018	318,44	729,37	1047,81
Razem za okres rozliczeniowy		2252,48	4241,82	6494,30

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u., użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r. do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

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 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodomierzy indywidualnych w m ³	Różnice zużycie pomiędzy wodomierzem swc 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		28,309	-0,313250	386,341	815,24	1201,58	835,80	-365,78
2		7,378	-0,313250	97,494	205,73	303,22	278,60	-24,63
3		46,683	-0,313250	639,903	1350,29	1990,19	1671,60	3-18,60
4		7,576	-0,313250	100,226	211,49	311,72	278,60	-33,12
5		25,287	-0,313250	344,638	727,24	1071,88	1114,26	42,38
6		32,115	-0,313250	438,864	926,07	1364,93	1671,32	306,38
7		22,437	-0,313250	305,308	644,25	949,56	835,80	-113,76
8		5,969	-0,313250	78,049	164,70	242,75	477,48	234,73
9		5,306	-0,313250	68,900	146,39	214,29	278,60	64,31
10		15,965	-0,313250	215,994	455,78	671,77	557,20	-114,58
11		15,291	-0,313250	206,693	436,15	642,84	597,00	-45,85
12		14,443	-0,313250	194,991	411,46	606,45	835,80	229,35
Razem za okres rozliczeniowy		226,759	-3,759	3077,40	6493,79	9571,19	9432,06	139,13

Informacje uzupełniające:

- ogółem koszty podgrzania wody za okres 01.09.2017r. – 31.03.2018r., dla objętej badaniem nieruchomości 6493,79zł,
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 226,759m³,
- koszt podgrzania 1m³ – 29,12zł.

Ad. d/

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów przygotowania i zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków, dwóch użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r. stanowi Załącznik Nr 23 protokołu lustracji.

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

Załącznik Nr 23.

Kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

Ad. a/

Zestawienie Nr 2 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., na potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m³ wg wodomierza zbiorczego. Razem zw i cw									
Lp	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m³ wg wodomierza zbiorczego. Razem zw i cw		Stosowana taryfa opłat w zł/m³ 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	IV/2018/8734/04/2018	73	woda	5,03	367,19	29,38	396,57	2,65	1010,23
	IV/2018	73	ścieki	7,75	565,75	45,26	611,01		
2	V/2017/8729/05/2018	69	woda	5,03	347,07	27,77	374,84	2,65	955,02
	V/2018	69	ścieki	7,75	534,75	42,78	577,53		
3	VI/2018/8415/06/2018	66	woda	5,03	331,98	26,56	358,54	2,65	913,61
	VI/2018	66	ścieki	7,75	511,50	40,92	552,42		
4	VII/2018/8218/07/2018	68	woda	5,03	342,04	27,36	369,40	2,65	941,21
	VII/2018	68	ścieki	7,75	527,00	42,16	569,16		
5	VIII/2018/8833/08/2018	70	woda	5,03	352,10	28,17	380,27	2,65	968,82
	VIII/2018	70	ścieki	7,75	542,50	43,40	585,90		
Razem za okres rozliczeniowy		346			4421,88	353,76	4775,64		4788,89

Uwaga:

Faktury za zużycie wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków w budynku przy ul. Szybowej 2 B, za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r. wyłącznie do wglądu w siedzibie GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

Informacje uzupełniające:

Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 138,699m³. Wskazanie wodomierza zbiorczego cw wynosiło 134m³.

Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wynosiła: -4,699m³ x 13,80zł/m³/ = - 64,8462zł.

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 obowiązującego w okresie rozliczeniowym „Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody, przyjętego uchwałą RN Nr 46/IV/11 z dnia 29.09.2011r. oraz RN Nr 115/18 z dnia 23.07.2018r.

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 2.1 c.w.u.
Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r.

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1	IV 2018r. stała Fa Nr 0199/04/2018 zmienna 0476/04/2018	318,44	549,67	868,11
2	V 2018r. stała Fa Nr 00058/05/2018 zmienna 0418/05/2018	319,80	536,73	856,53
3	VI 2018r. stała Fa Nr 0059/06/2018 zmienna 0419/06/2018	319,80	468,31	788,11
4	VII 2018r. stała Fa Nr 0059/07/2018 zmienna 0449/07/2018	319,80	447,28	767,08
5	VIII 2018r. stała Fa Nr 0142/08/2018 zmienna 0388/08/2018	319,80	463,05	782,85
Razem za okres rozliczeniowy		1 597,64	2 465,04	4 062,68

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u., użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r. do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej

Ad. c/

Zestawienie Nr 2.2 c.w.u.
Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowa w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r.

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodomierzy indywidualnych w m ³	Różnice zużycie pomiędzy wodomierzem swc 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 lokali z tytułu zużycia c.w.u. w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1		14.027	-0,391583	188.17	413.43	601,60	597,00	4,60

2		4,491	-0,391583	56,58	124,30	180,88	199,00	-18,12
3		32,436	-0,391583	442,22	971,59	1 413,81	1194,00	219,81
4		4,116	-0,391583	51,40	112,93	164,33	199,00	-34,67
5		14,262	-0,391583	191,42	420,55	611,97	796,10	-184,13
6		15,766	-0,391583	212,17	466,16	678,33	1194,10	-515,77
7		10,798	-0,391583	143,61	315,53	459,14	597,00	-137,86
8		6,395	-0,391583	82,85	182,03	264,88	398,00	-133,12
9		3,910	-0,391583	48,56	106,68	155,24	199,00	-43,76
10		7,875	-0,391583	103,28	226,90	330,18	398,00	-67,82
11		15,536	-0,391583	209,00	459,18	668,18	597,00	71,18
12		9,087	-0,391583	120,00	263,65	383,65	517,40	-133,75
Razem za okres rozliczeniowy		138,699	-4,699	1 849,26	4 062,93	5 912,19	6 885,60	-973,41

Informacje uzupełniające:

- ogółem koszty podgrzania wody za okres 01.04.2018r. – 31.08.2018r., dla objętej badaniem nieruchomości 4 062,93zł,
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 138,699m³,
- koszt podgrzania 1m³ – 30,32zł.

Ad. d/

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów przygotowania i zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków, dwóch użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r. stanowi Załącznik Nr 24 protokołu lustracji.

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

Załącznik Nr 24.

Kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r.

Rozliczenia z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej i odprowadzonych ścieków, lokali w budynku ul. Sztolniowa 11 w okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.03.2018r. i 01.04.2018r. – 31.08.2018r.

Ad. a/

Zestawienie Nr 3 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., na potrzeby 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 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego. Razem zw i cw		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	IX/2017/ 8667/09/2017	160	woda	5,03	804,80	64,38	869,18	2,58	2210,96
	IX/2017	160	ścieki	7,75	1240,00	99,20	1339,20		
2	X/2017/8526/10/2017	178	woda	5,03	895,34	71,63	966,97	2,58	2459,4
	X/2017	178	ścieki	7,75	1379,50	110,36	1489,86		
3	XI/2017/8691/11/2017	171	woda	5,03	860,13	68,81	928,94	2,58	2362,79
	XI/2017	171	ścieki	7,75	1325,25	106,02	1431,27		
4	XII/2017/8855/12/2017	189	woda	5,03	950,67	76,05	1026,72	2,58	2611,23
	XII/2017/8855/12/2017	189	ścieki	7,75	1464,75	117,18	1581,93		
5	I/2018/8550/01/2018	167	woda	5,03	840,01	67,20	907,21	2,58	2307,58

	I/2018	167	ścieki	7.75	1294.25	1294.25	103.54		
6	II/2018/8605/02/2018	152	woda	5.03	764.56	764.56	61.16		
	II/2018	152	ścieki	7.75	1178.00	1178.00	94.24	2.58	2100.54
7	III/2018/8459/03/2018	169	woda	5.03	850.07	850.07	68.01		
	III/2018	169	ścieki	7.75	1309.75	1309.75	104.78	2.58	2335.19
Razem za okres rozliczeniowy		1186			15157,08	1212.56	16369,64		16387,70

Uwaga:

Faktury za zużycie wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków w budynku przy ul. Sztolniowej 11, za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r. wyłącznie do wglądu w siedzibie GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

Informacje uzupełniające:

Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 443,154m³. Wskazanie wodomierza zbiorczego c.w. wynosiło 437m³.

Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wносиła: 6,1540 m³ x 13,80 zł/m³/ = 84,9250zł.

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 obowiązującego w okresie rozliczeniowym „Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody, przyjętego uchwałą RN Nr 46/IV/11 z dnia 29.09.2011r. oraz RN Nr 115/18 z dnia 23.07.2018r.

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 3.1. c.w.u.
Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przyg. c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	IX 2017r. stała Fa Nr 0056/09/2017 zmienna 0480/09/2017	807,84	1055,58	1863,42
2.	X 2017r. stała Fa Nr 0203/10/2017 zmienna 0611/10/2017	807,84	1108,37	1916,21
3.	XI 2017r.	807,84	1203,37	2011,21

	stała Fa Nr 0058/11/2017 zmienna 0526/11/2017			
4.	XII 2017r. stała Fa Nr 0058/12/2017 zmienna 0481/12/2017	788,53	1411,18	2199,71
5.	I 2018r. stała Fa Nr 0058/01/2018 zmienna 0443/01/2018	788,53	1347,76	2136,29
6.	II 2018r. stała Fa Nr 0003/02/2018 zmienna 0685/02/2018	788,53	1231,49	2020,02
7.	III 2018r. stała Fa Nr 0023/03/2018 zmienna 0683/03/2018	788,53	1485,18	2273,71
Razem za okres rozliczeniowy		5 577,64	8 842,93	14 420,57

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u., użytkowników lokali budynku przy ul. Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r. do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej

Zestawienie Nr 3.2. c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Sztolniowa w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodomierzy indywidualnych w m ³	Różnice zużycie pomiędzy wodomierzem swc 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		3	4	5	6	7	8	9
1		11,088	-0,205133	150,18	359,13	509,31	529,20	-19,89
2		1,253	-0,205133	14,46	34,58	49,04	0,00	49,04
3		15,668	-0,205133	213,39	510,27	723,66	528,99	194,67
4		8,236	-0,205133	110,83	265,02	375,85	264,60	111,25
5		15,964	-0,205133	217,47	520,04	737,51	528,99	208,52
6		20,239	-0,205133	276,47	661,12	937,59	529,20	408,39
7		9,991	-0,205133	135,05	322,93	457,98	264,60	193,38
8		31,342	-0,205133	429,69	1 027,52	1 457,21	1058,40	398,81
9		14,396	-0,205133	195,83	468,30	664,13	793,80	-129,67
10		12,110	-0,205133	164,29	392,86	557,15	529,20	27,95
11		2,424	-0,205133	30,62	73,22	103,84	1323,00	-1 219,16
12		0,000	-0,205133	-2,83	-6,77	-9,60	264,60	-274,20
13		27,101	-0,205133	371,16	887,56	1 258,72	1058,40	200,32
14		42,631	-0,205133	585,48	1 400,05	1 985,53	1587,60	397,93
15		12,397	-0,205133	168,25	402,33	570,58	529,20	41,38
16		25,747	-0,205133	352,48	842,88	1 195,36	793,80	401,56
17		9,043	-0,205133	121,96	291,65	413,61	264,60	149,01
18		31,754	-0,205133	435,38	1 041,11	1 476,49	1323,00	153,49
19		25,723	-0,205133	352,15	842,09	1 194,24	1058,40	135,84

20	7,009	-0,205133	93,89	224,53	318,42	793,80	-475,38
21	9,278	-0,205133	125,21	299,40	424,61	529,20	-104,59
22	9,500	-0,205133	128,27	306,73	435,00	529,20	-94,20
23	28,787	-0,205133	394,43	943,20	1 337,63	1323,00	14,63
24	11,062	-0,205133	149,83	358,28	508,11	529,20	-21,09
25	8,308	-0,205133	111,82	267,39	379,21	264,60	114,61
26	7,961	-0,205133	107,03	255,94	362,97	264,60	98,37
27	9,422	-0,205133	127,19	304,16	431,35	264,60	166,75
28	12,198	-0,205133	165,50	395,76	561,26	529,20	32,06
29	13,516	-0,205133	183,69	439,26	622,95	529,20	93,75
30	9,006	-0,205133	121,45	290,43	411,88	529,20	-117,32
Razem za okres rozliczeniowy	443,154	-6,1540	6 030,62	14 420,97	20 451,59	19 315,38	1 136,21

Informacje uzupełniające:

- ogółem koszty podgrzania wody za okres 01.09.2017r. – 31.03.2018r., dla objętej badaniem nieruchomości 14 420,97zł,
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 443,154m³,
- koszt podgrzania 1m³ – 33zł

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

Załącznik Nr 25.

Kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Sztolniowej w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.

Zestawienie Nr 4 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., na potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r.

rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.03.2018r. dostawy wody za okres

Lp	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m³ wg wodomierza zbiorczego. Razem zw i cw		Stosowana taryfa opłat w zł/m³ 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	IV/2018/8734/04/2018	171	woda	5,03	860,13	68,81	928,94	2,58	2362,79
	IV/2018	171	ścieki	7,75	1325,25	106,02	1431,27		
2	V/2017/8729/05/2018	161	woda	5,03	809,83	64,79	874,62	2,58	2224,77
	V/2018	161	ścieki	7,75	1247,75	99,82	1347,57		
3	VI/2018/8415/06/2018	154	woda	5,03	774,62	61,97	836,59	2,58	2128,22
	VI/2018	154	ścieki	7,75	1193,50	95,48	1288,98		
4	VII/2018/8218/07/2018	155	woda	5,03	779,65	62,37	842,02	2,58	2142,4
	VII/2018	155	ścieki	7,75	1201,25	96,10	1297,35		
5	VIII/2018/8833/08/2018	148	woda	5,03	744,44	59,56	804,00	2,58	2045,41
	VIII/2018	148	ścieki	7,75	1147,00	91,76	1238,76		
Razem za okres rozliczeniowy		789			10083,42	806,68	10890,10		10903,21

Uwaga:

Faktury za zużycie wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków w budynku przy ul. Sztolniowej 11, za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r. wyłącznie do wglądu w siedzibie GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

Informacje uzupełniające:

Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 293,212m³ Wskazanie wodomierza zbiorczego c.w. wynosiło 275m³.

Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wnosila: $-18,212 \text{ m}^3 \times 13,80 \text{ zł/m}^3 = 251,32 \text{ zł}$.

Środki finansowe /przychody, niedobory/ z tytułu różnicy zużycia wody na potrzeby c.w.u., ustalone pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego s.w.c., wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą zużycia w lokalach wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami §5 obowiązującego w okresie rozliczeniowym „Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody, przyjętego uchwałą RN Nr 46/IV/11 z dnia 29.09.2011r. oraz RN Nr 115/18 z dnia 23.07.2018r.

Ustalenia:

Zafakturowane przez przedsiębiorstwo wodociągowe należności z tytułu zużycia wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzonych ścieków, zgodnie 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 4.1. c.w.u.
Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r.

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	IV 2018r. stała Fa Nr 0199//04/2018 zmienna 0476/04//2018	788,53	1072,93	1861,46
2.	V 2018r. stała Fa Nr 0058//05/2018 zmienna 0418/05//2018	791,90	999,77	1791,67
3.	VI 2018r. stała Fa Nr 0059//06/2018 zmienna 0419/06//2018	791,90	820,85	1612,75
4.	VII 2018r. stała Fa Nr 0059/07/2018 zmienna 0449/07/2018	791,90	778,76	1570,66
5.	VIII 2018r. stała Fa Nr 0142/08/2018; zmienna 0388/07/2018	791,90	731,41	1523,31
Razem za okres rozliczeniowy		3 956,13	4 403,72	8 359,85

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u., użytkowników lokali budynku przy ul. Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r. do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej

Zestawienie Nr 4.2. c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Sztolniowa w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r.

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodomierzy indywidualnych w m ³	Różnice zużycie pomiędzy wodomierzem swc 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		3	4	5	6	7	8	9
1		8,709	-0,607067	111,80	246,30	358,10	378,00	-19,90
2		0,817	-0,607067	2,90	6,42	9,32	0,00	9,32
3		9,725	-0,607067	125,83	277,19	403,02	377,95	25,07
4		2,675	-0,607067	28,54	62,87	91,41	189,00	-97,59
5		12,183	-0,607067	159,75	351,91	511,66	377,95	133,71
6		13,943	-0,607067	184,03	405,42	589,45	378,00	211,45
7		6,601	-0,607067	82,71	182,22	264,93	189,00	75,93
8		9,863	-0,607067	127,73	281,39	409,12	415,80	-6,68
9		14,270	-0,607067	188,55	415,36	603,91	567,00	36,91
10		7,486	-0,607067	94,93	209,12	304,05	378,00	-73,95
11		18,135	-0,607067	241,88	532,85	774,73	642,60	132,13
12		0,502	-0,607067	-1,45	-3,19	-4,64	189,00	-193,64
13		17,316	-0,607067	230,58	507,96	738,54	756,00	-17,46
14		28,936	-0,607067	390,94	861,20	1 252,14	1 134,00	118,14
15		6,335	-0,607067	79,04	174,13	253,17	378,00	-124,83
16		9,102	-0,607067	117,23	258,25	375,48	466,00	-90,52
17		6,495	-0,607067	81,25	179,00	260,25	189,00	71,25
18		24,383	-0,607067	328,11	722,79	1 050,90	945,00	105,90
19		14,428	-0,607067	190,73	420,16	610,89	756,00	-145,11
20		3,767	-0,607067	43,60	96,07	139,67	567,00	-427,33
21		5,878	-0,607067	72,74	160,24	232,98	378,00	-145,02
22		7,287	-0,607067	92,18	203,07	295,25	378,00	-82,75
23		19,787	-0,607067	264,68	583,07	847,75	793,80	53,95
24		7,586	-0,607067	96,31	212,16	308,47	378,00	-69,53
25		7,237	-0,607067	91,49	201,55	293,04	189,00	104,04
26		4,867	-0,607067	58,78	129,51	188,29	189,00	-0,71
27		5,324	-0,607067	65,09	143,40	208,49	189,00	19,49
28		7,967	-0,607067	101,56	223,75	325,31	378,00	-52,69
29		6,371	-0,607067	79,54	175,23	254,77	378,00	-123,23
30		5,236	-0,607067	63,88	140,72	204,60	378,00	-173,40
Razem za okres rozliczeniowy		293,212	-18,212	3 794,93	8 360,12	12 155,05	12 902,10	-747,05

Informacje uzupełniające:

- ogółem koszty podgrzania wody za okres 01.04.2018r. – 31.08.2018r., dla objętej badaniem nieruchomości 8 360,12zł,
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 293,212m³,
- koszt podgrzania 1 m³ – 30,40zł

Ad. d/

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

Załącznik Nr 26.

Kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Sztolniowej w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r.

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:

- Ustawę z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” /Dz. U. 2012, poz. 1059 z 25.09.2012r./,
- Umowę sprzedaży energii cieplnej Nr OC 004/99 z dnia 08.10.1999r. zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Rudzie Śląskiej,
- Umowę szczegółową z dnia 02.08.2010r. zawartą z Metrona Polska S.A. w zakresie świadczenia usług związanych z obsługą systemu pomiarowo-rozliczeniowego zużycia energii cieplnej w budynkach stanowiących własność GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej,
- Statut Spółdzielni obowiązujący w latach 2017 – 2019,
- Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych, przyjęty uchwałą RN Nr 75/IV/2011 z dnia 17.08.2011r. oraz uchwałą RN Nr 86/18 z dnia 19.03.2018r. /Załącznik Nr 22 protokołu lustracji/.

Celem ustalenia prawidłowości rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej na cele ogrzewania lokali mieszkalnych w budynkach GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 2017/2018 i 2018/2019r. przeprowadzono czynności sprawdzające rozliczeń jw., na przykładzie lokali w nieruchomości przy:

- a/ ul. Leśnej 1 w Rudzie Śląskiej,
- b/ ul. Modrzewiowej 3 w Rudzie Śląskiej.

w okresie rozliczeniowym

a/ 01.09.2017r. – 31.08.2018r.,

b/ 01.09.2018r. – 31.08.2019r.

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 dwóch wybranych użytkowników lokali.

1. Rozliczenie kosztów, dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali w budynku przy ul. Leśnej 1 i Modrzewiowej 3 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.08.2018r.

Kolejność zamieszczenia danych:

- a/ zestawienie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów stałych i zmiennych /netto i brutto/ oraz ich zgodność z warunkami i taryfami stosowanymi przez dostawcę energii cieplnej w oparciu o obowiązujące warunki umowy w tym zakresie /zestawienie Nr 1 c.o., Nr 2 c.o./,
- b/ zestawienie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat przypadających na poszczególne lokale w budynku z uwzględnieniem wniesionych zaliczek na ich pokrycie z saldem końcowym ww. rozliczeń /zestawienie Nr 1.1 c.o., Nr 2.1 c.o./,
- c/ rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej i obciążeń finansowych zapewniających ich pokrycie w odniesieniu do dwóch wybranych użytkowników lokali w budynku.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.08.2018r.

TARYFA		od 01.02.2017r.	od 01.12.2017r.	od 01.05.2018r.	od 01.10.2018r.
zamówiona moc	zł/MW/m-c	6917,24	7101,63	7584,99	7702,07
przesył stały	zł/MW/m-c	3048,26	3207,38	3232,87	3329,06
cena ciepła	zł/GJ	24,20	24,81	26,50	26,91
przesył zmienny	zł/GJ	17,53	17,76	17,54	17,58

Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy w zakresie dostawy zawartej z jej dostawcą Nr OC 004/99 z dnia 08.10.1999r. zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Rudzie Śląskiej.

Ad. a/

Zestawienie Nr 1. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Leśnej 1 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.08.2018. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – PEC w Rudzie Śląskiej.

Lp.	miesiąc/rok nr faktury	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 23% 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	IX 2017r. stała Fa 0054/09 zmienna 0480/09	797,24	183,37	980,61	348,49	80,16	428,65	1409,26
2	X 2017r. stała Fa 0201/10 zmienna 0609/10	797,24	183,37	980,61	1043,54	240,01	1283,55	2264,16
3	XI 2017r. stała Fa 0056/11 zmienna 0526/11	797,24	183,37	980,61	1852,65	426,11	2278,76	3259,37
4	XII 2017r. stała Fa 0058/12 zmienna 0479/12	824,72	189,69	1014,41	2060,39	473,89	2534,28	3548,69
5	I 2018r. stała Fa 0056/01 zmienna; 0441/01	824,72	189,69	1014,41	2469,06	567,88	3036,94	4051,35
6	II 2018r. stała Fa 0001/02 zmienna 0683/02	824,72	189,69	1014,41	2511,63	577,67	3089,30	4103,71
7	III 2018r. stała Fa 0021/03 zmienna 0681/03	824,72	189,69	1014,41	2422,65	557,21	2979,86	3994,27
8	IV 2018r. stała Fa 0197/04 zmienna 0474/04	824,72	189,69	1014,41	762,21	175,30	937,52	1951,93
9	V 2018r. stała Fa 0056/05 zmienna 0416/05	865,43	199,04	1064,47	339,11	77,99	417,10	1481,57

10	VI 2018r. stała Fa 0057/06	865,43	199,04	1064,47	0,00	0,00	0,00	1064,47
11	VII 2018r. stała Fa 0448/07	865,43	199,04	1064,47	0,00	0,00	0,00	1064,47
12	VIII 2018r. stała Fa 0140/08	865,43	199,04	1064,47	0,00	0,00	0,00	1064,47
Razem za okres rozliczeniowy		9977,04	2294,72	12271,76	13809,73	3176,22	16985,96	29257,92

Zestawienie Nr 2. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Modrzewiowej 3 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.08.2018. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – PEC w Rudzie Śląskiej.

Lp.	miesiąc/rok nr faktury	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 23% 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	IX 2017r. stała Fa 0054/09 zmienna 0480/09	747,41	171,90	919,31	321,49	73,94	395,43	1314,75
2	X 2017r. stała Fa 0201/10 zmienna 0609/10	747,41	171,90	919,31	946,85	217,78	1164,63	2083,94
3	XI 2017r. stała Fa 0056/11 zmienna 0526/11	747,41	171,90	919,31	1607,95	369,82	1977,78	2897,09
4	XII 2017r. stała Fa 0058/12 zmienna 0479/12	773,17	177,83	951,00	2199,16	505,81	2704,97	3655,97
5	I 2018r. stała Fa 0056/01 zmienna 0441/01	773,17	177,83	951,00	2130,20	489,95	2620,15	3571,15
6	II 2018r. stała Fa 0001/02 zmienna 0683/02	773,17	177,83	951,00	2367,74	544,58	2912,32	3863,32
7	III 2018r. stała Fa 0021/03 zmienna 0681/03	773,17	177,83	951,00	2169,89	499,08	2668,97	3619,97
8	IV 2018r. stała Fa 0197/04 zmienna 0474/04	773,17	177,83	951,00	523,62	120,43	644,05	1595,05
9	V 2018r. stała Fa 0056/05 zmienna 0416/05	811,34	186,61	997,95	260,72	59,96	320,68	1318,63
10	VI 2018r. stała Fa 0057/06	811,34	186,61	997,95	0,00	0,00	0,00	997,95
11	VII 2018r. stała Fa 0448/07	811,34	186,61	997,95	0,00	0,00	0,00	997,95
12	VIII 2018r. stała Fa 0140/08	811,34	186,61	997,95	0,00	0,00	0,00	997,95
Razem za okres rozliczeniowy		9353,44	2151,29	11504,73	12527,62	2881,35	15408,98	26913,72

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Leśnej 1 i Modrzewiowej 3 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.08.2018r. do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

Podsumowanie:

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Leśnej 1 i Modrzewiowej 3 w Rudzie Śląskiej 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. Leśnej w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.08.2018r.

Lp.	Adres	Powierzchnia lokalu /m ² /	Koszty stałe c.o. w zł brutto	Koszty zmienne c.o. w zł brutto	Ogółem koszty c.o. w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł /8-7/
1	2	3	4	5	6	7	8
1		47,11	662,46	13,21	675,67	1 695,96	1020,29
2		29,60	416,23	587,04	1003,27	1 065,60	62,33
3		47,45	667,24	60,17	727,41	1 708,20	980,79
4		59,70	839,5	1012,64	1852,14	2 150,04	297,90
5		47,32	665,41	1075,74	1741,15	1 703,52	-37,63
6		59,57	837,67	1415,74	2253,41	2 144,52	-108,89
7		47,43	666,96	1392,74	2059,70	1 707,48	-352,22
8		59,67	839,08	306,24	1145,32	2 148,12	1002,80
9		47,57	668,93	482,84	1151,77	1 712,52	560,75
10		60,16	845,97	940,73	1786,70	2 165,76	379,06
11		59,72	839,78	819,4	1659,18	2 149,92	490,74
12		47,30	665,13	491,15	1156,28	1 703,40	547,12
13		59,72	839,78	958,34	1798,12	2 149,92	351,80
14		46,86	658,94	42,56	701,50	1 686,96	985,46
15		59,89	842,17	276,4	1118,57	2 156,04	1037,47
16		47,13	662,74	556,22	1218,96	1 696,68	477,72
17		59,94	842,88	1715,12	2558,00	2 158,68	-399,32
18		47,00	660,91	77,29	738,20	1 692,00	953,80
19		59,99	843,58	606,12	1449,70	2 159,64	709,94
20		47,19	663,58	1799,27	2462,85	1 698,84	-764,01
	Razem	1 040,32	14 628,94	14 628,96	29 257,90	37 453,80	8 195,90

Podsumowanie:

1. Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Leśnej w Rudzie Śląskiej równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienie 1 c.o. i 1.1 c.o./.
2. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Leśnej w Rudzie Śląskiej zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych /przyjętego uchwałą RN Nr 75/IV/2011 z dnia 17.08.2011r. /oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” /Dz. U. 54/97 poz. 348 z późn. zm./.

Ad. c/

Indywidualne rozliczenia z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali dwóch wybranych użytkowników mieszkań w budynku przy ul. Leśnej w Rudzie Śląskiej w okresie objętym badaniem lustracyjnym, stanowi Załącznik Nr 27 protokołu lustracji.

Ilościowe i finansowe rozliczenie z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w odniesieniu do obu objętych badaniem użytkowników jw., jest prawidłowe. Przekazane użytkownikom lokali rozliczenie z ww. tytułu jest jasne, czytelne umożliwiające jego pełną weryfikację, samokontrolę.

Załącznik Nr 27.

Kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników budynku przy ul. Leśnej w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.08.2018r.

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. Modrzewiowej w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.08.2018r.

Lp.	Adres	Powierzchnia lokalu /m ² /	Koszty stałe c.o. w zł brutto	Koszty zmienne c.o. w zł brutto	Ogółem koszty c.o. w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł /8-7/
1	2	3	4	5	6	7	8
1		59,63	751,96	1399,08	2151,04	1 788,96	-362,08
2		47,13	594,33	1137,86	1732,19	1 413,96	-318,23
3		59,98	756,37	759,1	1515,47	1 799,40	283,93
4		47,02	592,94	237,71	830,65	1 410,60	579,95
5		59,80	754,1	304,06	1058,16	1 794,00	735,84
6		47,18	594,96	363,09	958,05	1 415,40	457,35
7		59,95	755,99	341,67	1097,66	1 798,56	700,90
8		47,05	593,32	98,22	691,54	1 411,56	720,02
9		60,06	757,38	2343,64	3101,02	1 801,80	-1299,22
10		47,15	594,58	1142,57	1737,15	1 414,56	-322,59
11		46,15	581,97	230,39	812,36	1 384,56	572,20
12		60,03	757	1156,67	1913,67	1 800,96	-112,71
13		47,07	593,57	201,66	795,23	1 412,16	616,93
14		59,94	755,86	38,66	794,52	1 798,20	1003,68
15		46,86	590,92	257,56	848,48	1 405,80	557,32
16		59,82	754,35	295,7	1050,05	1 794,60	744,55
17		46,78	589,91	539,68	1129,59	1 403,40	273,81
18		58,94	743,25	991,06	1734,31	1 768,20	33,89
19		46,78	589,91	945,61	1535,52	1 403,40	-132,12
20		59,81	754,23	672,9	1427,13	1 794,36	367,23
	Razem	1 067,13	13 456,90	13 456,89	26 913,79	32 014,44	5 100,65

Podsumowanie:

1. Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Modrzewiowej w Rudzie Śląskiej równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienie I c.o. i I.1 c.o./.
2. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Modrzewiowej w Rudzie Śląskiej zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych, /przyjętego uchwałą RN Nr 75/IV/2011 z dnia 17-08-2011 r. /oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” /Dz. U. 54/97 poz. 348 z późn. zm./.

Ad. c/

Indywidualne rozliczenia z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali dwóch wybranych użytkowników mieszkań w budynku przy ul. Modrzewiowej w Rudzie Śląskiej w okresie objętym badaniem lustracyjnym, stanowi Załącznik Nr 28 protokołu lustracji. Ilościowe i finansowe rozliczenie z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w odniesieniu do obu objętych badaniem użytkowników jw., jest prawidłowe.

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

Załącznik Nr 28.

Kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników budynku przy ul. Modrzewiowej w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.08.2018r.

2. Rozliczenie kosztów, dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali w budynku przy ul. Leśnej 1 i Modrzewiowej 3 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2018r. – 31.08.2019r.

TARYFA		od 01.05.2018r.	od 01.10.2018r.	od 01.05.2019r.	od 01.10.2019r.
zamówiona moc	zł/MW/m-c	7584,99	7702,07	8022,60	8230,78
przesył stały	zł/MW/m-c	3232,87	3329,06	3299,59	3316,16
cena ciepła	zł/GJ	26,50	26,91	30,03	30,81
przesył zmienny	zł/GJ	17,54	17,58	18,32	18,41

Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy w zakresie dostawy zawartej z jej dostawcą Nr OC 004/99 z dnia 08.10.1999r. zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Rudzie Śląskiej; WE-ZCP/00329/DC/2018 z dnia 16.11.2018r.

Ad. a/

Zestawienie Nr 3 c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Leśnej 1 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2018r. – 31.08.2019r. wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – PEC w Rudzie Śląskiej; Węglókoks ZCP Energia Sp. z o.o.

Lp.	miesiąc/rok nr faktury	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 23% 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 zakupu energii cieplnej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	IX 2018r. stała Fa 0160/09 zmienna 0796/09	865,43	199,04	1064,47	0,52	0,12	0,64	1065,11
2	X 2018r. stała Fa 0176/10 zmienna 0881/10	875,29	201,32	1076,61	1335,01	307,05	1642,06	2718,67
3	XI 2018r. stała Fa 0436/11 zmienna 0506/11	875,29	201,32	1076,61	1695,28	389,91	2085,19	3161,80
4	XII 2018r. stała Fa 0373/12 zmienna 0687/12	875,29	201,32	1076,61	2705,09	622,18	3327,27	4403,88
5	I 2019r. stała Fa 0219/01 zmienna 0465/01	875,29	201,32	1076,61	2963,14	681,52	3644,66	4721,27
6	II 2019r. stała Fa 0057/02 zmienna 0502/02	875,29	201,32	1076,61	1945,06	447,36	2392,42	3469,03
7	III 2019r. stała Fa 0214/03 zmienna 0694/03	875,29	201,32	1076,61	1553,33	357,26	1910,59	2987,20
8	IV 2019r. stała Fa 0206/04 zmienna 0584/04	875,29	201,32	1076,61	1019,34	234,46	1253,80	2330,41
9	V 2019r. stała Fa 0192/05	905,78	208,33	1114,11	662,53	152,38	814,91	1929,02

	zmienna 0611/05							
10	VI 2019r. stała Fa 0057/06	905,78	208,33	1114,11				1114,11
11	VII 2019r. stała Fa 0207/07	905,78	208,33	1114,11				1114,11
12	VIII 2019r. stała Fa 0038/08	905,78	208,33	1114,11				1114,11
Razem za okres rozliczeniowy		10615,58	2441,60	13057,18	13879,30	3192,24	17071,54	30 128,72

Zestawienie Nr 4 c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Modrzewiowej 3 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2018r. – 31.08.2019r. wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – PEC w Rudzie Śląskiej.

Lp.	miesiąc/rok nr faktury	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmiennne w zł /netto/	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty zmiennne w zł /brutto/	OGÓŁEM koszty zakupu energii cieplnej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	IX 2018r. stała Fa 0160/09 zmienna 0796/09	811,34	186,61	997,95	268,81	61,83	330,64	1328,59
2	X 2018r. stała Fa 0176/10 zmienna 0881/10	820,59	188,73	1009,32	1016,80	233,87	1250,67	2259,99
3	XI 2018r. stała Fa 0436/11 zmienna 0506/11	820,59	188,73	1009,32	1519,44	349,47	1868,91	2878,23
4	XII 2018r. stała Fa 0373/12 zmienna 0687/12	820,59	188,73	1009,32	2294,01	527,62	2821,64	3830,96
5	I 2019r. stała Fa 0219/01 zmienna 0465/01	820,59	188,73	1009,32	2757,15	634,14	3391,29	4400,61
6	II 2019r. stała Fa 0057/02 zmienna 0502/02	820,59	188,73	1009,32	1754,76	403,60	2158,36	3167,68
7	III 2019r. stała Fa 0214/03 zmienna 0694/03	820,59	188,73	1009,32	1416,33	325,75	1742,08	2751,40
8	IV 2019r. stała Fa 0206/04 zmienna 0584/04	820,59	188,73	1009,32	805,37	185,24	990,61	1999,93
9	V 2019r. stała Fa 0192/05 zmienna 0611/05	849,17	195,31	1044,48	619,85	142,56	762,41	1806,89
10	VI 2019r. stała Fa 0057/06	849,17	195,31	1044,48	0,00	0,00	0,00	1044,48
11	VII 2019r. stała Fa 0207/07	849,17	195,31	1044,48	0,00	0,00	0,00	1044,48
12	VIII 2019r. stała Fa 0038/08	849,17	195,31	1044,48	0,00	0,00	0,00	1044,48
Razem za okres rozliczeniowy		9952,15	2288,96	12241,11	12485,05	2871,56	15316,61	27 557,72

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Leśnej 1 i Modrzewiowej 3 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2018r. – 31.08.2019r. do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie GSM „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

Podsumowanie:

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmiennne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Leśnej 1 i Modrzewiowej 3 w Rudzie Śląskiej zgodnie

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. Leśnej w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2018r. – 31.08.2019r.

Lp.	Adres	Powierzchnia lokalu /m ² /	Koszty stałe c.o. w zł brutto	Koszty zmienne c.o. w zł brutto	Ogółem koszty c.o. w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł /8-7/
1	?	3	4	5	6	7	8
1		47,11	682,18	113,10	795,28	1 695,96	900,68
2		29,60	428,62	894,57	1323,19	1 065,60	-257,59
3		47,45	687,10	450,35	1137,45	1 708,20	570,75
4		59,70	864,49	1 100,81	1965,30	2 150,04	184,74
5		47,32	685,22	16,89	702,11	1 703,52	1001,41
6		59,57	862,60	996,41	1859,01	2 144,52	285,51
7		47,43	686,81	1 100,81	1787,62	1 707,48	-80,14
8		59,67	864,05	325,48	1189,53	2 148,12	958,59
9		47,57	688,84	401,22	1090,06	1 712,52	622,46
10		60,16	871,15	932,44	1803,59	2 165,76	362,17
11		59,72	864,78	1 345,94	2210,72	2 149,92	-60,80
12		47,30	684,93	767,65	1452,58	1 702,85	250,27
13		59,72	864,78	730,29	1595,07	2 149,92	554,85
14		46,86	678,56	20,98	699,54	1 686,96	987,42
15		59,89	867,24	190,38	1057,62	2 156,04	1098,42
16		47,13	682,47	735,92	1418,39	1 696,68	278,29
17		59,94	867,96	2 536,31	3404,27	2 157,91	-1246,36
18		47,00	680,58	57,32	737,90	1 692,00	954,10
19		59,99	868,68	450,35	1319,03	2 159,64	840,61
20		47,19	683,33	1 897,12	2580,45	1 698,84	-881,61
	Razem	1 040,32	15 064,37	15 064,34	30 128,71	37 452,48	7 323,77

Podsumowanie:

1. Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Leśnej w Rudzie Śląskiej równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienie 1 c.o. i 1.1 c.o./.
2. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Leśnej w Rudzie Śląskiej zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody /przyjętego uchwałą RN Nr 75/IV/2011 z dnia 17-08-2011 r. RN 86/18 / z dnia 19.03.2018r. /oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” /Dz. U. 54/97 poz. 348 z późn. zm./.

Ad. c/

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

Ilościowe i finansowe rozliczenie z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w odniesieniu do obu objętych badaniem użytkowników jw., jest prawidłowe. Przekazane użytkownikom lokali rozliczenie z ww. tytułu jest jasne, czytelne umożliwiające jego pełną weryfikację, samokontrolę.

Załącznik Nr 29.

Kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Leśnej w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2018r. – 31.08.2019r.

Zestawienie Nr 4.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Modrzewiowej w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2018r. – 31.08.2019r.

Lp.	Adres	Powierzchnia lokalu /m ² /	Koszty stałe c.o. w zł brutto	Koszty zmienne c.o. w zł brutto	Ogółem koszty c.o. w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł /8-7/
1	2	3	4	5	6	7	8
1		59,63	769,95	1 438,28	2208,23	1 788,96	-419,27
2		47,13	608,55	783,23	1391,78	1 413,96	22,18
3		59,98	774,46	782,10	1556,56	1 799,40	242,84
4		47,02	607,12	213,81	820,93	1 410,60	589,67
5		59,80	772,14	218,92	991,06	1 794,00	802,94
6		47,18	609,19	157,67	766,86	1 415,40	648,54
7		59,95	774,08	400,97	1175,05	1 798,56	623,51
8		47,05	607,51	81,10	688,61	1 411,56	722,95
9		60,06	775,50	2 066,12	2841,62	1 801,80	-1 039,82
10		47,15	608,80	1 022,00	1630,80	1 414,56	-216,24
11		46,15	595,89	710,07	1305,96	1 384,56	78,60
12		60,03	775,11	1 393,48	2168,59	1 800,96	-367,63
13		47,07	607,77	102,09	709,86	1 412,16	702,30
14		59,94	773,95	74,86	848,81	1 798,20	949,39
15		46,86	605,06	253,51	858,57	1 405,80	547,23
16		59,82	772,40	241,04	1013,44	1 794,60	781,16
17		46,78	604,03	623,86	1227,89	1 403,40	175,51
18		58,94	761,04	1 340,74	2101,78	1 768,20	-333,58
19		46,78	604,03	1 163,79	1767,82	1 403,40	-364,42
20		59,81	772,27	711,20	1483,47	1 794,36	310,89
	Razem	1 067,13	13 778,85	13 778,84	27 557,69	32 014,44	4 456,75

Podsumowanie:

1. Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Modrzewiowej w Rudzie Śląskiej równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienie 1 c.o. i 1.1 c.o./.
2. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Modrzewiowej w Rudzie Śląskiej zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody /przyjętego uchwałą RN Nr 75/IV/2011 z dnia 17.08.2011r. RN 86/18 / z dnia 19.03.2018r. /oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” /Dz. U. 54/97 poz. 348 z późn. zm./.

Ad. c/

Indywidualne rozliczenia z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali dwóch wybranych użytkowników mieszkań w budynku przy ul. Modrzewiowej w Rudzie Śląskiej w okresie objętym badaniem lustracyjnym, stanowi Załącznik Nr 30 protokołu lustracji.

Ilościowe i finansowe rozliczenie z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w odniesieniu do obu objętych badaniem użytkowników jw., jest prawidłowe. Przekazane użytkownikom lokali rozliczenie z ww. tytułu jest jasne, czytelne umożliwiające jego pełną weryfikację, samokontrolę.

Załącznik Nr 30.

Kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych, wybranych użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Modrzewiowej w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2018r. – 31.08.2019r.

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 117V/16 z dnia 12.02.2016r., obowiązujący od 01.03.2016r.

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.

Określoną planem gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w latach 2017 – 2019, strukturę planowanych i poniesionych kosztów oraz wielkości przychodów wraz z wynikami finansowymi, przedstawiono w zestawieniach poniżej:

**Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi
GSM „Nasz Dom” w latach 2017 – 2019 /w zł/**

Lp.	Wyszczególnienie	2017 rok	2018 rok	2019 rok
1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w zł), w tym:	19 396 908,28	19 944 032,54	21 380 991,35
	eksploatacja i remonty	19 396 908,28	19 944 032,54	21 380 991,35
	inne, w tym:			
	- pozostałe operacyjne			
	- pozostałe finansowe			
2	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w zł), w tym:	18 826 646,01	19 471 286,52	20 989 734,56
	opłaty od lokali mieszkalnych	18 826 646,01	19 471 286,52	20 989 734,56
	inne, w tym:			
	- pozostałe operacyjne			
	- pozostałe finansowe			
3	Wynik finansowy GZM (poz. 2 – poz. 1)	-570 262,27	-472 746,02	-391 256,79
4	Stan rozliczeń międzyokresowych w GZM na 31 grudnia	78 184,67	13 952,60	- 15 028,98
5	Koszty działalności gospodarczej, w tym:	4 130 972,22	3 446 075,59	2 881 659,07
	- koszty ze sprzedaży	3 835 374,58	3 236 694,12	2 635 990,74
	- pozostałej operacyjnej	294 394,48	202 341,99	240 514,46
	- pozostałej finansowej	1 203,16	7 039,48	5 153,87
6	Przychody działalności gospodarczej, w tym:	4 950 433,44	4 328 879,57	5 396 391,69
	- przychody ze sprzedaży	3 635 750,28	3 295 233,94	3 083 780,80
	- pozostałej operacyjnej	1 066 412,82	795 668,54	2 103 148,78
	- pozostałej finansowej	248 270,34	237 977,09	209 462,11

7	Wynik finansowy na działalności gospodarczej (poz. 6 – poz. 5)	819 461,22	882 803,98	2 514 732,62
8	Podatek dochodowy	73 352,00	57 620,00	352 983,00
9	Wynik finansowy netto	746 109,22	825 183,98	2 161 749,62

**Zestawienie planowanych i poniesionych
kosztów oraz przychodów gospodarki mieszkaniowej w latach 2017 – 2019
w GSM „Nasz Dom” /w zł/**

Rok 2017:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów	Koszty	% wyk. planu	Przychody	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I-VII	OGÓŁEM	17 004 915,00	16 316 249,00	95,95	15 823 255,00	-492 994,00
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	7 596 305,00	7 507 564,00	98,83	6 864 593,00	-642 971,00
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych (w tym podatki)	6 420 102,00	6 350 044,00	98,91	5 704 931,00	-645 113,00
2.	Eksploatacja dźwigów	15 000,00	13 344,00	88,96	15 486,00	2 142,00
3.	Wywóz nieczystości	1 152 000,00	1 134 240,00	98,46	1 134 240,00	0,00
4.	Obsługa domofonów	9 203,00	9 936,00	107,96	9 936,00	0,00
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	5 620 270,00	5 084 311,00	90,46	5 084 311,00	0,00
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków	3 788 340,00	3 724 374,00	98,31	3 724 374,00	0,00
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości					
Wynik finansowy SM za 2017r.					149 977,00	149 977,00
VIII.	Pozostała sprzedaż bez zarządzania WM	25 900,00	46 241,00	178,54	55 001,00	8 760,00
IX.	Odsetki z lokat i rachunków bankowych				182 335,00	182 335,00
X.	Lokale użytkowe + ZH	1 802 448,00	1 833 093,00	101,70	1 648 527,00	-184 566,00
XI.	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM (Plan tylko dla WM)	5 800,00	5 786,00	99,76	8 986,00	3 200,00
XII.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
XIII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe bez lokat i składników majątku trwałego	270 000,00	295 597,00	109,48	1 029 148,00	733 551,00
XIV.	Działalność kulturalno-oświatowa	103 200,00	103 381,00	100,18	103 200,00	-181,00
A	Wynik za 2017r. – BRUTTO (poz. VIII ÷ XIV)	2 207 348,00	2 284 098,00	103,48	3 027 197,00	743 099,00
B	Zapłacony podatek dochodowy		73 352,00			-73 352,00
C	Wynik SM za 2017r. – NETTO (poz. A – poz. B)	2 207 348,00	2 357 450,00	106,80	3 027 197,00	669 747,00

Rok 2018:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów	Koszty	% wyk. planu	Przychody	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I-VII	OGÓŁEM	16 930 562,00	16 761 685,00	99,00	16 367 181,00	-394 504,00
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	7 909 772,00	7 888 221,00	99,73	7 355 527,00	-532 694,00

1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych (w tym podatki)	6 527 317,00	6 528 568,00	100,02	5 994 009,00	-534 559,00
2.	Eksploatacja dźwigów	14 500,00	12 504,00	86,23	14 742,00	2 238,00
3.	Wywóz nieczystości	1 360 680,00	1 340 728,00	98,53	1 340 728,00	0,00
4.	Obsługa domofonów	7 275,00	6 421,00	88,26	6 048,00	-373,00
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	5 294 810,00	5 190 879,00	98,04	5 190 879,00	0,00
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków	3 725 980,00	3 682 585,00	98,84	3 682 585,00	0,00
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości				138 190,00	138 190,00
Wynik finansowy SM za 2018r.						
VIII.	Pozostała sprzedaż bez zarządzania WM	29 000,00	53 693,00	185,15	63 243,00	9 550,00
IX.	Odsetki z lokat i rachunków bankowych				172 257,00	172 257,00
X.	Lokale użytkowe + ZH	1 447 340,00	1 494 198,00	103,24	1 507 748,00	13 550,00
XI.	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM (Plan tylko dla WM)	5 800,00	10 861,00	187,26	189 068,00	178 207,00
XII.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
XIII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe bez lokat i składników majątku trwałego	290 000,00	209 381,00	72,20	643 063,00	433 682,00
XIV.	Działalność kulturalno-oświatowa	44 700,00	46 886,00	104,89	44 700,00	-2 186,00
A	Wynik za 2018r. – BRUTTO (poz. VIII + XIV)	1 816 840,00	1 815 019,00	99,90	2 620 079,00	805 060,00
B	Zapłacony podatek dochodowy		57 620,00			-57 620,00
C	Wynik SM za 2018r. – NETTO (poz. A – poz. B)	1 816 840,00	1 872 639,00	102,91	2 620 079,00	747 440,00

Rok 2019:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów	Koszty	% wyk. planu	Przychody	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I+VII	OGÓŁEM	18 370 291,00	17 892 179,00	97,40	17 573 855,00	-318 324,00
1.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych	9 174 141,00	8 928 452,00	97,32	8 466 244,00	-462 208,00
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych (w tym podatki)	7 158 306,00	7 084 910,00	98,97	6 616 744,00	-468 166,00
2.	Eksploatacja dźwigów	14 500,00	12 742,00	87,88	13 866,00	1 124,00
3.	Wywóz nieczystości	1 995 445,00	1 830 243,00	91,72	1 830 243,00	0,00
4.	Obsługa domofonów	5 890,00	557,00	9,46	5 391,00	4 834,00
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	5 581 150,00	5 264 828,00	94,33	5 264 828,00	0,00
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków	3 615 000,00	3 698 899,00	102,32	3 698 899,00	0,00
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					

VII.	Pożyczki na części wspólnej nieruchomości				143 884,00	143 884,00
Wynik finansowy SM za 2019r.						
VIII.	Pozostała sprzedaż bez zarządzania WM	51 500,00	70 556,00	137,00	82 279,00	11 723,00
IX.	Odsetki z lokat i rachunków bankowych				170 292,00	170 292,00
X.	Lokale użytkowe + ZH	1 138 214,00	1 130 147,00	99,29	1 531 958,00	401 811,00
XI.	Sprzedaż składników majątku trwałego i zarządzanie WM (Plan tylko dla WM)	5 800,00	136 383,00	2351,43	399 385,00	263 002,00
XII.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					0,00
XIII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe bez lokat i składników majątku trwałego	207 000,00	245 669,00	118,68	1 831 199,00	1 585 530,00
XIV	Działalność kulturalno-oświatowa	52 700,00	42 433,00	80,52	52 700,00	10 267,00
A	Wynik za 2019r. – BRUTTO (poz. VIII ÷ XIV)	1 455 214,00	1 625 188,00	111,68	4 067 813,00	2 442 625,00
B	Zapłacony podatek dochodowy		352 983,00			-352 983,00
C	Wynik SM za 2019r. NETTO (poz. A – poz. B)	1 455 214,00	1 978 171,00	135,94	4 067 813,00	2 089 642,00

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

**Stawki opłat
za użytkowanie lokali obowiązujące w GSM „Nasz Dom” w latach 2017 – 2019**

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2017r.	Stawki opłat w 2018r.	Stawki opłat w 2019r.	% dynam. wzrostu (6:4)
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)		4,31 – 6,90*	4,31 – 6,80*	4,65 – 7,10*	2,90
1	eksploatacja podstawowa członkowie	zł/m ²	1,30 – 3,97	1,30 – 4,22	1,71 – 4,71	18,64
	spółdzielcze prawo do lokalu najemca		1,30 – 3,97	1,30 – 4,22	1,71 – 4,71	18,64
	lokal wyodrębniony		1,14 – 3,50	1,14 – 3,75	1,57 – 4,12	17,71
	bez statusu członka					
	spółdzielcze prawo do lokalu	zł/m ²	1,80 – 4,47	-	-	-
	lokal wyodrębniony		1,60 – 3,96	1,60 – 4,08	1,91 – 4,41	11,36
	najemca		3,00 – 4,20	3,00 – 4,40	3,00 – 4,80	14,29
	bezumowni		3,00 – 4,20	3,00 – 4,40	3,00 – 4,80	14,29
2	Odpis na fundusz remontowy	zł.m ²	2,10 – 3,80	2,10 – 3,80	2,10 – 4,00	5,26
	bez odrębnej własności		2,00 – 3,80	2,00 – 3,60	2,00 – 3,80	5,56
3	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,30 – 4,40	2,30 – 4,40	2,30 – 4,40	0,00
4	Woda i kanalizacja	zł/m ³	13,80	13,80	do 04.10.2019r. 13,80 od 05.10.2019r. 14,80	7,25
5	Podgrzanie – ciepła woda	zł/m ³	22,36 – 33,68	22,31 – 33,00	22,20 – 37,94	12,65
6	Wywóz nieczystości	osoby	12,00	14,50	21,70	80,83
7	Dźwigi osobowe	osoby	6,00	6,00	6,00	0,00
8	Odpis na fundusz remont.	zł/osobę	-	-	-	-
9	Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz budynku	zł/osobę	-	-	-	-
10	Zbiorniki liczniki gazowe	zł/osobę	-	-	-	-
11	Konserwacje własne i obce (utrzymanie nieruchomości wspólnej)	zł/m ²	-	-	-	-
12	Pakiet podst. TV kablowej	zł/m-nie	-	-	-	-
II.	Razem – lokale użytkowe	zł/m ² netto	4,00 – 32,50	4,08 – 33,15	4,16 – 33,68	3,63

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 lipca 2008 roku stosowana jest w Spółdzielni, zasada pełnej indywidualizacji ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do nieruchomości wraz z ustalaniem obciążeń użytkowników lokali, z 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 2017 i 2018, po uiszczeniu należnego Budżetowi Państwa podatku CIT, w poszczególnych latach wynosił:

za 2016 rok 1 977 602,58zł

Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 8/17 z 13 maja 2017r. – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2016:
100 000,00zł przeznaczyć na zasilenie Funduszu Zasobowego SM celem uzupełnienia do obowiązkowego 5% wyniku netto
103 200,00zł na pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej w 2017r.
do 0,50zł/m²/m-c na pokrycie części kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości w 2017r. w części przekraczającej odpis na fundusz remontowy w zakresie obciążającym członków SM tj. kwotę do 495 000,00zł
900 000,00zł na inwestycje w infrastrukturze poprzez fundusz zasobowy.
Niepodzielony wynik finansowy w kwocie 379 402,58zł pozostawić do wykorzystania w latach następnych.

za 2017 rok 746 109,22zł

Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 14/18 z 12 maja 2018r. – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2017: wynik finansowy netto oraz niepodzielony wynik z lat ubiegłych w wysokości 1 037 875,03zł przeznaczyć na:
37 500,00zł na zasilenie Funduszu Zasobowego SM celem uzupełnienia do obowiązkowego 5% wyniku netto
44 700,00zł na pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej w 2018r.
do 0,35zł/m²/m-c na pokrycie części kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości w 2018r. w części przekraczającej odpis na fundusz remontowy w zakresie obciążającym członków SM tj. kwotę do 623 000,00zł
150 000,00zł na inwestycje w infrastrukturze poprzez fundusz zasobowy.
Niepodzielony wynik finansowy w kwocie 228 784,25zł pozostawić do wykorzystania w latach następnych.

za 2018 rok 823 663,98zł

Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 11/19 z 18 maja 2019r. – w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za rok 2018: wynik finansowy netto oraz niepodzielony wynik z lat ubiegłych w wysokości 443 270,30zł przeznaczyć na:
41 500,00zł na zasilenie Funduszu Zasobowego SM celem uzupełnienia do obowiązkowego 5% wyniku netto
52 700,00zł na pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowej w 2019r.
do 0,30zł/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 550 000,00zł
200 000,00zł na rozpoczęcie I etapu modernizacji budynku położonego przy ul. Kłodnickiej 97.
Niepodzielony wynik finansowy w kwocie 422 734,28zł pozostawić do wykorzystania w latach następnych.

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

Załącznik Nr 31 – kopia uchwały WZ Nr 8/17 podział nadwyżki bilansowej za 2016 rok.
Załącznik Nr 32 – kopia uchwały WZ Nr 14/18 podział nadwyżki bilansowej za 2017 rok.
Załącznik Nr 33 – kopia uchwały WZ Nr 11/19 podział nadwyżki bilansowej za 2018 rok.

Podsumowanie:

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla poszczególnych nieruchomości rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. GSM 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 mieszkalnych
w okresie 2017 – 2019**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017r.	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.	% kol. 4:3	% kol. 5:3	% kol. 5:4
1.	2	3	4	5	6	7	8
1.	Roczne przychody wg sprawozdania finansowego (w zł)	20 800 550,30	21 227 382,39	22 660 935,59	2,05	8,94	6,75
2.	Stan zaległości w opłatach od 2 m-ca	677 541,99	594 465,38	619 713,67	-12,26	-8,53	4,25
3.	Pozycja nr 2/pozycja nr 1 w %	3,26 %	2,80%	2,73%			

które wykazuje następujący poziom zaległości:

- na 31.12.2017 roku wskaźnik zaległości liczony udziałem w rocznym wymiarze opłat wynosił 3,26%,
- na 31.12.2018 roku wskaźnik zaległości liczony udziałem w rocznym wymiarze opłat wynosił 2,80%,
- na 31.12.2019 roku wskaźnik zaległości liczony udziałem w rocznym wymiarze opłat wynosił 2,73%.

Jak wynika z powyższych danych, poziom zaległości /kwota składająca się z kwot powstałych w latach ubiegłych oraz w latach badanych/ utrzymuje się na przestrzeni lat na zbliżonej wysokości, poniżej poziomu jednomiesięcznych przychodów Spółdzielni. Zarząd GSM „Nasz Dom” na bieżąco monitoruje ten problem i prowadzi odpowiednie działania windykacyjne.

**Zaległości z tytułu opłat bieżących za użytkowanie lokali
w GSM „Nasz Dom” w latach 2017 – 2019 (w zł)**

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.	% /5:3/
1	2	3	4	5	6
1.	Zaległości bieżące	1 167 580,20	1 017 337,14	1 047 146,19	-10,31
	w tym:				
a/	Lokali mieszkalnych:	881 099,32	766 010,28	812 680,5	-7,77
	Należności do 1 miesiąca	83 541,19	83 559,1	95 529,83	14,35
	Należności powyżej 1 do 2 miesięcy	120 016,14	87 985,80	97 437,00	-18,81
	Należności od 2 do 3 miesięcy	83 610,40	71 175,90	99 695,60	-19,24
	Należności powyżej 3 do 4 miesięcy	42 611,00	27 488,76	20 774,93	-51,25
	Należności powyżej 4 miesięcy	551 320,59	495 800,72	499 243,14	-9,45
b/	Lokali użytkowych:	208 094,09	200 602,56	194 760,89	-6,41
	Należności do 1 miesiąca	11 462,95	12 433,52	15 127,01	31,96
	Należności powyżej 1 do 2 miesięcy	70 133,28	65 248,99	62 962,50	-10,22
	Należności od 2 do 3 miesięcy	27 112,64	21 547,73	19 014,34	-29,87
	Należności powyżej 3 do 4 miesięcy	14 661,66	5 181,36	3 906,68	-73,35
	Należności powyżej 4 miesięcy	84 723,56	96 190,96	93 750,36	10,65
c/	Noclegi	78 386,79	50 724,30	39 704,80	-49,35
	Należności do 1 miesiąca	716,54	1 014,60	873,48	21,9
	Należności powyżej 1 do 2 miesięcy	10 368,48	2 397,60	1 598,40	-84,58
	Należności powyżej 2 do 3 miesięcy	3 715,00	0,00	0,00	-100,00
	Należności powyżej 3 do 4 miesięcy	0,00	0,00	0,00	
	Należności powyżej 4 miesięcy	63 586,77	4 7312,10	37 232,92	-41,45
2.	Liczba użytkowników zalegających z opłatami czynszowymi od dwóch miesięcy	224	249	191	85,27

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017r.	Stan na 31.12.2018r.	Stan na 31.12.2019r.
1	2	3	4	5
1.	Zaległości bieżące (w zł)	1 167 580,20	1 017 337,14	1 047 146,19
2.	Struktura zaległości /%/: - do 1 miesiąca - powyżej 1 do 2 miesięcy - powyżej 2 do 3 miesięcy - powyżej 3 do 4 miesięcy - powyżej 4 miesięcy	7,16 10,28 7,16 3,65 47,22	8,21 8,65 7,00 2,70 48,74	9,12 9,31 9,52 1,98 47,68

Sprawy sądowe i egzekucyjne, windykacja należności.

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

Wyszczególnienie	2017	2018	2019
Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych	319	260	286
Liczba osób wezwanych na Komisję oraz wyjść z RN do dłużników	224	216	163
Liczba należności rozłożonych na raty	116	95	92
Liczba osób wykluczonych za długi z członkostwa ogółem/prawomocnie	-	-	-
Liczba spraw sądowych o zapłatę	38	49	44
Wartość spraw sądowych	212 126,35	211 135,63	154 517,49
Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej	27	30	31
Wartość spraw o należności skierowanych do egzekucji komorniczej	155 875,22	135 344,43	117 383,72
Liczba uzyskanych wyroków egsmisyjnych	6	1	1
Liczba wykonanych eksmisji	-	-	-

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

Wartość otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych przedstawiała się następująco:

Rok	Wartość w zł	Liczba gospodarstw domowych, które skorzystały z tej formy pomocy
2017	106 043,28	98
2018	102 787,96	99
2019	90 802,87	81

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

Kontrolą stanu zadłużeń czynszowych 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.

W okresie 01.01.2017r. – 31.03.2019r. struktura organizacyjna Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w pionie ekonomicznym i finansowo-księgowym podlegającym bezpośrednio Prezes Zarządu – głównej księgowej, przewidywała wg schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej Nr 55/IV/2013 w dniu 14 stycznia 2013 roku, następujące komórki organizacyjne:

- asystenta Prezesa ds. pracowniczych i administracyjnych,
- sekcję ds. organizacyjnych i członkowskich,
- sekcję ds. planowania i analiz,
- sekcję ds. księgowo-finansowych, podatkowych i płacowych,
- sekcję ds. rozliczeń,
- sekcję ds. windykacji.

Od dnia 01.04.2019r. obowiązuje schemat przyjęty uchwałą RN Nr 155/19 z dnia 11.02.2019r., który w pionie ekonomiczno-finansowym wyróżnia następujące stanowiska i komórki organizacyjne:

Główna Księgowa,
Referent, inspektor, specjalista ds. księgowych,
Referent, inspektor, specjalista ds. płac i rozliczeń,
Kasjer,
Referent, inspektor, specjalista ds. rozliczeń wspólnot.

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 ustalone uchwałą Zarządu Nr 87/06/2012 w dniu 13.06.2012r. oraz wprowadzoną zmianą – zgodną z zaleceniami Komitetu Standardów Rachunkowości – w dniu 05.04.2017r. uchwałą Zarządu GSM Nr 37/04/17, zmianami i przyjęciem jednolitego tekstu do stosowania uchwałą Nr 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,
- windykcje sądowe,
- faktury,
- projektowanie wydruków,
- dodatki mieszkaniowe,
- windykcje wewnętrzne,
- wkłady.

Poniżej przedstawiono wykaz programów użytkowanych w GSM „Nasz Dom”:

Lp.	Dział	Nazwa programu	Producent	Nr licencji
1.	Czynszów, windykcje	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 Karol Chrabański ul. Sikorskiego 16 Katowice	Umowa Nr 01/04/05
6.	Członkowski, Techniczny	„Hades”	Adam Wieloch 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 umarza się jednorazowo w miesiącu przekazania do użytkowania.
11. Sposób przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji określają corocznie zarządzenia Zarządu Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”.
12. W GSM sporządza się rachunek zysków i strat w wariantach 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 Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom” była obciążana w latach 2017 – 2019.
Ich prawidłowość sporządzenia, potwierdziła weryfikacja przeprowadzona podczas badania sprawozdań finansowych przez uprawnionych biegłych rewidentów.

W związku ze spełnieniem kryteriów określonych w art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia zobowiązana jest do sporządzenia pełnego sprawozdania finansowego oraz do badania sprawozdania przez uprawnione podmioty.

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 umożliwiają 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. Inwentaryzację przeprowadzano w tych latach w oparciu o treść art. 26. i 27. ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., §4 „Podstawowych zasad polityki rachunkowości” oraz stosowne zarządzenia Zarządu GSM w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych obowiązujące w danym roku:

- Nr 1/2017 z dnia 14.11.2017r.,
- Nr 1/2018 z dnia 19.10.2018r.,
- Nr 1/2019 z dnia 14.10.2019r.

W zarządzeniach określono szczegółowy plan prac inwentaryzacyjnych, rodzaj składników majątkowych podlegających spisowi oraz składy zespołów spisowych. 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 2017 – 2019 – 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 2017 – 2019 dokonywano inwentaryzacji kasy na koniec poszczególnych lat:

Protokół z inwentaryzacji kasy na dzień 29.12.2017r.

Stan gotówki: 4 937,88zł

Ostatni Nr raportu kasowego: 16/12/2017 z 29.12.2017r.

Ostatni Nr KP: 028 z 28.12.2017r.

Ostatni Nr KW: 038 z 29.12.2017r.

Ostatni Nr KW/Z: 145 z 29.12.2017r.

Książeczka czekowa od nr 1014742322 do numeru 1014742340, ostatni wypełniony czek nr 1014742319.

Nie stwierdzono niedoboru lub nadwyżki.

Protokół zawiera podpisy zespołu spisowego i osoby materialnie odpowiedzialnej.

Protokół z inwentaryzacji kasy na dzień 31.12.2018r.

Stan gotówki: 9 605,37zł

Ostatni Nr raportu kasowego: 17/12/2018 z 31.12.2018r.

Ostatni Nr KP: 28/2018 z 04.12.2018r.

Ostatni Nr KW: 36/2018 z 28.11.2018r.

Ostatni Nr KW/Z: 107/2018 z 28.12.2018r.

Książeczka czekowa od nr 1014742345 do numeru 1014742360.

Nie stwierdzono niedoboru lub nadwyżki.

Protokół zawiera podpisy zespołu spisowego i osoby materialnie odpowiedzialnej.

Protokół z inwentaryzacji kasy na dzień 31.12.2019r.

Stan gotówki: 3 575,03zł

Ostatni Nr raportu kasowego: 1/12/2019 z 31.12.2019r.

Ostatni Nr KP: 017 z 03.12.2019r.

Ostatni Nr KW: 030 z 30.12.2019r.

Ostatni Nr KW/Z: 102 z 19.12.2019r.

Książeczka czekowa od nr 1014742371 do numeru 1014742374.

Nie stwierdzono niedoboru lub nadwyżki.

Protokół zawiera podpisy zespołu spisowego i osoby materialnie odpowiedzialnej.

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.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

W Statucie zapisano, iż Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz zasobów mieszkaniowych,
4. fundusz wkładów mieszkaniowych,
5. fundusz wkładów budowlanych,
6. fundusz wkładów zaliczkowych,
7. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

SM 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 przeznaczona jest na zwiększenie funduszu zasobowego.

Decyzja o sposobie pokrycia straty bilansowej każdorazowo określa uchwała WZ.

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.

Art. 167. § 1. Ustawy prawo spółdzielcze stanowi, iż zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału dochodu ogólnego lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
- 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, części dochodu ogólnego, wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach. Fundusz zasobowy zmniejsza się o straty na likwidacji środków trwałych oraz straty losowe.

§ 2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie.

Art. 168. Dochód ogólny podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Spółdzielnia przeznacza co najmniej 3% dochodu ogólnego na fundusz zasobowy, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

Spółdzielnia w sporządzonym Bilansie za rok 2019 po stronie Pasywa. A. Kapitał własny. II. Fundusz zapasowy wykazuje Fundusz zasobowy.

GSM „Nasz Dom” powinna przywrócić w Statucie zapis o tworzeniu funduszu zasobowego w Spółdzielni.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej w GSM określono w Regulaminie gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej i gospodarowania funduszami zatwierdzonym uchwałą RN Nr 43 z dnia 28.07.2009r., uchwałą RN Nr 181/19 z dnia 14.05.2019r. obowiązującym od 01.01.2019r.

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 2017 – 2019 /w zł/.**

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2017r.	Bilans zamknięcia 31.12.2018.	Bilans zamknięcia 31.12.2019r.	% dynamika zmian /e:c/
a	b	c	d	e	f
A.	Fundusze własne ogółem	26 926 295,78	26 493 648,53	23 655 136,63	-12,15%
I.	Razem kapitał podstawowy	22 481 517,15	21 351 342,96	18 707 093,83	-16,79%
	w tym:				
I.	Fundusz udziałowy	737 383,54	701 733,14	689 285,49	-6,52%
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	9 552 103,98	8 779 501,83	6 565 593,09	-31,27%
3.	Fundusz wkładów budowlanych	12 192 029,63	11 870 107,99	11 452 215,25	-6,07%
4.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	19 370 136,48	19 745 669,54	18 654 165,17	-3,70%
II.	Razem kapitał zapasowy	5 209 556,53	5 897 056,53	5 688 556,53	9,19%
	w tym:				
I.	Fundusz zasobowy	5 209 556,53	5 897 056,53	5 688 556,53	9,19%
III.	Fundusz aktualizacji środków trwałych i waloryzacji wkładów mieszkaniowych	-764 777,90	-754 750,96	-740 513,73	-3,17%

Fundusze celowe (specjalne) w zł

		Bilans zamknięcia 31.12.2017r.	Bilans zamknięcia 31.12.2018r.	Bilans zamknięcia 31.12.2019r.
I.	Fundusz remontowy	3 450 815,73	2 943 173,82	3 306 562,52
II.	Fundusz świadczeń socjalnych	4 225,78	4 085,19	10 430,22
III.	Inne fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00

Udokumentowanie zmian i ewidencja funduszy jest prawidłowa.

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

Stan i struktura środków pieniężnych GSM „Nasz Dom” /w zł/

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.
1.	2	3	4	5
1.	Środki pieniężne w kasie	4 937,88	9 605,37	3 575,03
2.	Środki pieniężne na rachunku bankowym	6 369 613,92	10 440 460,83	9 535 424,29
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/	6 065 036,57	2 417 372,69	2 417 372,69
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	12 439 588,37	12 867 438,69	13 406 872,77

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiały się następująco:

**Struktura zobowiązań krótkoterminowych /w zł/
GSM „Nasz Dom” na koniec okresów obrachunkowych w latach 2017 – 2019**

Wyszczególnienie	wg stanu na dzień 31.12.2017r.	wg stanu na dzień 31.12.2018r.	wg stanu na dzień 31.12.2019r.
a	b	c	d
Kredyty i pożyczki	75 313,16	141 231,58	144 334,61
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	2 786 600,35	2 636 844,88	2 613 046,86
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	249 597,79	264 617,33	604 389,27
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	139 641,81	153 684,89	163 324,91
Pozostałe zobowiązania	336 131,80	194 817,88	309 102,29
Fundusze specjalne	3 455 041,51	2 947 259,01	4 772 823,65
Razem	7 042 326,42	6 338 455,57	8 607 021,59

**Struktura zobowiązań długoterminowych
GSM „Nasz Dom” na koniec okresów obrachunkowych w latach 2017 – 2019**

Wyszczególnienie	Wg stanu na dzień 31.12.2017r.	Wg stanu na dzień 31.12.2018r.	Wg stanu na dzień 31.12.2019r.
a	b	c	d
Długoterminowe kredyty i pożyczki	189 732,50	242 527,80	98 193,43
Inne zobowiązania długoterminowe*	1 672 010,42	1 684 790,62	1 848 434,31
Razem	1 861 742,92	1 927 318,42	1 946 627,74

*W pozycji Inne zobowiązania długoterminowe ujęto kaucje, rezerwy na odprawy.

Stan majątku Spółdzielni w badanym okresie obrazują zestawienia zamieszczone poniżej.

Majątek trwały i obrotowy GSM „Nasz Dom” /aktywa/ w latach 2017 – 2019

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.	zmiany stanów w zł (e - c)	% dynamika zmian (e:c)
a	b	c	d	e	f	g
1.	Aktywa trwałe	24 151 854,13	23 230 943,83	20 848 586,30	-3 303 267,83	-13,68%
a/	Wartości niematerialne i prawne	2 674,56	1 945,08	1 215,60	-1 458,96	-54,55%
b/	Rzeczowe aktywa trwałe	23 700 097,46	22 908 683,48	20 676 473,59	-3 023 623,87	-12,76%

c/	Należności długoterminowe	717,36	717,36	717,36	0.00	0%
d/	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	448 364,75	319 597,91	170 179,75	-278 185,00	-62,04%
2.	Aktywa obrotowe	13 568 312,62	13 876 339,83	16 183 078,22	2 614 765,60	19,27%
a/	Zapasy	26 107,43	19 826,05	15 832,11	-10 275,32	-39,36%
b/	Należności krótkoterminowe	676 890,98	514 994,68	1 042 175,26	365 284,28	53,97%
c/	Inwestycje krótkoterminowe	12 439 588,37	12 867 438,89	13 406 872,77	967 284,40	7,78%
d/	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	425 725,84	474 080,21	1 718 198,08	1 292 472,24	303,59%
3.	SUMA AKTYWÓW	37 720 166,75	37 107 283,66	37 031 664,52	-688 502,23	-1,83

Kapitały (pasywa) GSM „Nasz Dom” za lata 2017 – 2019 /w zł/

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.	zmiany stanów w zł. (e - c)	% dynamika zmian (e:c)
a	b	c	d	e	f	g
1.	Kapitał własny	28 710 280,03	27 762 102,81	26 428 865,32	-2 281 414,71	-7,95%
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 009 886,72	9 345 180,85	10 602 799,20	1 592 912,48	17,68%
a/	Zobowiązania krótkoterminowe	7 042 326,42	6 338 455,57	8 607 021,59	1 564 695,17	22,22%
b/	Rozliczenia międzyokresowe	105 817,38	1 079 406,86	49 149,87	-56 667,51	-53,55%
	SUMA PASYWÓW	37 720 166,75	37 107 283,66	37 031 664,52	-688 502,23	-1,83%

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 2017 – 2019 /w zł/

Lp.	Wyszczególnienie	2017r.	2018r.	2019r.	% dynamika zmian /e:c/
a	b	c	d	e	f
1.	Przychody netto ze sprzedaży	22 462 396,29	22 766 520,46	24 073 515,36	7,17%
2.	Koszty działalności operacyjnej	23 232 282,86	23 180 726,66	24 016 982,09	3,38%
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	-769 886,57	-414 206,20	56 533,27	107,34
4.	Pozostałe przychody operacyjne	1 066 412,82	795 668,54	2 103 148,78	97,22%
5.	Pozostałe koszty operacyjne	294 394,48	202 341,99	240 514,46	-18,30%
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 131,77	179 120,35	1 919 167,59	89 926,95%
7.	Przychody finansowe	248 270,34	237 977,09	209 462,11	-15,63%
8.	Koszty finansowe*	1 203,16	7 039,48	5 153,87	328,36%
9.	Zysk (strata) brutto	897 645,89	896 756,58	2 499 703,64	178,47%
10.	Podatek dochodowy	73 352,00	57 620,00	352 983,00	381,22
11.	Nadwyżka kosztów netto z bieżącego roku	17 984,41	0,00	15028,98	-16,43%
12.	Zysk (strata) netto	746 109,22	825 183,98	2 161 749,62	189,74%

*W pozycji Koszty finansowe wykazano odsetki od pożyczek z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

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

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

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

Podatek VAT:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu /zł/	Termin dokonania przelewu
2017	Styczeń	29 057	22.02.2017r.
	Luty	26 387	22.03.2017r.
	Marzec	26 142	21.04.2017r.
	Kwiecień	27 007	24.05.2017r.
	Maj	24 986	23.06.2017r.
	Czerwiec	27 762	21.07.2017r.
	Lipiec	26 074	23.08.2017r.
	Sierpień	20 524	25.09.2017r.
	Wrzesień	3 539	23.10.2017r.
	Październik	0,00	
	Listopad	31 140	21.12.2017r.
	Grudzień	23 120	25.01.2018r.
2018	Styczeń	0,00	
	Luty	0,00	
	Marzec	0,00	
	Kwiecień	1 841+126	25.05.2018r. 24.07.2018r.
	Maj	23 225	2.06.2018r.
	Czerwiec	27 247	24.07.2018r.
	Lipiec	24 308	22.08.2018r.
	Sierpień	22 453	24.09.2018r.
	Wrzesień	10 130	24.10.2018r.
	Październik	23 394+1 270	22.11.2018r., 22.02.2019r.
	Listopad	35 012	21.12.2018r.
	Grudzień	15 332	23.01.2019r.
2019	Styczeń	35 978	25.02.2019r.
	Luty	28 098	22.03.2019r.
	Marzec	28 494	25.04.2019r.
	Kwiecień	26 747	24.05.2019r.
	Maj	23 305	26.06.2019r.
	Czerwiec	27 616	24.07.2019r.
	Lipiec	25 802	23.08.2019r.
	Sierpień	28 435	24.09.2019r.
	Wrzesień	26 043	23.10.2019r.
	Październik	23 860	21.11.2019r.
	Listopad	24 352	23.12.2019r.
	Grudzień	14 796	24.01.2020r.

Podatek dochodowy od osób fizycznych:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu /zł/	Termin dokonania przelewu
2017	Styczeń	24 015	20.02.2017r.
	Luty	16 984	20.03.2017r.
	Marzec	34 106	19.04.2017r.
	Kwiecień	26 363	19.05.2017r.

	Maj	19 834	20.06.2017r.
	Czerwiec	18 150,00 +374	19.07.2017r., 18.08.2017r.
	Lipiec	30 757	18.08.2017r.
	Sierpień	21 047	18.09.2017r.
	Wrzesień	25 248	18.10.2017r.
	Październik	38 929	20.11.2017r.
	Listopad	23 129	20.12.2017r.
	Grudzień	37 157+ 22	22.01.2018r., 29.01.2018r.
2018	Styczeń	29 342	19.02.2018r.
	Luty	19 272	19.03.2018r.
	Marzec	33 751	19.04.2018r.
	Kwiecień	26 114	18.05.2018r.
	Maj	19 032	18.06.2018r.
	Czerwiec	27 199	18.07.2018r.
	Lipiec	22 589	17.08.2018r.
	Sierpień	22 990	17.09.2018r.
	Wrzesień	21 885	19.10.2018r.
	Październik	23 728	20.11.2018r.
	Listopad	21 993	19.12.2018r.
	Grudzień	31 978	18.01.2019r.
2019	Styczeń	19 507	18.02.2019r.
	Luty	18 802	18.03.2019r.
	Marzec	38 539	18.04.2019r.
	Kwiecień	19 351	17.05.2019r.
	Maj	19 354	19.06.2019r.
	Czerwiec	25 063	17.07.2019r.
	Lipiec	19 647	19.08.2019r.
	Sierpień	21 700	18.09.2019r.
	Wrzesień	23 422	18.10.2019r.
	Październik	26 032	18.11.2019r.
	Listopad	21 218	18.12.2019r.
	Grudzień	26 443	17.01.2020r.

Podatek dochodowy od osób prawnych:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu /zł/	Termin dokonania przelewu
2017	Styczeń	6 057	22.02.2017r.
	Luty	9 202	20.03.2017r.
	Marzec	0,00	
	Kwiecień	0,00	
	Maj	0,00	
	Czerwiec	863,00	21.07.2017r.
	Lipiec	9 202	29.08.2017r.
	Sierpień	9 202	18.09.2017r.
	Wrzesień	9 202	18.10.2017r.
	Październik	9 202	20.11.2017r.
	Listopad	9 202	18.12.2017r.
	Grudzień	9 202	22.01.2018r.
2018	Styczeń	6 182	19.02.2018r.
	Luty	6 182	19.03.2018r.
	Marzec	0,00	
	Kwiecień	0,00	
	Maj	0,00	
	Czerwiec	0,00	
	Lipiec	0,00	
	Sierpień	3 848	17.09.2018r.
	Wrzesień	0,00	
	Październik	6 182	26.11.2018r.
	Listopad	6 182	18.12.2018r.
	Grudzień	6 182	18.01.2019r.

2019	Styczeń	5 917	18.02.2019r.
	Luty	5 917	18.03.2019r.
	Marzec	0,00	
	Kwiecień	0,00	
	Maj	2 707	19.06.2019r.
	Czerwiec	5 917	19.07.2019r.
	Lipiec	5 917	19.08.2019r.
	Sierpień	5 917	18.09.2019r.
	Wrzesień	5 917	18.10.2019r.
	Październik	5 917	18.11.2019r.
	Listopad	5 917	18.12.2019r.
	Grudzień	5 917	17.01.2020r.

Składki ZUS:

Rok	Okres, za który składka była należna	Kwota przelewu /zł/	Termin dokonania przelewu
2017	Styczeń	106 159,06	13.02.2017r.
	Luty	79 483,13 + 3 978,48	13.03.2017r., 20.03.2017r.
	Marzec	150 209,07	13.04.2017r.
	Kwiecień	74 704,57	15.05.2017r.
	Maj	82 793,44	14.06.2017r.
	Czerwiec	81 171,21	12.07.2017r.
	Lipiec	78 244,60	14.08.2017r.
	Sierpień	71 958,48	31.09.2017r.
	Wrzesień	76 580,40	13.10.2017r.
	Październik	76 285,82	15.11.2017r.
	Listopad	78 180,55	15.12.2017r.
	Grudzień	125 059,86	28.12.2017r.
2018	Styczeń	85 120,02	14.02.2018r.
	Luty	89 059,36	14.03.2018r.
	Marzec	159 230,63	13.04.2018r.
	Kwiecień	91 215,80	15.05.2018r.
	Maj	89 216,66	13.06.2018r.
	Czerwiec	99 338,76	13.07.2018r.
	Lipiec	99 338,76	13.08.2018r.
	Sierpień	59 855,01	14.09.2018r.
	Wrzesień	78 884,87	12.10.2018r.
	Październik	82 117,86	14.11.2018r.
	Listopad	86 211,64	17.12.2018r.
	Grudzień	117 107,58	28.12.2018r.
2019	Styczeń	92 153,65	14.02.2019r.
	Luty	92 788,68	15.03.2019r.
	Marzec	180 169,32	12.04.2019r.
	Kwiecień	93 474,59	13.05.2019r.
	Maj	92 411,78	14.06.2019r.
	Czerwiec	103 955,96	15.07.2019r.
	Lipiec	82 096,59	12.08.2019r.
	Sierpień	81 717,67	13.09.2019r.
	Wrzesień	84 394,89	11.10.2019r.
	Październik	79 608,75	13.11.2019r.
	Listopad	69 828,85	13.12.2019r.
	Grudzień	100 629,13	31.12.2019r.

Składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej były regulowane następująco:

Okres, za który składka była należna	Kwota	Termin dokonania przelewu
rok 2017	550,00	19.01.2017r.
rok 2018	550,00	12.02.2018r.
rok 2019	550,00	04.02.2019r.

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

Rok	Okres, za który składka była należna	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2017	I kwartał 2017	720,00	01.02.2017r.
	II kwartał 2017	720,00	28.04.2017r.
	III kwartał 2017	720,00	29.09.2017r.
	IV kwartał 2017	720,00	30.10.2017r.
2018	I kwartał 2018	796,00	07.03.2018r.
	II kwartał 2018	796,00	07.05.2018r.
	III kwartał 2018	796,00	04.07.2018r.
	IV kwartał 2018	796,00	12.10.2018r.
2019	I kwartał 2019	796,00	12.03.2019r.
	II kwartał 2019	796,00	05.07.2019r.
	III kwartał 2019	796,00	27.09.2019r.
	IV kwartał 2019	796,00	13.01.2020r.

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

Pozostałe zobowiązania w całym lustrowanym okresie były regulowane terminowo.

Podsumowanie:

1. Spółdzielnia powinna przywrócić w Statucie w dziale dotyczącym gospodarki spółdzielni, w paragrafie zawierającym tworzone przez Spółdzielnię fundusze, zapis o tworzeniu funduszu zasobowego w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia corocznie uzyskiwała dodatni wynik finansowy, co świadczy o racjonalnym prowadzeniu gospodarki finansowej.
3. Spółdzielnia terminowo realizowała swoje zobowiązania publiczno-prawne.
4. 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.

Sprawozdania finansowe Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” za lata 2017 – 2019 sporządzone były wg ustawowo określonych terminów, ich obowiązkowych zakresów, zasad weryfikacji i trybu zatwierdzania, zgodnie z wymogami art. 45, 50 i 52 ustawy o rachunkowości.

Są podpisane przez:

za lata 2017 i 2018 przez Prezesa Zarządu, Głównego Księgowego i Zastępcę Prezesa ds. technicznych,
za rok 2019 Przez Zarząd i Głównego Księgowego.

Spółdzielnia z uwagi na wartość majątku, którym zarządza, wielkość zatrudnienia oraz wielkość przychodów, jest zobowiązana corocznie poddawać swoje sprawozdania finansowe badaniu przez uprawnione podmioty wpisane na listę KIBR – wobec tego, w trakcie badania lustracyjnego lustrator nie prowadził szczegółowego badania tego obszaru działalności.

Prawidłowość sporządzenia sprawozdawczości finansowej za lata obrachunkowe 2017 – 2019 została potwierdzona weryfikacją przeprowadzoną za ten okres przez:

Ewa Gośławska, kluczowy biegły rewident nr ewidencyjny 8496, za rok 2017.

Marzena Warchoń, kluczowy biegły rewident nr ewidencyjny 13523, za lata 2018 i 2019.

działające 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 2017 – 2019, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne składają 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 2017 – 2019 Biegły Rewident wydał opinie bez zastrzeżeń, w których stwierdził m.in., że zbadane sprawozdania finansowe:

- przedstawiają rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej SM na koniec poszczególnych lat obrotowych oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości a także przyjętymi zasadami /polityką rachunkowości/,
- zostały sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- są zgodne co do formy i treści z obowiązującymi GSM „Nasz Dom” przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Lustrującemu przedstawiono sprawozdania finansowe za lata 2017 – 2019, w których znajdują się dokumenty sprawozdawczości rocznej wraz z załącznikami. Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2017 – 2019 sporządzone były wg ustawowo określonych terminów, ich

obowiązkowych zakresów, zasad weryfikacji i trybu zatwierdzania, zgodnie z wymogami art. 45, 50 i 52 ustawy o rachunkowości.

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

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

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

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 1994 r. o rachunkowości, w przypadku:

1) spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. 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 2020 r. 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.

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2017r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 37 720 166,75zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazujący zysk netto w wysokości 746 109,22zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Załącznik Nr 34 – kopia bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2017 rok.

Sprawozdanie finansowe /wersja elektroniczna/ za 2018 rok obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia,



- bilans na dzień 31.12.2018r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 37 107 283,66zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. wykazujący zysk netto w wysokości 825 183,98zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Załącznik Nr 35 – kopia bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2018 rok.

Sprawozdanie finansowe /wersja elektroniczna/ 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 01.01.2019r. do 31.12.2019r. wykazujący zysk netto w wysokości 2 161 749,62zł,
- zestawienie zmian w funduszu własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Załącznik Nr 36 – kopia wyciągu bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2019 rok.

Do sprawozdań finansowych za lata 2017 – 2019 zostały załączone, sprawozdania z działalności Spółdzielni podpisane przez członków Zarządu, zgodnie z art. 45 i art. 49 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2017 – 2018 zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałami:

- Nr 6/18 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 12 maja czerwca 2018r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok.
- Nr 4/19 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 18 maja 2019r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Załącznik Nr 37 – kopia uchwały WZ Nr 6/18 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Załącznik Nr 38 – kopia uchwały WZ Nr 4/19 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Roczne sprawozdania finansowe za lata 2017 – 2019 były omawiane podczas posiedzeń Rady Nadzorczej i przyjmowane uchwałami:

- Nr 89/18 z dnia 09.04.2018r. w sprawie przyjęcia Sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2017,
- Nr 168/19 z dnia 25.03.2019r. w sprawie przyjęcia Sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2018,
- Nr 40/20 z dnia 27.03.2020r. w sprawie przyjęcia Sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2019.

Rada Nadzorcza każdorazowo wnosiła o zatwierdzenie sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

Załącznik Nr 39 – kopia uchwały RN Nr 89/18 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2017 rok.
Załącznik Nr 40 – kopia uchwały RN Nr 168/19 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2018 rok.
Załącznik Nr 41 – kopia uchwały RN Nr 40/20 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Terminy złożenia przez Spółdzielnię do Sądu oraz do Urzędu Skarbowego sprawozdań finansowych za lata obrachunkowe 2017 – 2018 wraz z uchwałami organu zatwierdzającego i sprawozdaniami z działalności zostały zachowane, zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, co potwierdzają okazane dokumenty oraz analiza odpisu KRS:

data złożenia 07.06.2018r. okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. sygnatura akt RDF/110458/18/319,
data złożenia 23.05.2019r. okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. sygnatura akt RDF/114636/19/85.

Podsumowanie:

Obowiązki w zakresie sporządzania oraz zatwierdzania rocznych sprawozdań finansowych realizowane były przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

G. UBEZPIECZENIE MIENIA SPÓŁDZIELNI.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym GSM „Nasz Dom” posiadała zawarte następujące polisy:

- Nr PO/00737989/2016, na okres: od 01.01.2017r. do 31.12.2017r.,
- Nr PO/00790782/2017, na okres: od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.,
- Nr PO/00840465/2018, na okres: od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.

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/.

GSM zawarła również polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej członków władz SM.

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.

Dzięki środkom finansowym przekazanych przez Walne Zgromadzenie Członków GSM „Nasz Dom” w latach 2015 – 2017 (uchwały Nr 10/15 z 16.05.2015r., Nr 9/16 z 28.05.2016r., Nr 8/17 z 13.05.2017r.) na działkach geodezyjnych o oznaczeniu 1337/121, 2781/121, 1369/121 przy ulicy Gojawiczyńskiej 8 wybudowano 37 garaży w technologii garaży żelbetowych. Inwestycja ta była odpowiedzią na częste sygnały od mieszkańców zasobów Spółdzielni o zapotrzebowaniu na miejsca parkingowe oraz na garaże. Chcąc sprostać oczekiwaniom mieszkańców, GSM „Nasz Dom” rozpoczęła w 2017 roku budowę garaży pod wynajem, wraz z dojazdem w rejonie ulicy Gojawiczyńskiej. Budowę kompleksu 37 garaży wybudowanych szeregowo zakończono w 2018r. Inwestycja została zrealizowana na kwotę: 933 946,84zł. Po otrzymaniu formalnego pozwolenia na użytkowanie, garaże oddano do użytku. Ponieważ liczba chętnych przekraczała liczbę garaży (do Spółdzielni wpłynęło 112 wniosków o wynajem), boksy te przydzielono zgodnie z zapisami w ogłoszeniach o planowanej budowie, które znalazły odzwierciedlenie w Zasadach przydziału i wynajmu garaży zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 105/18 z 04.06.2018r. Pierwszeństwo przydziału mieli członkowie, a następnie

właściciele lokali wyodrębnionych i najemcy. O przydziale decydowała kolejność złożenia wniosku. Ponieważ z różnych względów część osób rezygnowała, wolny garaż przydzielono kolejnej osobie z listy spełniającej ww. warunki. Obecnie wszystkie garaże są wynajęte.

Uchwałami Walnego Zgromadzenia z lat 2017 – 2019 przyznano kwotę 650 000,00zł na zagospodarowanie terenu tzw. „Polany” na plac rekreacyjno-sportowy przy ulicy Gałczyńskiego. Inwestycja została oddana do użytku w lipcu 2019 roku. W ramach inwestycji wybudowano boisko do piłki nożnej, koszykówki, plac zabaw dla dzieci starszych i młodszych oraz siłownię. Wykonano chodniki wraz z małą architekturą, ogrodzono teren oraz zamontowano oświetlenie. Dla bezpieczeństwa zamontowano kilka kamer. Inwestycja została zrealizowana na kwotę 602 912,05zł.

I. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.

W latach 2017 – 2019 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. Dużym zainteresowaniem i aktywnym uczestnictwem od lat cieszy się Regionalny Złaz Rodzinny Mieszkańców Osiedli Spółdzielczych Województwa Śląskiego.

W dniu 24.06.2017r. zorganizowano festyn z okazji XX-lecia GSM „Nasz Dom”.

W dniu 09.06.2018r. mieszkańcy GSM uczestniczyli w Pikniku Osób Niepełnosprawnych w Podlesicach.

Od roku 2019 działa Sekcja Wędkarska.

Ponadto w badanym okresie GSM „Nasz Dom” wspierała finansowo specjalizujące się w tym zakresie organizacje pozarządowe działające w mieście na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin.

Koszty takiej działalności 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	Plan kosztów	Wykonanie kosztów	%	Plan przychodów	Wykonanie przychodów	%	Wynik finansowy
2017	103 200,00	103 381,00	100,18	103 200,00	103 200,00	100,00	-181,00
2018	44 700,00	46 886,00	104,89	44 700,00	44 700,00	100,00	- 2 186,00
2019	52 700,00	42 433,00	80,52	52 700,00	52 700,00	100,00	10 267,00

J. USTALENIA KOŃCOWE.

Wszelkie zestawienia tabelaryczne zostały przygotowane przez pracowników Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Rudzie Śląskiej.

W trakcie prowadzenia lustracji nie było utrudnień ze strony Spółdzielni w zakresie udostępniania żądanych dokumentów.

K. 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 07.07.2020r. godz. 10:13:13.
2. Załącznik Nr 2 – kopie decyzji Urzędu Skarbowego o nadaniu NIP oraz zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON.
3. Załącznik Nr 3 – kserokopia upoważnienia RZRSM Nr 34/2020 z dnia 06.10.2020r.
4. Załącznik Nr 4 – informacja o procesach sądowych.
5. Załącznik Nr 5 – kserokopia Statutu obowiązującego do 20.09.2018r.
6. Załącznik Nr 6 – kopia uchwały WZ Nr 1/18 uchylenie i przyjęcie nowej treści Statutu.
7. Załącznik Nr 7 – kserokopia Statutu obowiązującego od 21.09.2018r.
8. Załącznik Nr 8 – kopia uchwały Nr 55/IV/2013 ze schematem organizacyjnym.
9. Załącznik Nr 9 – kopia uchwały RN Nr 155/19 ze schematem organizacyjnym.
10. Załącznik Nr 10 – kopie zawiadomień wraz z porządkiem obrad WZ w latach 2017 – 2019.
11. Załącznik Nr 11 – kopia chwały WZ Nr 1/19 ustalenie liczebności członków RN.
12. Załącznik Nr 12 – kopia chwały WZ Nr 2/19 wybór członków RN.
13. Załącznik Nr 13 – kopia protokołu RN Nr 01/19 w zakresie wyboru Prezydium RN.
14. Załącznik Nr 14 – kopie przykładowych list wypłat RN.
15. Załącznik Nr 15 – kopie przykładowych list wypłat Rad Osiedli.
16. Załącznik Nr 16 – informacja o realizacji ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
17. Załącznik Nr 17 – wykaz firm zewnętrznych i zakres prac w latach 2017 – 2019.
18. Załącznik Nr 18 – notatka z wizji części zasobów z dnia 04.12.2020r.
19. Załącznik Nr 19 – kopia Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody przyjęty uchwałą RN Nr 46/IV/11 z dnia 29.09.2011r. oraz RN Nr 115/18 z dnia 23.07.2018r.
20. Załącznik Nr 20 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Grabowej Borowej w okresie 01.09.2017r. – 31.03.2018r.
21. Załącznik Nr 21 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Grabowej i Borowej . w okresie 01.09.2018r. – 28.02.2019r.
22. Załącznik Nr 22 – kopia Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej dla potrzeb ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych, przyjęty uchwałą RN Nr 75/IV/2011 z dnia 17.08.2011r. oraz uchwałą RN Nr 86/18 z dnia 19.03.2018r.
23. Załącznik Nr 23 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.
24. Załącznik Nr 24 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Szybowej 2 B w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r.
25. Załącznik Nr 25 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.09.2017r. – 31.03.2018r.
26. Załącznik Nr 26 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Sztolniowej 11 w Rudzie Śląskiej za okres rozliczeniowy 01.04.2018r. – 31.08.2018r.

27. Załącznik Nr 27 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników budynku przy ul. Leśnej 1 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.08.2018r.
28. Załącznik Nr 28 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników budynku przy ul. Modrzewiowej 3 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2017r. – 31.08.2018r.
29. Załącznik Nr 29 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wybranych użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Leśnej 1 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2018r. – 31.08.2019r.
30. Załącznik Nr 30 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych, wybranych użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Modrzewiowej 3 w Rudzie Śląskiej w okresie rozliczeniowym 01.09.2018r. – 31.08.2019r.
31. Załącznik Nr 31 – kopia uchwały WZ Nr 8/17 podział nadwyżki bilansowej za 2016 rok.
32. Załącznik Nr 32 – kopia uchwały WZ Nr 14/18 podział nadwyżki bilansowej za 2017 rok.
33. Załącznik Nr 33 – kopia uchwały WZ Nr 11/19 podział nadwyżki bilansowej za 2018 rok.
34. Załącznik Nr 34 – kopia bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2017 rok.
35. Załącznik Nr 35 – kopia bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2018 rok.
36. Załącznik Nr 36 – kopia wyciągu bilansu oraz rachunku zysków i strat za 2019 rok.
37. Załącznik Nr 37 – kopia uchwały WZ Nr 6/18 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2017 rok.
38. Załącznik Nr 38 – kopia uchwały WZ Nr 4/19 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2018 rok.
39. Załącznik Nr 39 – kopia uchwały RN Nr 89/18 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2017 rok.
40. Załącznik Nr 40 – kopia uchwały RN Nr 168/19 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2018 rok.
41. Załącznik Nr 41 – kopia uchwały RN Nr 40/20 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Załączniki o numerach: 2, 6, 8 – 15, 19, 22, 31 – 41 w formacie plików PDF na nośniku CD.

Protokół niniejszy zawiera 130 stron kolejno ponumerowanych /bez załączników/ i został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym przedstawiono Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni, przy czym oryginały dokumentów stanowiących załączniki do niniejszego protokołu znajdują się w Spółdzielni. Jednocześnie jeden z egzemplarzy wraz z załącznikami w formie kserokopii oraz plików PDF na nośniku CD, wymienionych w treści niniejszego protokołu, zostaje przekazany do akt Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

Lustrację wpisano do „Książki ewidencji kontroli” pod pozycją dotyczącą roku 2020.

Lustrujący:

Michał Neszczyński, Uprawnienia lustracyjne KRS Nr 6371/2018.

LUSTRATOR

mgr Michał Neszczyński
(podpis lustratora)
nr upr. KRS 6371/2018

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy*) wnosimy*).

Ruda Śląska, dnia 16 grudnia 2020r.

Zarząd Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom”

Prezes Zarządu

Bogdan Pawlik

Bogdan Pawlik

Zastępca Prezesa
d/s technicznych

Bogdan Chmielewski

Pokwitowanie odbioru 1 egzemplarza dla Rady Nadzorczej:

BOGDAN CHMIELEWSKI

Pokwitowanie odbioru 1 egzemplarza dla Zarządu

h

o

*) odpowiednio skreślić

W przypadku zastrzeżeń należy je wnieść do Związku Rewizyjnego w ciągu 7 dni od dnia podpisania protokołu.

h

o