Protokół

z lustracji pełnej
działalności w okresie 2017 – 2019 r.

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE" W SOSNOWCU

za okres 01.01.2017r – 31.12.2019r

- ***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 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.***

GRUDZIEŃ 2019 – LUTY 2020

I. INFORMACJE WSTĘPNE.

1. Podmiot lustracji.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE"
Ul. Naftowa 29D
41 -200 Sosnowiec

a/ Dane identyfikacyjne Spółdzielni.

KRS – 0000155941

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z REJESTRU PRZEDSIEBIORCÓW Oznaczenie sądu: Sąd Rejonowy Katowice - Wschód Wydział VIII Gospodarczy KRS Odpis aktualny z dnia 02.12.2019 godz. 14:59:24

NIP – 644-001-70-77

Decyzja Urzędu Skarbowego w Sosnowcu w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – Potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dn. 22.lipca 1993r

REGON - 003599954

Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON GUS - Urząd Statystyczny w Katowicach z dn.07.01.2009r r.

b/ Kontakt telefoniczny i elektroniczny
Tel. 32 293-20-28

e-mail: poczta@smpoludnie.sosnowiec.pl
strona internetowa: www.smpoludnie

Kserokopia decyzji Urzędu Skarbowego w Sosnowcu w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego NIP – potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 22 lipca 1993r oraz kserokopia zaświadczenia o numerze identyfikacyjnym REGON GUS – Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 07 stycznia 2009r, zostały dołączone do protokołu z poprzedniej lustracji.

Załącznik nr 1: statuty obowiązujące o kresie objętym lustracją.
Załącznik nr 2: Informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS .pobrana z centralnej Informacji krajowego rejestru Sadowego stan na dzień 05. 12.2019rgodz 08:42:03

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie od 04 grudnia 2019 do 12.02.2020r w oparciu o postanowienia:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. „Prawo Spółdzielcze" art. 91- 93 oraz art. 240 § - 3 pkt. 1 /tekst jednolity/ Dz. U. z roku 2017 poz. 1560 z późn. zm./,

- Uchwały nr 9/2010 z dnia 01.07.2010 r. Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie przyjęcia Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, wraz z zał. nr 1 do uchwały - Instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych /Monitor Spółdzielczy nr 3/2010 poz. 6/.

- Uchwały nr 1/2003 z dnia 18.02.2003 r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w sprawie zasad przeprowadzania lustracji.

- Uchwały nr 7/2009 z dnia 25.05.2009 r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w sprawie stosowania standardów lustracji kompleksowych.

- Uchwały nr 3/2010 z dnia 02.02.2010 r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, w sprawie stosowania standardów lustracji kompleksowych w zakresie rzeczowym księgowości i finansów.

Badanie lustracyjne przeprowadziła – mgr Elżbieta Zawadzka, lustrator posiadający uprawnienia nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą, nr uprawnień 2085/95, na podstawie upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach nr 25/2019 z dnia 13.08.2019r

Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu w terminie określonym jak wyżej, w zakresie obejmującym działalność Spółdzielni za lata 2017 – 2019.

Prowadząca lustrację o jej rozpoczęciu poinformowała w dniu 04.12.2019r Prezesa Zarządu, na spotkaniu informacyjnym, w którym uczestniczyli:.

Prezes Zarządu - Edward Matuszewski

Zastępca Prezesa Zarządu - Krystyna Adamczuk

W tym samym dniu prowadząca lustrację spotkała się z przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Agnieszką Wiśniewską – Kurplik oraz członkiem Rady Nadzorczej Janem Skrobacha. Przewodnicząca RN zobowiązała się przekazać omówione szczegóły członkom Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu.

Podczas spotkania informacyjnego lustrator poinformowała o celach lustracji oraz o możliwości wskazania przez Radę Nadzorczą zagadnień, na które przeprowadzająca lustrację ma zwrócić szczególną uwagę, lub jeżeli któryś z członków Rady wyrazi życzenie spotkania, celem zgłoszenia wniosków lub uwag w zakresie lustracji, to lustrator jest w każdej chwili gotowa na takie spotkanie. Przewodnicząca Rady Nadzorczej oraz uczestniczący w spotkaniu członek Rady złożyli wnioski:

1. Przeanalizować przetarg dotyczący remontu dachu budynku przy ul. Naftowej 35 a-e
2. Dokonać analizy terminowości udzielania odpowiedzi na wnioski i pytania członków, w tym na pismo mieszkańców przy ul. Naftowej 35 z dnia 04.08.2017r w sprawie wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego
3. Dokonać analizy opłat za lokale użytkowe; podstawy ustalania opłat, w tym szczególnie dla lokalu „Marteks".

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

- Realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w latach 2013-2016
- Procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym
- Zasad organizacji i funkcjonowania powołanych organów Spółdzielni.
- Zarządzania nieruchomościami Spółdzielni
- Rozliczeń z członkami Spółdzielni oraz osobami niebędącymi członkami Spółdzielni.

Badaniem lustracyjnym w rozumieniu art. 88a ustawy „Prawo Spółdzielcze" nie były objęte sprawozdania finansowe Spółdzielni, lustracja nie obejmowała również weryfikacji rozliczeń z tytułu rozrachunków z Urzędem Skarbowym, ZUS oraz rozliczeń kosztorysowych.

W dniu rozpoczęcia oraz po zakończeniu czynności lustracyjnych dokonano stosownego wpisu do książki kontroli przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu pod numerem 10.

II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE" W SOSNOWCU W LATACH 2013 - 2016

Poprzednie badanie lustracyjne, którym objęto działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu za okres od 1.01.2013 – 31.12.2016 r., przeprowadzone zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w terminie od 14 listopada 2016 r. do 20 stycznia 2017r

Protokół z lustracji podpisany został przez Zarząd SM „Południe" w Sosnowcu bez uwag.

W oparciu o ustalenia lustracji, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, skierował do Rady Nadzorczej i Zarządu SM „Południe" w Sosnowcu list polustracyjny (RZRSM 210/297/2017 z dn. 07 lutego 2017 r.), zawierający syntezę ustaleń badania lustracyjnego wraz z wnioskami wynikającymi z lustracji:

„Nadal na bieżąco analizować stan zaległości opłat za mieszkania oraz znacząco zintensyfikować działania w celu niedopuszczenia lub pogorszenia sytuacji finansowej Spółdzielni".

Przebieg lustracji oraz jej wyniki były przedmiotem obrad Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 06.02.2017 roku, co znalazło odzwierciedlenie w protokole nr 02/VII/2017. Rada Nadzorcza wysłuchała lustratora, który poinformował członków RN o zakresie i przebiegu lustracji, a także przedstawił najważniejsze zagadnienia funkcjonowania Spółdzielni w latach 2013 - 2016". Rada Nadzorcza w powyższej sprawie nie podejmowała uchwały w sprawie wniosków polustacyjnych.

Protokół z lustracji za lata 2013-2016 oraz wnioski wynikające z tego protokołu były przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 19 czerwca 2017r. Jak wynika ze sprawdzonego porządku obrad oraz protokołu zebrani zapoznali się przedstawioną przez Zarząd informacją z lustracji pełnej oraz listem polustracyjnym Zarządu RZRSM, po czym Walne Zgromadzenie podjęło Uchwałę nr 3/2017 z dnia 19.06.2017 o przyjęciu do realizacji wniosku wynikającego z listu polustracyjnego z dnia 07.02.2017r.

1. Informacja realizacji wniosków polustracyjnych

Wniosek nr 1

„Nadal na bieżąco analizować stan zaległości opłat za mieszkania oraz znacząco zintensyfikować działania w celu niedopuszczenia lub pogorszenia sytuacji finansowej Spółdzielni".

Z informacji Zarządu wynika, że w celu odzyskania należności na bieżąco podejmowane są między innymi następujące działania windykacyjne:

- Wysyłane przypomnienia do osób posiadających zaległości w opłatach do 2 miesięcy
- Wysyłane wezwania do osób posiadających zadłużenia powyżej 2 miesięcy
- W przypadku braku reakcji dłużnika na ostateczne wezwania, sprawa kierowana jest do firmy windykacyjnej Koksztys, w celu doprowadzenia do polubownego rozwiązania kwestii zadłużenia,
  a ostatecznie sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego.
- Dłużnicy zapraszani są na rozmowy z Zarządem, z osobami, które wyrażają chęć ratalnej spłaty zaległości, Zarząd podpisuje porozumienia – ugody.

W oparciu o przeprowadzone przez lustratora czynności sprawdzające, należy stwierdzić, że wniosek polustracyjny jest w trakcie systematycznej realizacji.

III. PROCES ZARZĄDZANIA W UJĘCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.

1. Organizacja Spółdzielni.

1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w „Południe" w Sosnowcu od 01.01.2017r - 31.12.2019r. prowadzona była w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, statut, regulaminy wewnętrzne, w tym:

- Ustawę „Prawo spółdzielcze" z dnia 16 września 1982 r. - tekst jednolity - Dz. U. z 2017r poz. 1560 z późn. zm.),
- Ustawę „o spółdzielniach mieszkaniowych" z dnia 15 grudnia 2000 r. tekst jednolity (Dz. U. z 2013r poz. 1222z późn. zm.),
- Statut SM „POLUDNIE" w Sosnowcu
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni
- Schemat Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w „POŁUDNIE" w Sosnowcu.
- Inne przepisy prawa.

1.2. Analiza ustaleń zawartych w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.

1.2.1. Statut

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu obowiązywał statut uchwalony przez ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI w dniu 04.01.1991r. wraz z późniejszymi zmianami zatwierdzonymi uchwałami Zebrania Przedstawicieli Członków lub Walnego Zgromadzenia. W okresie objętym lustracją dokonano zmian:

- Uchwała nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 18.06.2018r. Zmieniono §48 nadając mu treść " Członek Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia ponosiła szkodę, odpowiada za nią osobiście."
- Uchwała nr 9 z dnia 18.06.2018r Walnego Zgromadzenia. Przyjęto w całości nowy tekst statutu, stracił moc statut chwalony uchwałą Walnego Zgromadzenia SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu nr 5/2012 z dnia 20.06.2012r

W aktualnym stanie prawnym treść statutu wymaga analizy i ewentualnej zmiany gdyż:

§37 ust. 1 stanowi, że „ *Rada Nadzorcza składa się z 7 do 11 członków"*- należałoby się zastanowić i doprecyzować kto i kiedy podejmuje decyzję o ilości członków Rady Nadzorczej na daną kadencję.

1.2.2. Regulaminy wewnętrzne

Wykaz obowiązujących w latach 2017 – 2019
„Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni"
z informacją o podstawie i terminie ich uchwalenia, zatwierdzenia.

Lp.	*Wyszczególnienie*	*Data zatwierdzenia uchwała /z dnia*	*Zmiany lub nowelizacje latach 2017-2019 zatwierdzone uchwałą/z dnia*
1	*2*	*3*	*4*
	Struktura organizacyjna spółdzielni.		
1.	Statut Spółdzielni SM „Południe" w Sosnowcu	Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków SM „Południe" w Sosnowcu nr 6/2015 z dnia 08.06.2015 r.	Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków SM „Południe" w Sosnowcu nr 9/2018 z dnia 18.06.2018 r.
2.	Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe".	Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków SM „Południe" w Sosnowcu nr 2/2012, nr 3/2012, nr 4/2012 z dnia 11.10.2012 r.	Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków SM „Południe" w Sosnowcu nr 10/2018 z dnia 18.06.2018 r.
3.	Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe".	Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków SM „Południe" w Sosnowcu nr 5,6,7,8/2012 z dnia 11.10.2012 r.	Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków SM „Południe" w Sosnowcu nr 11/2018 z dnia 18.06.2018 r.
4.	Regulamin Zarządu S.M „Południe"	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 61/VI/2014 r. z dnia 15.12.2014 r. z mocą obowiązywania od 01.01.2015r.	
5.	Regulamin wypłaty świadczeń za udział w pracach organów S.M „Południe".	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 10/III/2003 z dnia 10.03.2003 r.	
6.	Regulamin Komisji Statutowej S.M „Południe".	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 15/III/03 z dnia 07.04.2003 r.	
7.	Regulamin Komisji Rewizyjnej S.M „Południe".	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 8/III/2003 z dnia 10.03.2003 r.	
8.	Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej S.M „Południe".	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 9/III/2003 r. z dnia 10.03.2003 r.	
9.	Schemat Organizacyjny.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 56/VI/2014 r. z dnia 27.10.2014 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 42/VII/2017 r. z dnia 04.09.2017 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 15/VII/2018 r. z dnia 11.06.2018 r.
10.	Regulamin Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu przy ul. Naftowej 29 D.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 58/VI/2014 r. z dnia 17.11.2014 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 43/VII/2017 r. z dnia 04.09.2017 r.

Regulaminy i zasady określające funkcjonowanie SM „Południe" w Sosnowcu.			
1.	Regulamin porządku domowego zasad i współżycia dla mieszkańców S.M „Południe".	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 37/II/00 z dnia 21.08.2000 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 50/VII/2017 r. z dnia 11.12.2017 r.
2.	Regulamin Komisji Przetargowej S.M „Południe".	Uchwała Rady Nadzorczej nr 51/IV/2007 r. z dnia 17.12.2007 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 11/VIII/2019 r. z dnia 14.10.2019 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 13/VIII/2019 r. z dnia 04.11.2019 r.
3.	Regulamin S.M „Południe" w sprawie określenia obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia lokali oraz zasad rozliczania Spółdzielni z Członkami zwalniającymi lokale.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 17/II/98 z dnia 28.12.1998 r. Załącznik nr 1 do Regulaminu.	
4.	Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 6/IV/2008 z dnia 16.01.2008 r.	
5.	Regulamin ustanawiania najmu, użytkowania i wnoszenia opłat dla lokali użytkowych S.M „Południe".	Uchwała Rady Nadzorczej nr 45/III/05 z dnia 01.01.2006 r.	
6.	Regulamin Rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalność gospodarcza SM „Południe" w Sosnowcu.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 45/V/2012 z dn. 26.11.2012 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 35/VII/2018 z dn. 10.12.2018 r. z mocą obowiązywania od 01.01.2019 r.
7	Regulamin Rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków SM „Południe" w Sosnowcu	Uchwała Rady Nadzorczej nr 48/V/2012 z dn. 17.12.2012 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 13/VI/2015 z dn. 27.04.2015 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 19/VI/2015 z dn. 22.06.2015 r.
8.	Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe".	Uchwała RN nr 41/V/2012 r. z dnia 24.09.2012 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 03/VI/2013 z dn. 19.08.2013 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 36/VI/2014 z dn. 28.07.2014 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 37/VI/2014 z dn. 28.07.2014 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 55/VI/2014 z dn. 27.10.2014 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 01/VI/2015 z dn. 26.01.2015 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 14/VI/2015 z dn. 27.04.2015 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 49/VII/2017 z dn. 11.12.2017 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 18/VII/2018 z dn. 06.08.2018 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 02/VIII/2019 z dn. 12.08.2019 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 09/VIII/2019 z dn. 14.10.2019 r.

9.	Regulamin gospodarowania terenami zielonymi.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 03/IV/2009 r. z dnia 28.01.2009 r.	
10.	REGULAMIN PROCEDUR WINDYKACYJNYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE" W SOSNOWCU	Uchwała Zarządu nr 43/2009 z dnia 22.10.09 r. Uchwała Zarządu nr 8/2012 z dnia 05.09.2012 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 02/VII/2018 z dn. 11.02.2019 r
11.	Regulamin dostępu do Modułu E-CZYNSZE	Uchwała Zarządu nr 7/2012 z dnia 05.09.2012 r.	
12	Regulamin Rozliczania Kosztów zużycia gazu	Uchwała Rady Nadzorczej nr 07/IV/2010 z dnia 22.02.2010 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/V/2012 z dn. 26.03.2012 r.	
13.	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w SM „Południe" w Sosnowcu	Uchwała Rady Nadzorczej nr 38/III/03 z dnia 17.11.2003 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 11/IV/2010 z dnia 29.03.2010 r.	
14.	Przyjęcie zasad gospodarowania odpadami komunalnymi.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 05/VI/2013 z dnia 25.09.2013 r.	
15.	Regulamin najmu lokali mieszkalnych w SM „Południe" w Sosnowcu	Uchwała Rady Nadzorczej nr 11/VI/2013 z dnia 16.12.2013 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 01/VI/2014 z dnia 27.01.2014 r.	
16.	Regulamin Zatwierdzenia Funduszu Celowego Termomodernizacyjnego w SM „Południe" w Sosnowcu	Uchwała Rady Nadzorczej nr 28/VI/2014 z dnia 22.04.2014 r.	
Regulaminy i instrukcje wewnętrzne SM „Południe" w Sosnowcu.			
1.	Instrukcja Obiegu i Kontroli Dokumentów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.	Uchwała Zarządu nr 18/2002 z 31.01.2002 r.	
2.	Instrukcja Inwentaryzacyjna SM „Południe"	Uchwała Zarządu nr 19/2002 z dnia 31.01.2002 r.	
3.	Regulamin Ochrony Danych Osobowych SM „Południe" w Sosnowcu.	Uchwała Zarządu nr 15/2003 z dnia 30.04.2003 r.	Uchwała Zarządu Nr 14/2018 z dnia 06.06.2018 r.
4.	Instrukcja Kasowa SM „Południe" w Sosnowcu	Uchwała Zarządu Nr 10/2011 z dnia 10.11.2011 r. Uchwała Zarządu Nr 11/2011 z dnia 10.11.2011 r.	Uchwała Zarządu Nr 9/2017 z dnia 11.12.2017 r.
5.	Polityka Rachunkowości SM „Południe"	Uchwała Zarządu Nr 17/2003 z dnia 31.01.2002 r. Uchwała Zarządu Nr 12/2011 z dnia 10.11.2011 r. Uchwała RN Nr 12/V/2012 z dnia 26.03.2012 r. (przesunięcie terminu rozliczania zużycia gazu)	Uchwała Zarządu Nr 2/2017 z dnia 28.02.2017 r. Uchwała Zarządu Nr 3/2017 z dnia 11.04.2017 r. Uchwała Zarządu Nr 15/2017 z dnia 27.12.2017 r.

		Uchwała RN Nr 10/V/2012 z dnia 26.03.2012 r. (rozksięgowanie kosztów zarządzania) Uchwała Zarządu Nr 9/2012 z dnia 09.11.2012 r. Uchwała Zarządu Nr 10/2012 z dnia 09.11.2012 r.	wprowadzeniu Aneksu nr 2 Uchwała Zarządu Nr 16/2017 z dnia 27.12.2017 r.
6.	Instrukcja Zarządzania Systemem Informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych IZSI	Uchwała Zarządu Nr 8/2014 z dnia 10.10.2014 r.	Uchwała Zarządu Nr 15/2018 z dnia 06.06.2018 r.
Regulaminy i instrukcje dotyczące stosunku pracy w SM „Południe" w Sosnowcu			
1.	Regulamin Pracy S.M „Południe" z 17.11.2009 r.	Uchwała Zarządu nr 44/2009 z dnia 22.10.2009 r. **Załącznik nr 1** do regulaminu Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" Wykaz prac szczególnie uciążliwych Lu szkodliwych dla zdrowia kobiet. **Załącznik nr 2** do Regulaminu Pracy SM „Południe". Wykaz prac wzbronionych młodocianym. **Załącznik nr 3** Zasady przyznawania odzieży robotniczej, ochronnej, sprzętu ochrony osobistych w sprawie : wprowadzenia zakładowych norm przydziału i użytkowania odzieży robotniczej, ochronnej, sprzętu ochron osobistych oraz zasad ich przydziału i rozliczania. Uchwała Zarządu nr 22/2010 z dnia 04.03.2010 r. **Aneks nr 1** z 19.08.2010 r. zmiana godzin pracy – obowiązuje od 09.09.2010 r. Uchwała Zarządu nr 6/2011 z dnia 14.06.2011 r.	Uchwała Zarządu nr 12/2015 z dnia 29.12.2015 r. **Zał. 3 do Regulaminu Pracy Tekst jednolity** Uchwała Zarządu nr 10/2017z dnia 11.12.2017 r. **Zał. 3 do Regulaminu Pracy Tekst jednolity** Uchwała Zarządu nr 3/2019 z dnia 07.05.2019 r.
2.	Regulamin wynagradzania pracowników S.M „Południe".	Uchwała Zarządu nr 10/2015 z dnia 08.12.2015 r. obowiązujący od 01.01.16 r.	Uchwała Zarządu nr 5/2017 z dnia 08.06.2017 r. Tekst jednolity Uchwała Zarządu nr 13/2019 z dnia 20.11.2019 r. Uchwała Zarządu nr 14/2019 z dnia 20.11.2019 r. Z mocą obowiązywania od 01.01.2020 r.
3.	Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych SM „Południe" w Sosnowcu.	Uchwała Zarządu nr 2/2012 z 01.01.2012 r. Uchwała Zarządu nr 3/2016 z dnia 11.03.2016 r. Tekst jednolity	Uchwała Zarządu nr 20 A/2018 z dnia 25.10.2018 r.

4.	Regulamin wynagradzania Członków Zarządu S.M „Południe".	Uchwała Rady Nadzorczej nr 06/VI/2015 z dnia 23.02.2015 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 01/VI/2016 z dnia 25.01.2016 r. Tekst jednolity	Uchwała Rady Nadzorczej nr 01/VII/2017 z dnia 09.01.2017 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2017 r.
5.	Regulamin korzystania ze służbowych telefonów komórkowych przez pracowników SM „Południe" w Sosnowcu	Uchwała Zarządu nr 9/2015 z dnia 22.10.2015 r.	

Od ostatniej lustracji w Spółdzielni systematycznie dostosowywano do zmieniających się norm prawnych i statutowych obowiązujące regulaminy wewnętrzne oraz wprowadzono nowe uwzględniające zmieniające się przepisy prawne. Ich postanowienia są uszczegółowieniem zasad i rozwiązań obejmujących poszczególne zakresy działalności Spółdzielni, zgodnie z potrzebami Członków Spółdzielni.

Analizą obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu regulaminów wewnętrznych objęte były regulaminy o wiążącym znaczeniu wobec wszystkich organów Spółdzielni i jej Członków, tzn.:

- **Regulaminy określające działalność organów Spółdzielni**
  - Obrad Walnego Zgromadzenia
  - Rady Nadzorczej
  - Zarządu

- **Regulaminy określające działalność służb Spółdzielni jako przedsiębiorstwa między innymi:**
  - Organizacyjny,
  - Pracy,
  - Wynagradzania,
  - ZFŚS,
  - Regulamin postępowania przetargowego przed udzieleniem zamówienia na wykonywanie robót budowlanych, usług oraz dostaw
  - Polityka rachunkowości,
  - Ochrony danych osobowych,

- **Regulaminy określające prawa i obowiązki członków oraz regulujące stosunki pomiędzy Spółdzielnią i członkami oraz innymi osobami korzystającymi z mienia Spółdzielni**
  w tym:
  - Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków
  - Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
  - Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
  - Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego
- **Uregulowania w zakresie ochrony danych osobowych:**
  - Uchwała Zarządu nr 14/2018 z dnia 06.06.2018r w sprawie przyjęcia Polityki ochrony danych osobowych

- Uchwała nr 15/2018 z dnia 06.06.2018 w sprawie przyjęcia Instrukcji zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych w SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu.

Na podstawie §7 „Polityki ochrony danych osobowych" Spółdzielnia opracowała i stosuje między innymi:
- Upoważnienia dla pracowników oraz członków Rady Nadzorczej do przetwarzania danych osobowych
- Oświadczenia o zachowaniu poufności
- Klauzule informacyjne

Analiza zapisów powyższych regulaminów pozwala stwierdzić, iż są one zgodne z powszechnie obowiązującym prawem i są merytorycznie poprawne z zastrzeżeniem poniższych uwag:

- **Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony uchwałą WZ nr 11/2018 z dnia 18.06.2018r w §3 ust. 1**

Stanowią, że: *„Rada Nadzorcza składa się z 7 do 11 członków"*- podobnie jak w przypadku statutu należałoby się zastanowić i doprecyzować kto i kiedy podejmuje decyzję o ilości członków Rady Nadzorczej na daną kadencję".

- **Regulamin Pracy tekst jednolity przyjęty uchwała RN nr 12/2015 z dnia 29 grudnia 2015 :**

Zgodnie z dyspozycją §32 ust 8 regulaminu pracy „wykorzystanie urlopu powinno nastąpić w roku kalendarzowym, w którym pracownik nabył do niego prawo, zgodnie z planem urlopów". Z kolei §33 tego regulaminu stanowi, że urlopu niewykorzystanego zgodnie z ustalonym terminem, pracodawca ma obowiązek udzielić pracownikowi najpóźniej do końca pierwszego kwartału następnego roku kalendarzowego".

Należałoby dostosować zapisy dotyczące wykorzystania urlopów pracowniczych do art. 168 Kodeksu Pracy, który stanowi, że: *„Urlopu niewykorzystanego w terminie ustalonym zgodnie z art. 163 należy pracownikowi udzielić najpóźniej do końca pierwszego kwartału następnego roku kalendarzowego...."*

- **Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/IV/2008 z dnia 16.01.2008r**

  W § 4 regulaminu określone są zasady powoływania członków komisji przetargowej, w skład której zgodnie z dyspozycją tego przepisu wchodzi 2 przedstawicieli Rady Nadzorczej.

Zasady funkcjonowania, zakres uprawnień i kompetencji poszczególnych organów w spółdzielniach określone są w ustawie z dnia 16 września 1982r prawo spółdzielcze jednolity tekst Dz. U. z dnia 03.07.2018r poz. 1285.

Z treści art. 44 powyższej ustawy wynika, iż zasadniczym uprawnieniem i celem działalności Rady Nadzorczej jest sprawowanie i kontrola nad działalnością spółdzielni, z kolei art. 48 stanowi, że działalnością spółdzielni kieruje zarząd. Niewątpliwie podejmowanie decyzji w sprawie wyboru wykonawcy robót i usług jest elementem zarządzania i nie mieści się w kompetencjach Rady Nadzorczej, a zatem uczestnictwo

członków Rady Nadzorczej w pracach Komisji Przetargowej winno odbywać się w ramach funkcji nadzorczo – kontrolnych, a nie decyzyjnych.

Podsumowanie:

Lustrująca w trakcie badania za okres 01.01.2017 do 10.12.2019r stwierdziła, że działalność Spółdzielni oparta była o przepisy powszechnie obowiązujące z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej oraz Statut Spółdzielni.

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

Należy dokonać przeglądu i analizy obowiązujących regulaminów oraz dokonać stosownych aktualizacji.

1.3. Organizacja wewnętrzna

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe" w Sosnowcu posiada „Regulamin organizacyjny" opisujący szczegółowo zasady zarządzania Spółdzielnią, działania poszczególnych komórek organizacyjnych i stanowisk pracy przedsiębiorstwa spółdzielczego przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 58/VI/2014 z dnia 17.11.2014r, który został uchylony uchwałą Rady Nadzorczej nr 43/VII/2017 z dnia 04.09.2017r, tym samym Rada przyjęła nowy regulamin organizacyjny.

W celu zapewnienia realizacji określonego w statucie przedmiotu działalności Rada Nadzorcza podejmowała decyzje dotyczące struktury organizacyjnej. Do dnia 04.09.2017r obowiązywała struktura organizacyjna zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 56/VI/2014 z dnia 27.10.2014r

W okresie objętym lustracją miały miejsce następujące zmiany struktury organizacyjnej przyjęte i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą uchwałami:

- Nr 42/VII/2017r z dnia 04.09.2017r. zgodnie z tą strukturą zatrudnienie ustalono na poziomie 29.75 etatu.
- Nr 15/VII/2018 z dnia 11.06.2018r, zgodnie z którą zatrudnienie ustalona na poziomie 31,75 etatu.

Na dzień 30.09.2019r zatrudnienie wynosiło 27 osób, 26,75 etatu.

Celem działalności Spółdzielni zgodnie z postanowieniami §2 statutu obowiązującego w latach 2017 – 2019 jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Zgodnie z § 3 ust. 1 statutu przedmiotem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu jest:

- Zarządzanie nieruchomościami na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wytwarzanie, przesyłanie, dystrybucja i handel energią elektryczną
- Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna

Z kolei ust.2 tegoż paragrafu określa sposób realizacji powyższego przedmiotu działalności.

Dla zadań określonych w §3 statutu Spółdzielnia:
- Prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego
- Zarządza nieruchomościami
- Prowadzi działalność produkcyjną i usługową
- Prowadzi działalność społeczną

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli ta działalność związana jest bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni.

Podstawowym zakresem działalności Spółdzielni jest eksploatacja własnych zasobów mieszkaniowych i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej lub jej członków mienia, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości.

Realizowany on był poprzez przewidziany w schemacie organizacyjnym pion eksploatacyjno - techniczny z organizacyjnie podporządkowanymi :

a/ działem technicznym,
b/ inspektorami nadzoru
c/ mistrzem konserwatorów
d/ konserwatorami
e/ administratorem
f/ dozorczyniami

oraz podmioty zewnętrzne świadczące na rzecz Spółdzielni różnego rodzaju usługi.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w SM „Południe" w Sosnowcu prowadzona była w ramach scentralizowanych form zarządzania.

Wielkość zasobów mieszkaniowych, którymi zarządza SM „Południe" w Sosnowcu przedstawia poniższa tabela :

Zasoby mieszkaniowe wg podziału na nieruchomości
SM „Południe"
(wg stanu na 31.12.2019 r.)

Wyszczególnienie	Budynki /ogółem/ szt.	Ilość lok. mieszkalnych / mieszkańców	Pow. lokali mieszkalnych w m^2pu	Pow. lokali użytkowych w m^2pu	Pow. garaży w m^2	Pow. lokali w m^2pu /razem/
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
Akacjowa 1-9	1	44/106	2 683,81			2 683,81
Akacjowa 11-19	1	37/82	2 263,71			2 263,71
Akacjowa 21-29	1	35/72	2 111,13	20,90		2 132,03
Akacjowa 14-22a	1	44/92	2 680,41			2 680,41

Akacjowa 31-35	1	24/49	1 696,81		242,32	1 939,13
Akacjowa 37-39	1	16/38	1 111,64	18,28	103,31	1 233,23
Akacjowa 41-43	1	16/36	1 107,09		114,38	1 221,47
Akacjowa 45-49	1	24/51	1 682,04		236,62	1 918,66
Akacjowa 55-57	1	16/37	1 126,74		128,45	1 255,19
Akacjowa 59-61	1	16/40	1 125,56		116,14	1 241,70
Akacjowa 63-65	1	16/33	1 107,82		128,45	1 236,27
Akacjowa 24a-30a, 32	1	43/88	2 636,50	42,30		2678,80
Akacjowa 34-36	1	14/33	853,04			853,04
Akacjowa 24-30	1	73/147	4 583,44	23,60		4 607,04
Akacjowa 71-79	1	88/187	5 461,09			5 461,09
Naftowa29, 29a-d	1	94/184	5 699,38	6,80		5 706,18
Naftowa 35a-e	1	100/208	6 342,06	718,49		7 060,55
Naftowa 33	1	54/101	2 614,32	393,75		3 008,07
Naftowa 51-59	1	80/185	5 106,80	105,71		5 212,51
Naftowa 37-49	1	143/312	9 214,19	38,74		9 252,93
Naftowa 63h	1	42/87	2 518,79			2 518,79
Naftowa 65a	1	30/70	1 756,10			1 756,10
Naftowa 67	1	18/35	1 113,76			1 113,76
Naftowa 69	1	25/49	1 497,76			1 497,76
Naftowa 71	1	14/33	844,96			844,96
Naftowa 73	1	36/78	2 181,51	39,34		2 220,85
Naftowa 69a-b, 71a	1	12/32	1 157,86		256,15	1 414,01
Naftowa 67abc	1	12/30	1 158,60		283,93	1 442,53
Naftowa 73abc	1	12/26	1 157,86		249,99	1 407,85
Naftowa 73de	1	8/11	773,72		220,91	994,63
Naftowa 75,75a	1	8/15	770,99		136,81	907,80
Pawilony Naftowa 31	1			1 395,02		1 395,02
Przychodnia Naftowa 35	1			1 439,65		1 439,65
Hydrofor Akacjowa 79	1			70,00		70,00
Przedszkole Akacjowa 81	1			1 526,79		1 526,79
Ogółem (w Spółdzielni)	**34**	**1194/2547**	**76 139,49**	**5 839,37**	**2 217,46**	**84 196, 32**

Podsumowanie

Organizacja wewnętrzna Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu, w badanym okresie 2017 - 2019, zgodna była z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą schematem organizacyjnym Spółdzielni, a przyjęte rozwiązania organizacyjne odpowiadały bieżącym potrzebom Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych członków i ich rodzin.

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

1.4. Zatrudnienie i sprawy pracownicze

Poniższa tabela prezentuje porównanie faktycznego zatrudnienia z zatrudnieniem wynikającym z limitów ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Faktyczne zatrudnienie w porównaniu do limitów w SM „Południe" w Sosnowcu wg grup zawodowych w latach 2017 – 2019/ w etatach/

Lp.	wyszczególnienie	plan w etatach	wykonanie w etatach	% wskaźnik wykonania planu
1	2	3	4	5
	Rok 2017			
	Zarząd	3	2,25	75%
	Pracownicy umysłowi w kosztach zarządzania	8	8	100%
	Pracownicy umysłowi w kosztach eksploatacji	5	5	100%
	Sprzątaczka biurowa i dozorcy	8,75	8,74	99,89%
	Konserwatorzy	5	5	100%
	Zatrudnienie ogółem	**29,75**	**28,99**	**97,45%**
	Rok 2018			
	Zarząd	2	2	100%
	Pracownicy umysłowi w kosztach zarządzania	9	8,75	97,22%
	Pracownicy umysłowi w kosztach eksploatacji	5	4,99	99,80%
	Sprzątaczka biurowa i dozorcy	8,75	9,57	109,37%
	Konserwatorzy	5	5	100%
	Zatrudnienie ogółem	**29,75**	**30,31**	**101,88%**
	Rok 2019			
	Zarząd	2	2	100%
	Pracownicy umysłowi w kosztach zarządzania	9	8,9	98,89
	Pracownicy umysłowi w kosztach eksploatacji	5	5	100%
	Sprzątaczka biurowa i dozorcy	9,75	9,37	96,10%
	Konserwatorzy	5	5	100%
	Zatrudnienie ogółem	**30,75**	**30,27**	**98,44%**

W okresie objętym lustracją w latach 2017 i 2019 zatrudnienie w SM „Południe" w Sosnowcu nie przekraczało limitów ustalonych przez Radę Nadzorczą, natomiast wykazane w roku 2018 przekroczenie planowanego zatrudnienia w grupie dozorców wynika z faktu, w ciągu roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 15/VII/2018 z dnia 11.06.2018r o zwiększeniu ilości etatów w tej grupie, natomiast wykazany plan obejmuje dane z pierwotnej uchwały.

Wysokości środków finansowych przeznaczonych na wynagrodzenia jest elementem planów finansowych, które zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą, i tak:

- Na rok 2017 uchwała nr 06/VII/2017 z dnia 27.03.2017r – 1.912.400,00zł
- Na rok 2018 uchwała nr 07/VII/2018 z dnia 26.03.2018r – 1.887.000,00zł
- Na rok 2019 uchwała nr 09/VII/2019 z dnia 25.03.2019r – 1.898.100,00zł

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

Środki finansowe
na wynagrodzenia w SM „Południe" w Sosnowcu
wg grup zawodowych w latach 2017 – 2019 (w zł.)

L.p.	Wyszczególnienie	Plan w zł	Wykonanie w zł	% wskaźnik wykonania planu
1.	2.	3.	4.	5.
	ROK 2017			
2.	**Zarządzanie**	716 937,68	624 812,59	87,15%
3.	**Dział Techniczny**	288 100,00	286 666,33	99,50%
4.	**Konserwatorzy**	200 212,00	197 673,96	98,73%
5.	**Dozorcy**	255 150,32	254 770,61	99,85%
6.	**Zlecenia**	71 700,00	65 100,00	90,79%
7.	**Rada Nadzorcza**	82 300,00	76 446,98	92,89%
8.	**Narzuty od wynagrodzeń**	298 000,00	263 178,50	88,31%
9.	**Środki na wynagrodzenia - OGÓŁEM -2017r.**	**1 912 400,00**	**1 768 648,97**	**92,48%**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w zł	Wykonanie w zł	% wskaźnik wykonania planu
1.	2.	3.	4.	5.
	ROK 2018			
2.	**Zarządzanie**	678 284,00	673 346,78	99,27%
3.	**Dział Techniczny**	287 376,00	291 040,83	101,28%
4.	**Konserwatorzy**	198 316,00	198 593,92	100,14%
5.	**Dozorcy**	271 524,00	276 057,48	101,67%
6.	**Zlecenia**	73 000,00	30 660,00	42,00%
7.	**Rada Nadzorcza**	85 500,00	72 766,87	85,11%
8.	**Narzuty od wynagrodzeń**	293 000,00	267 885,71	91,43%
9.	**Środki na wynagrodzenia - OGÓŁEM -2018r.**	**1 887 000,00**	**1 810 351,59**	**95,94%**

L.p.	Wyszczególnienie	Plan w zł	Wykonanie w zł	% wskaźnik wykonania planu
1.	2.	3.	4.	5.
	ROK 2019 *			
2.	**Zarządzanie**	698 744,00	663 441,68	94,95%
3.	**Dział Techniczny**	295 676,00	293 010,94	99,10%
4.	**Konserwatorzy**	206 980,00	205 202,81	99,14%
5.	**Dozorcy**	320 600,00	298 566,98	93,13%
6.	**Zlecenia**	9 000,00	12 000,00	133,33%
7.	**Rada Nadzorcza**	85 500,00	74 687,90	87,35%
8.	**Narzuty od wynagrodzeń**	281 600,00	265 875,44	94,42%

9.	**Środki na wynagrodzenia - OGÓŁEM -2019r.**	**1 898 100,00**	**1 812 785,75**	**95,51%**

* Wynagrodzenia wypłacone do 31.12.2019r.
bez uzgodnienia kont księgowych

Analiza rzeczywiście wykorzystanych środków finansowych na wynagrodzenia nie wykazała w okresie objętym lustracją przekroczenia w stosunku do planu, za wyjątkiem roku 2018 gdzie miało miejsce niewielkie przekroczenia. Przekroczenie to było spowodowane wypłatą w dziale technicznym odprawy rentowej, która nie była ujęta w planie oraz w związku ze zmianą schematu organizacyjnego zwiększyła się liczba etatów dozorców.

Zasady wynagradzania pracowników w badanym okresie oparte zostały o:
„Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni przyjęty uchwałą Zarządu nr 10/2015 z dnia 08.12.2015r wraz z późniejszymi zmianami. W okresie objętym lustracją Zarząd podjął uchwałę Nr 5/2017 z dnia 08.06.2017 - dotyczącą przyjęcia jednolitego tekstu regulaminu.

Powyższy regulamin zawiera m.in. unormowania w zakresie:

- postanowień ogólnych,
- zasad wynagradzania,
- wynagrodzeń za pracę i inne świadczenia,
- zasad zaszeregowania i awansowania pracowników,
- rekompensat za pracę w godzinach nadliczbowych,
- zasad wypłat diety za podróże służbowe,
- zasad zwrotu kosztów używania przez pracownika samochodu osobowego, niebędącego własnością pracodawcy,
- zasad premiowania pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych,
- wyróżnień,
- zasad przyznawania i wypłat dodatku za staż pracy,
- nagród jubileuszowych,
- odpraw rentowych i emerytalnych,
- odpraw pośmiertnych,
- innych dodatków,

Wymienione rozwiązania wraz z taryfikatorem kwalifikacyjnym i tabelami stawek wynagrodzenia zasadniczego wprowadzono w życie z zachowaniem przepisów 77^1 oraz przepisami rozdziału XI ustawy „Kodeks Pracy".
Postanowienia regulaminu nie dotyczą wynagradzania członków Zarządu.
Zasady wynagradzania Członków Zarządu zostały określone w oparciu o „Regulamin wynagradzania Członków Zarządu SM „POŁUDNIE" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 06/VI/2015 z dnia 23.02.2015r z późniejszymi zmianami; jednolity tekst przyjęty uchwałą RN nr 01/VII/2017 z dnia 09.01.2017r

Odrębnym badaniem objęto dokumentację osobową pracowników Spółdzielni. Kontrolą objęto akta osobowe wszystkich członków zarządu, Głównego Księgowego oraz:

- Halina N. - pracownik umysłowy
- Magdalena Ch. – pracownik umysłowy
- Sławomir S. – konserwator
- Paweł J. - konserwator

Prowadzona, gromadzona i przechowywana ona jest w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Min. Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika. (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r poz. 894 z późn. zm.).

Akta osobowe pracowników przechowywane są w opisanych teczkach, dokumenty ułożone są w porządku chronologicznym oraz ponumerowane, każda z części zawiera pełny wykaz znajdujących się w nich dokumentów.

W aktach osobowych pracowników przechowywane są m.in.:

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

według podziału na :

A. dokumenty zgromadzone w związku z ubieganiem się o zatrudnienie tj. kwestionariusz osobowy, świadectwa pracy z poprzednich miejsc pracy, dokumenty potwierdzające kwalifikacje
B. dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia, w tym:
- umowa o pracę , przeszeregowania, przeniesienia, nominacje, szkolenia
- dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia.

W osobnym segregatorze przechowywane są upoważnienia do przetwarzania danych osobowych

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

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2017 - 2019 stwierdzono, iż generalnie pracownicy wykorzystali swoje urlopy w roku kalendarzowym, w którym im przysługiwały bądź w roku następnym w terminie do 30 września.

Wg prowadzonego rejestru szkoleń w latach 2017 – 2019, zarówno Rada Nadzorcza, jak i Zarząd oraz pracownicy Spółdzielni korzystali z zorganizowanych szkoleń. Dane statystyczne z odbytych szkoleń przedstawia tabela poniżej :

Odbyte szkolenia
z wyszczególnieniem biorących w nich udział pracowników i członków organów statutowych SM „Południe" w Sosnowcu w latach 2017– 2019

Lp.	*Wyszczególnienie*	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1.	Ogółem (ilość odbytych szkoleń)	32	31	21
2.	Ogółem	32	31	21
w tym:				
a/	Członków Rady Nadzorczej		1	1
b/	Członków Zarządu	1	1	
c/	Pozostałych pracowników	31	29	20

1.5. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami.

Stan członków SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu na koniec okresów rocznych (2017 – 2019) przedstawiono w tabeli poniżej :

Stan oczekujących i zamieszkałych członków (osób fizycznych) w zasobach mieszkaniowych SM „Południe" w latach 2017 – 2019

Lp.	stan na 31.12.	Liczba członków ogółem	Liczba Członków oczekujących	Liczba członków zamieszkałych	w tym posiadający:		
					Spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu	Własność wyodrębnioną	Prawo najmu lokalu mieszk.
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
1	2017r.	1.393	0	1.393	Spółdzielnia nie prowadzi w systemie rejestru „kartoteka członkowska" podziału członków w zależności na zajmowany status lokalu mieszkalnego		0
2	2018r.	1.417	0	1.417			0
3	2019r.	1.409	0	1.409			0

W ogólnej liczbie członków jest jeden członek prawny, który posiada własnościowe prawo do lokalu.

Rejestr członków do 09.09.2017 roku prowadzony był w formie tradycyjnej – książkowej; ostatni wpis z dnia 09.09.2017r Pani Małgorzata F. nr członkowski 5903. Natomiast od tego samego dnia od numeru 5904 rejestr prowadzony jest w wersji elektronicznej.
Ostatni wpis na dzień 20.12.2019r roku dotyczy numeru członkowskiego 6 629 – Pan Maciej S.

Prowadzony przez Spółdzielnię rejestr członków jest zgodny z art. 30 ustawy *Prawo Spółdzielcze* oraz §7 ust.1 statutu Spółdzielni tzn. zawiera podstawowe dane dotyczące wszystkich członków Spółdzielni: imię i nazwisko członka, miejsce zamieszkania, liczbę

zadeklarowanych udziałów, wniesionych wkładów, wysokość zadłużenia, zmiany w zakresie danych osobowych, datę przyjęcia/nabycia w poczet członków, wypowiedzenie członkostwa lub jego ustanie/utraty.

Informacje na temat wysokości udziałów, wkładów i rozliczeń z tego tytułu prowadzone są w osobnych rejestrach wkładów w systemie elektronicznym, natomiast dane dotyczące zadłużenia prowadzone są w systemie „czynszowym"

Analiza rejestru członków wykazała, że wszystkie dane aktualizowane są na bieżąco.

Zestawienie
ilości zarejestrowanych członków wg ksiąg rejestru członkowskiego
SM „Południe" (wg stanu na 31.12.2019 r.)

Lp.	Wyszczególnienie	Początkowa pozycja księgi	Końcowa pozycja księgi
1	*2*	*3*	*4*
1	księga nr 001	3721	4440
2	księga nr 002	4441	5200
3	księga nr 003	5201	5903
4	księga nr 004	5904	6629

Zgodnie z art.17[6] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w Dziale Członkowskim prowadzony jest w formie elektronicznej rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste. Spółdzielnia prowadzi rejestr dla lokali o statusie własnościowym oraz o statusie odrębnej własności. Rejestr Ksiąg Wieczystych dla własnościowych praw do lokalu - ostatni wpis z dnia 31.12.2019R nr 913.

W rejestrze wpisane są m.in.:

- dane osobowe właściciela lokalu,
- numer i data założenia księgi wieczystej,
- prawo do lokalu (spółdzielcze własnościowe – odrębna własność),

W rejestrze dotyczącym założonych ksiąg wieczystych nie znajduje się określenie obciążeń hipoteki (jeżeli takie mają miejsce).

Podsumowanie

Dokumentacja dotycząca prowadzonych rejestrów członków nie budzi zastrzeżeń, jest zgodna z wymogami prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozliczanie z tytułu wkładów

Informacja dotycząca wysokości wniesionych przez Członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych prowadzona jest odrębnie w systemie elektronicznym – w module GZM – „członkowie, wkłady i udziały".

Ewidencja w tym zakresie wykazuje stan bieżący z uwzględnieniem zmian jakie miały miejsce w minionym okresie w odniesieniu do poszczególnych członków Spółdzielni. Prowadzona odrębnie (poza rejestrem członkowskim) ewidencja wkładów stanowi załącznik „rejestru członkowskiego" zgodnie z powołanym wyżej Art. 30 – ustawy „Prawo spółdzielcze". Rozliczanie wkładów i stosowne informacje pisemne, jakie otrzymują członkowie lub byli członkowie Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Z wyjaśnień Zarządu (załącznik nr 3) wynika, że w latach 2017 – 2019 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu nie odbyły się przetargi na zbycie lokali mieszkalnych zwolnionych w sensie prawnym a zasiedlonych poprzednio na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z uwagi na nieuregulowany stan prawny gruntu.

Dla przykładu w roku 2017 doszło do protokolarnego przejęcia lokalu mieszkalnego położonego w Sosnowcu przy ul. Naftowej 33/17, a w 2018 roku doszło do protokolarnego przejęcia lokalu mieszkalnego położonego w Sosnowcu przy ul. Naftowej 33/26. Oba lokale zajmowane były na podstawie lokatorskiego prawa do lokalu.

Dla przedmiotowych lokali mieszkalnych zostały sporządzone przez Rzeczoznawcę Majątkowego operaty szacunkowe dla potrzeb rozliczenia wkładów mieszkaniowych.

W związku z powyższym Spółdzielnia ogłosiła przetarg nieograniczony w formie licytacji ustnej na najem lokali mieszkalnych w oparciu o Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu oraz Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu i Uchwały Rady Nadzorczej Nr 01/VI/2014 z dnia 27.01.2014 r. w sprawie zmiany w treści niniejszego regulaminu.

Ogłoszenia o przetargach na najem lokali mieszkalnych zostały zamieszczone w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeniowych w budynkach Spółdzielni jak również na stronie internetowej SM „Południe" w Sosnowcu.

Wysokość stawki wyjściowej do licytacji za 1 m^2 p.u. lokali zostały wyliczone na podstawie miesięcznej opłaty za lokal mieszkalny w danej nieruchomości.

W trakcie lustracji dokonano wyrywkowej kontroli prawidłowości rozliczania wkładów mieszkaniowych następujących członków Spółdzielni :

Postępowanie dotyczące lokalu mieszkalnego przy ul. Naftowej 33/17

- Przejęcie lokalu przez Spółdzielnię miało miejsce na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w dniu 30.03.2016r
- Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej lokalu sporządzony przez Rzeczoznawcę Majątkowego z dnia 12.05.2017r na wartość 73.100,00zł
- Uchwała Zarządu nr 4/2017 z dnia 17.05.2017r o przeznaczeniu lokalu do przetargu celem ustanowienia prawa najmu tego lokalu (ze względu na nieuregulowany stan prawny gruntów).
- Decyzja Zarządu z posiedzenia nr 7/2017 z dnia 17.05.2017r w sprawie ustalenia wysokości wadium
- Ogłoszenie o przetargu Dziennik Zachodni z dnia 29.05.2017r, oraz ogłoszenie na klatki z dnia 29.05.2017
- Zawiadomienia o terminie przetargu wysłane do osób, które wpłaciły wadium
- Przetarg na zawarcie umowy najmu:
  - ✓ Protokół z dnia 28.06.2017r.
- Wniosek do Zarządu z dnia 28.06.2017r o zatwierdzenie wyniku przetargu
- Decyzja Zarządu z posiedzenia nr 9/2017 z dnia 29.06.2017r w sprawie zatwierdzenia wyniku przetargu.
- Umowa najmu na czas nieokreślony nr U/25/07/2017 z dnia 03.07.2017r

Postępowanie dotyczące lokalu mieszkalnego przy ul. Naftowej 33/26

- Przejęcie lokalu przez Spółdzielnię miało miejsce na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w dniu 10.09.2018r
- Operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej lokalu sporządzony przez Rzeczoznawcę Majątkowego z dnia 17.09.2018r na wartość 73.100,00zł
- Uchwała Zarządu nr 18/2018 z dnia 18.09.2018r o przeznaczeniu lokalu do przetargu celem ustanowienia prawa najmu tego lokalu (ze względu na nieuregulowany stan prawny gruntów).
- Decyzja Zarządu z posiedzenia nr 14/2018 z dnia 18.09.2018r w sprawie ustalenia wysokości wadium
- Ogłoszenie o przetargu Dziennik Zachodni z dnia 01.10.2018r, oraz ogłoszenie na klatki z dnia 01.10.2018r
- Zawiadomienia o terminie przetargu wysłane do osób, które wpłaciły wadium z dnia 18.10.2018r
- Przetarg na zawarcie umowy najmu:
  - ✓ Protokół z dnia 30.10.2018r.
- Wniosek do Zarządu z dnia 30.10.2018r o zatwierdzenie wyniku przetargu
- Decyzja Zarządu z posiedzenia nr 16/2018 z dnia 31.10.2018r w sprawie zatwierdzenia wyniku przetargu.
- Umowa najmu na czas nieokreślony nr U/31/11/2018 z dnia 14.11.2018r

Podsumowanie

Zgodnie z oświadczeniem Zarządu ze względu na fakt, iż przejęte przez Spółdzielnię lokale mieszkalne położone były na terenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym nie było możliwości zbycia tych lokali w trybie przetargu na ustanowienie odrębnej własności; dlatego też Spółdzielnia zorganizowała przetarg na zawarcie umowę najmu. Tym niemniej należy wziąć pod uwagę fakt, że zgodnie z art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (.....) spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Podpisanie umowy najmu na czas nieokreślony może w przypadku uregulowania stanu prawnego gruntu uniemożliwić przeprowadzenie przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Rozliczenie z poprzednikami z tytułu wkładu mieszkaniowego możliwe będzie po rozstrzygnięciu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali.

W okresie objętym lustracją miały miejsce następujące ilościowe zmiany w ewidencji Członków:

Stan na dzień 31.12.2016 r. – 823 członków

Ilościowe zmiany w ewidencji Członków SM „Południe" jakie miały miejsce w badanym reprezentatywnie 2017-2019 w związku z:

– przyjęciem w poczet członków	726
– skreśleniem z listy członków (zgony)	44
– zbywający lokal	91
– wygasło prawo	1
– utrata członkostwa z mocy prawa-brak tytułu prawnego do lokalu	2

- rezygnacją z członkostwa w Spółdzielni (wypowiedzenie) 2
- przydziałem lokali mieszkalnych z tzw. ruchu ludności 0
- przydziałem lokali z tyt. ponownego przyjęcia w poczet członków 0

Stan na dzień 31.12.2019 r. – 1 409 członków

O przyjęciu w poczet członków w SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu, zgodnie z zapisem § 9 statutu Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały w stosunku do osób, które nabyły/ posiadają odrębną własność lokalu.

Natomiast w stosunku do osób, które posiadają własnościowe prawo do lokalu Zarząd podejmował uchwały na podstawie złożonej deklaracji do września 2017r, natomiast po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkiem spółdzielni jest osoba:

- której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności"; lub
- będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9. 2. ustawy

W protokołach Zarządu znajdują się wykazy osób, w stosunku, do których Zarząd potwierdził powstanie stosunku członkostwa.

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

Kontrolą objęte były następujące wnioski o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni:

- Deklaracja z dnia 17.10.2017r Wiesława R. – uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 13/2017 z dnia 11.12.2017r protokół nr 20/2017, pismo SM"P"/49/18 z dnia 18.01.2018r
- Deklaracja z dnia 13.11.2017r Marta M. – uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 11/2017 z dnia 11.12.2017r protokół nr 20/2017 pismo nr SM"P"/47/18 z dnia 18.01.2018r
- Deklaracja z dnia 28.11.2017r Janina M. – uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 12/2017 z dnia 11.12.2017r pismo z dnia SM"P"/48/18 z dnia 18.01.2018r
- Deklaracja z dnia 04.04.2018r Lidia W. – uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 3/2018 z dnia 05.04.2018r protokół nr 5/2018, pismo SM"P"/409/18 z dnia 26.04.2018r)
- Deklaracja z dnia 21.05. nr 2018r Łukasz M. - uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 8/2018 z dnia 21.05.2018r, protokół nr 8/2018r pismo z dnia SM"P"/607/18 z dnia 258.05.2018r
- Deklaracja z dnia 16.05.2018r Danuta Z. – uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 5/2018 z dnia 18.05.2018r protokół nr 7/2018 pismo z dnia SM"P"/603/18 z dnia 28.05.2018r
- Deklaracja z dnia 13.06.2018r Paweł D. – uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 17/2018 z dnia 25.06.2018r protokół nr 11/2018 pismo z dnia SM"P"/733/18 z dnia 03.07.2018r
- Deklaracja z dnia 07.06.2019 Adam P. – uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 4/2019 z dnia 12.06.2019r protokół nr 9/2019 pismo z dnia SM"P"/603/19 z dnia 12.06.2019r

- Deklaracja z dnia 19.06.2019r Piotr M. – uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 5/2019 z dnia 27.06.2019r protokół nr 10/2019 pismo z dnia SM"P"/577/19 z dnia 268.06.2019r

Podsumowanie

Analiza w/w dokumentów dotyczących wniosków o przyjęcie w poczet członków wykazała, że decyzje następowały przed upływem jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej co wynika z przepisów ustawy „Prawo spółdzielcze" i postanowień statutu.

W okresie objętym lustracją w SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu nie miały miejsca przypadki wykluczenia bądź wykreślenia członków. Spółdzielnia również nie występowała z pozwem do sądu o pozbawienie członków prawa do lokalu i członkostwa.

Kolejnym tematem lustracji były zawarte przez SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu umowy o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych.

Prace związane z realizacją postanowień art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. Nr. 4 , poz. 27 z 2001 r. z późn. zmianami) „o spółdzielniach mieszkaniowych", Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLUDNIE" w Sosnowcu realizowała od 2005 do nadal.

Pierwszą prawomocną uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych nr 12/2005 podjęto w dniu 25 lutego 2005 Sosnowcu i dotyczyła ona lokalu mieszkalnego nr 37/4 w nieruchomości jednobudynkowej przy ul. Naftowej 37, 39, 41, 43, 43, 47, 49 w Sosnowcu.

Ostatnie uchwały w sprawie przedmiotu odrębnej własności podjęte były dla nieruchomości:

1. Naftowa 69
   - Uchwała Nr 6/2019 z dnia 15.10.2019 r.
   - zawiadomienie mieszkańców o podjętej uchwale: pismo z dnia 16.10.2019 r., dostarczenie do lokatora 19.10.2019 r.
2. Naftowa 71
   - Uchwała Nr 7/2019 z dnia 15.10.2019 r.
   - zawiadomienie mieszkańców o podjętej uchwale: pismo z dnia 16.10.2019 r., dostarczenie do lokatora 17.10.2019 r.
3. Akacjowa 24A, 26A, 28A, 30A, 32
   - Uchwała Nr 9/2019 z dnia 21.10.2019 r.
   - zawiadomienie mieszkańców o podjętej uchwale: pismo z dnia 23.10.2019 r., dostarczenie do lokatora 24.10.2019 r.
4. Akacjowa 24, 26A 28, 30
   - Uchwała Nr 10/2019 z dnia 31.10.2019 r.
   - zawiadomienie mieszkańców o podjętej uchwale: pismo z dnia 07.11.2019 r., dostarczenie do lokatora 08.11.2019 r.

Lustrator z uwagi na fakt szczegółowej kontroli realizacji określenia przedmiotu odrębnej własności lokali podczas poprzednich lustracji odstąpiła od sprawdzania kolejnych wybranych nieruchomości.

W latach 2017 – 2019, Spółdzielnia zawarła ogółem 29 umów o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym;

- w zakresie ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
  - 2017r. - 0 umów,
  - 2018r. - 0 umów,
  - 2019r. - 0 umów
- w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu:
  - 2017r. - 9 umów w tym 2 lokale o statusie lokatorskim
  - 2018r. - 6 umów w tym: 1 lokal o statusie lokatorskim i 1 lokal garażowy
  - 2019r. - 14 umów w tym 2 lokale o statusie lokatorskim

Uwaga: 2019 r. 1 akt notarialny zawarty w miesiącu październiku został zaksięgowany w systemie jako odrębna własność w 2019 r. Natomiast pozostałe 13 lokali - akty notarialne zawarte w połowie miesiąca grudnia zostały zaksięgowane jako odrębne własności od stycznia 2020 r.

- w zakresie umownego najmu lokalu mieszkalnego :
  - 2017r. - 2 umów,
  - 2018r. - 1 umowy,
  - 2019r. - 0 umów

Wymienione wyżej „umowy ustanowienia odrębnej własności lokali" stanowią wynik rozpatrzenia – *ogółem 29* (wg stanu na 31.12.2019 r.), wniosków Członków Spółdzielni w w/w zakresie.

- 2017r. - 9 wniosków,
- 2018r. - 6 wniosków,
- 2019r. - 14 wniosków

Kontrolą objęto dokumentację związaną z ustanowieniem odrębnej własności dotyczącą wniosku:

- Wniosek Kazimiery G. z dnia 04.05.2017r:
  - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"KA/521/17 z dnia 18.05.2017r
  - ➢ akt notarialny 30.05.2017r

- Wniosek Grażyna S. z dnia 28.11.2016r
  - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P" /127/17 z dnia 06.02.2017r
  - ➢ akt notarialny 21.02.2017r

- Wniosek Barbary M - J. z dnia 26.06.2017r:
  - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"KA/855/17 z dnia 16.08.2017r
  - ➢ akt notarialny 30.08.2017r

- Wniosek Ryszarda i Ireny Ch. z dnia 04.04.2018r:
  - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"/664/18 z dnia 14.06.2018r

- ➢ akt notarialny 28.08.2018r

- Wniosek Elżbiety i Janusza M. z dnia 07.06.2018r realizacji
  - ✓ Informacja o wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"/663/18 z dnia 14.06.2018r
  - ➢ akt notarialny 28.06.2018r

- Wniosek Henryka i Lidii S. z dnia 01.10.2018r
  - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"/1095/18 z dnia 18.10.2018r
  - ➢ akt notarialny 23.10.2018r

- Wniosek Przemysława C. z dnia 15.11.2019r.
  - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"/1154/2019 z dnia 25.11.2019r
  - ➢ akt notarialny 16.12.2019r.

- Wniosek Tadeusza i Marioli S. z dnia 21.10.2019r
  - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"/1158/2019 z dnia 25.11.2019r
    akt notarialny 17.12.2019r

Podsumowanie

Analiza wybranych dokumentów związanych ze złożonymi wnioskami o przeniesienie własności wykazała, że SM „Południe" w Sosnowcu zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych realizowała na bieżąco złożone wnioski. Liczba wniosków jest niewielka, gdyż większość osób zainteresowanych przeniesieniem własności ma już podpisane akty notarialne.

Przeprowadzono metodą losową, badanie dokumentacji członkowskiej, następujących mieszkańców - członków SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu:

- Nr członkowski C - 5176
- Nr członkowski C - 6521
- Nr członkowski C - 5091
- Nr członkowski C – 6489, C - 6490
- Nr członkowski C – 6604, C - 6605
- Nr członkowski C - 4103
- Nr członkowski C – 6579, C – 6580
- Nr członkowski C - 6343

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

- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni,
- uchwały o przyjęciu w poczet członków
- decyzja Zarządu potwierdzające uzyskanie/utratę członkostwa
- akt notarialny darowizny, ustanowienia odrębnej własności lub kupna,
- zawiadomienie o założeniu KW
- postanowienia sądu w sprawie nabycia spadku

- akty zgonu
- inna korespondencja

Materiały zgromadzone w indywidualnych „teczkach" członków, związane m.in. z :
a/ przyjęciem w poczet członków, w związku z nabyciem prawa do lokalu,
b/ ustanowieniem prawa odrębnej własności,

nie wykazały nieprawidłowości.

Kolejną tematyką badania lustracyjnego były zasady przyjmowania, rozpatrywania, wyjaśniania i załatwiania, kierowanych przez Członków skarg i wniosków kierowanych do organów samorządowych Spółdzielni.

Wniesione skargi i wnioski
przez członków SM „Południe" w Sosnowcu w latach 2017-2018

Lp.	Rok	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Rady Nadzorczej	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Zarządu Spółdzielni
1	*2*	*3*	*4*
1.	2017	9	21
2.	2018	14	23
3.	2019	20	47
Ogółem		*43*	*91*

Ogólna tematyka wniesionych skarg i wniosków dotyczyła :

1/ warunków spłaty zadłużeń czynszowych w systemie ratalnym,
2/ reklamacji rozliczenia indywidualnych kosztów centralnego ogrzewania
3/ ustalenia warunków wymiany grzejnika c. o.,
4/ wniosku o zgodę na montaż klimatyzatora,
5/ wniosku o zgodę i warunki remontu w lokalu,
6/ wniosku o usunięcie usterek,
7/ termomodernizacji zasobów mieszkaniowych,
8/ wniosku o zmniejszenie zaliczki na c.o.

Badanie przez lustratora, pod kątem prawidłowości i terminowości rozpatrywania oraz załatwienia skargi wniosków, skierowanych do Spółdzielni, w latach 2017 – 2019, nie wykazało nieprawidłowości.

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu wynika, że członkowie Spółdzielni mają możliwość niemal o każdej porze rozmowy z Zarządem Spółdzielni, wniesienia skargi, złożenia wniosku czy uzyskania wyjaśnienia.

Składane wnioski są rozpatrywane na bieżąco.

W SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu prowadzony jest rejestr skarg i wniosków, w którym zapisywane są dane osobowe członka spółdzielni, temat skargi lub wniosku. Ostatni wpis w roku 2019 nr 46 dotyczy wniosku Pana Eugeniusza J.

Badaniem lustracyjnym objęte zostały losowo wybrane sprawdzone przypadki skargi i wnioski:

Rok 2017

- Wniosek Pani Beaty B. z dnia 10.07.2017r – o wyrażenie zgody na wymianę grzejnika. Odpowiedź Spółdzielni z dnia 26.07.2017r. – pismo nr SM"P"/EP/802/17.
- Skarga Pana Patryka P. z dnia 26.10.2017r w sprawie reklamacji rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. Odpowiedź Spółdzielni z dnia 07.11.2017r – pismo nr SM"P"/EP/1215/17.
- Wniosek Pani Jolanty R. z dnia 31.08.2017r w sprawie stawki funduszu remontowego i opłaty eksploatacyjnej. Odpowiedź Spółdzielni z dnia 26.09.2018r nr pisma DKF 1081/2017.

Rok 2018

- Wniosek Pana Przemysława Z. z dnia 06.09.2018r – o wyrażenie zgody na remont łazienki. Odpowiedź Spółdzielni z dnia 11.09.2018r. – pismo nr SM"P"/EP/994/18.
- Skarga Pana Piotra O. z dnia 27.04.2018r w sprawie wymiany grzejnika. Odpowiedź Spółdzielni z dnia 08.05.2018r – pismo nr SM"P"/EP/426/2018.
- Wniosek Pana Adama K. z dnia 20.12.2018r w sprawie udzielenia informacji na temat rozliczenia zaciągniętego kredytu na termomodernizację. Odpowiedź Spółdzielni z dnia 04.01.2019r nr pisma 22/2019.
- Wniosek Pana Dariusza S. z dnia 18.01.2018r w sprawie remontu łazienki. Odpowiedź Spółdzielni z dnia 22.01.2018r pismo nr SM"P"/EP/114/18

Rok 2019

- Wniosek Pani Haliny C. o zwolnienie z opłat na fundusz remontowy z dnia 05.06.2019r - odpowiedź Spółdzielni z dnia 27.06.2019r.
- Wniosek Pana Pawła S. z dnia 09.10.2019r w sprawie remontu lokalu mieszkalnego. Odpowiedź Spółdzielni z dnia 11.10.2019r nr pisma SM"P"/EP/965/19.
- Wniosek Pani Anny G. z dnia 15.11.2019r w sprawie zawilgocenia mieszkania z powodu przecieku z dachu. Odpowiedź Spółdzielni z dnia 18.11.2019r SM"P"/EP/1114/19.

Ponadto w związku z wnioskiem członka Rady Nadzorczej złożonym na spotkaniu informacyjnym w dniu 04.12.2019r badanie lustracyjnym objęty wniosek mieszkańców bloku przy ul. Naftowej 35A z dnia 04.08.2017r, a dotyczący wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego zajmowanego przez „PUB NAFTOWA".

W powyższej sprawie Zarząd Spółdzielni przedłożył następujące dokumenty:

- Umowę nr U/26/07/2017 z dnia 03.07.2017r zawartą pomiędzy SM „POLUDNIE" a wynajmującymi Panią Magdaleną Piejko i Panem Pawłem Sych w sprawie wynajmu lokalu użytkowego położonego przy ul. Naftowej 35A. Wraz z aneksami: nr 1/2018 z dnia 23.01.2018r oraz nr 2/2019 z dnia 01.09.2019r
- Wniosek mieszkańców z dnia 04.08.2017r o wypowiedzenie umowy najmu
- Notatka służbowa z dnia 09.08.2017r ze spotkania Zarządu Spółdzielni z przedstawicielem policji – dzielnicowym, na którym ustalono, że właściciele lokalu zostaną zobligowani do zamontowania monitoringu zewnętrznego oraz utworzenia wewnętrznej palarni.
- Pismo Komisariatu Policji w Sosnowcu z dnia 10.08.2017r L. dz. 8155/17, w którym poinformowano Spółdzielnię, że w związku ze skarg lokatorów na notoryczne zakłócanie spokoju oraz ciszy nocnej przez klientów Pubu,

„przeprowadzono rozmowę z właścicielami lokalu, w trakcie której poinformowano o konsekwencjach prawnych jakie będą wyciągane wobec klientów lokali dopuszczających się czynów zabronionych a także wobec nich samych".

- Notatka urzędowa dnia 14.08.2017r ze spotkania Zarządu Spółdzielni z dzielnicowym, podczas którego ustalono graniczny termin zamontowania monitoringu oraz wygospodarowania palarni wewnątrz lokalu.
- Pismo Spółdzielni do Pani Magdaleny Piejko zobowiązujące ją do zapewnienia należytego ładu i porządku w samym lokalu oraz jego obrębie.
- Podanie Pani M. Piejko z dnia 05.06.2018r o wyrażenie zgody na ustawienie ogródka piwnego
- Pismo Spółdzielni z dnia 02.07.2018r nr SM"P"/723/18 odmawiające zgody.
- Pismo Spółdzielni z dnia 18.07.2019r nr SM"P"/641/19, w który Spółdzielnia zaprasza Panią M. Piejko na rozmowę w sprawie dalszego funkcjonowania pubu.
- Podanie Pani M. Piejko z dnia 19.08.2019r w sprawie wyrażenia zgody na podnajem części lokalu.
- Wypowiedzenie umowy najmu z dnia 27.09.2019r Pismo nr SM"P"/914/19
- Pismo Spółdzielni z dnia 01.10.2018r nr SM"P"/936/19 informujące o wcześniejszym wypowiedzeniu umowy najmu.
- Pismo PUB NAFTOWA z dnia 07.10.2019r z wnioskiem o wycofanie wypowiedzenia umowy najmu. Do pisma dołączone są listy osób popierających istnienie PUBU.
- Pismo Spółdzielni z dnia 15.11.2019r nr SM"P"/1116/19 informujące, że o podtrzymaniu stanowiska Spółdzielni o wypowiedzeniu umowy najmu.
- Notatka służbowa z dnia 31.12.2019r spisana na okoliczność przygotowania lokalu użytkowego do protokolarnego przekazania przez najemcę do dyspozycji Spółdzielni.

W sprawie powyższego wniosku Zarząd Spółdzielni nie udzielił pisemnej odpowiedzi jednakże ze złożonego wyjaśnienia (załącznik nr 4), wynika, że „o podejmowanych przez Zarząd działaniach w sprawie funkcjonowania Pubu Naftowa informowana była Rada Nadzorcza Spółdzielni, inicjator wniosku o wypowiedzenie umowy w trakcie jego bytności w siedzibie Spółdzielni, a także przekazywano indywidualnie te informacje innym zainteresowanym mieszkańcom. Informacje dotyczące podjętych przez Zarząd działań przekazywane były także za pośrednictwem członka Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji zamieszkałego w tej nieruchomości."

Podsumowanie

Badanie przez lustratora, pod kątem prawidłowości i terminowości rozpatrywania oraz załatwienia skarg i wniosków, skierowanych do Spółdzielni, w latach 2017 – 2019, nie wykazało nieprawidłowości. Wszystkie wymienione powyżej, przyjmowane, rozpatrywane i wyjaśnione były w sposób właściwy, merytorycznie poprawny, bez zbędnej zwłoki.

W przypadku wniosku mieszkańców bloku przy ul. Naftowej 35A z dnia 04.08.2017r, a dotyczącego wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego zajmowanego przez „PUB NAFTOWA" , jak wynika z wyjaśnień Zarządu o wszystkich działaniach udzielana była ustna informacja zarówno Radzie Nadzorczej jak i „inicjatorowi" wniosku a także innym zainteresowanym mieszkańcom.

2. Planowanie

2.1. Kierunki rozwoju – program działalności gospodarczej Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej 'POŁUDNIE" w Sosnowcu w okresie objętym lustracją nie podejmowało uchwał o kierunkach rozwoju.

Kierunki rozwoju na lata objęte lustracją ujęte są w sprawozdaniach Zarządu, które przyjmowane były uchwałami Walnego Zgromadzenia:

- na rok 2017 - uchwała nr 2/2017 z dnia 19.06.2017
- na rok 2018 – uchwała nr 1/2018 z dnia 18.06.2018r
- na rok 2019 – uchwała nr 1/2019 z dnia 17.06.2019r

Głównym kierunkiem działania Zarządu Spółdzielni w latach 2017 - 2019 była kontynuacja realizacji racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzącej do utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym oraz do systematycznej poprawy warunków zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni. A ponadto:

- kontynuacja działań związanych z termomodernizacja zasobów
- prowadzenie działań zmierzających do pozyskania z zewnętrznych źródeł środków finansowych niezbędnych do realizacji zadań związanych z termomodernizacja
- ciągłe monitorowanie zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych
- realizacja działań eksmisyjnych
- współpraca z władzami miasta w celu pozyskania lokali socjalnych

Corocznie podstawę głównych założeń rocznych planów rzeczowo - finansowych Spółdzielni (opracowywanych w formie projektów przez organ zarządzający - Zarząd Spółdzielni), przyjmowała i zatwierdzała, zgodnie z posiadanymi kompetencjami statutowymi, Rada Nadzorcza SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu następującymi uchwałami:

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

1. **Uchwała nr 06/VII/2017** z dnia 27.03.2017r w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo – finansowego na rok 2017; obejmuje :
   a. Planowany poziom kosztów Zarządzania na rok 2017
   b. Planowany poziom kosztów eksploatacji utrzymania mienia do wspólnego korzystania na rok 2017 – przychody i koszty
   c. Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości na rok 2017 – przychody i koszty
   d. Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości garaży na rok 2017 – przychody i koszty
   e. Planowany poziom funduszu płac na 2017rok.
   f. Plan finansowy lokali użytkowych na rok 2017 – przychody i koszty

2. **Uchwała nr 07/VII/2018** z dnia 26.03.2018r w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo – finansowego na rok 2018; obejmuje :
   a. Planowany poziom kosztów Zarządzania na rok 2018
   b. Planowany poziom kosztów eksploatacji utrzymania mienia do wspólnego korzystania na rok 2018 – przychody i koszty

c. Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości na rok 2018 – przychody i koszty
d. Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości garaży na rok 2018 – przychody i koszty
e. Planowany poziom funduszu płac na 2019rok.
f. Plan finansowy lokali użytkowych na rok 2017 – przychody i koszty

3. **Uchwała nr 09/VII/2019** z dnia 25.03.2019r w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo – finansowego na rok 2019; obejmuje :
   a. Planowany poziom kosztów Zarządzania na rok 2019
   b. Planowany poziom kosztów eksploatacji utrzymania mienia do wspólnego korzystania na rok 2019 – przychody i koszty
   c. Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości na rok 2019 – przychody i koszty
   d. Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości garaży na rok 2019 – przychody i koszty
   e. Planowany poziom funduszu płac na 2019rok.
   f. Plan finansowy lokali użytkowych na rok 2019 – przychody i koszty.

Plany finansowo – gospodarcze sporządzane są wraz z zestawieniem danych dotyczących wykonania planu finansowo – gospodarczego za rok poprzedni.

Poziom kosztów i przychodów ustalany jest oddzielnie dla każdej nieruchomości, jak i dla garaży i lokali użytkowych. Na podstawie zatwierdzonych planów ustalane są stawki opłat eksploatacyjnych.

W zakresie funduszu remontowego i garaży.

1. Uchwała nr 03/VII/2017 dnia 27.03.2017r w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2017 rok zawiera:
   - Planowane koszty i przychody funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych
   - Planowane koszty remontów mienia wspólnego
   - Planowany poziom kosztów eksploatacji dźwigów osobowych – przychody i koszty.

2. Uchwała nr 05/VII/2018 dnia 26.03.2018r w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2018 rok zawiera:
   - Planowane koszty i przychody funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych
   - Planowane koszty remontów mienia wspólnego
   - Planowany poziom kosztów eksploatacji dźwigów osobowych – przychody i koszty

3. Uchwała nr 04/VII/2019 dnia 25.03.2019r w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2019 rok zawiera:
   - Planowane koszty i przychody funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych
   - Planowane koszty remontów mienia wspólnego
   - Planowany poziom kosztów eksploatacji dźwigów osobowych – przychody i koszty

W zakresie funduszu remontowego plany obejmują wszystkie roboty z podziałem na nieruchomości, mieszkalne, mienie wspólne i dźwigi osobowe.

Realizacja rocznych planów rzeczowo-finansowych, a także realizacja planu funduszu remontowego oraz funduszu płac podlegała systematycznej ocenie i kontroli przez Radę Nadzorczą zarówno poprzez działalność Komisji Rewizyjnej jak i na plenarnych posiedzeniach Rady np.:

- Posiedzenie Rady Nadzorczej z dnia 09.10.2017r obejmowało między innymi: informację Zarządu o przebiegu i kosztach realizowanych prac termo modernizacyjnych w ramach I i II etapu ich realizacji oraz informacje o wykonanych remontach ujętych w planie remontów na 2017r wg stanu na koniec sierpnia 2017
- Posiedzenie Rady Nadzorczej z dnia 26.03.2018r obejmowało miedzy innymi: przedstawienie przez Zarząd informacji na temat wykonania planu remontów za 2017r
- Posiedzenie z dnia 06.08.2018 obejmowało miedzy innymi: przedstawienie sprawozdania finansowego za I półrocze 2018r
- Posiedzenie z dnia 10.09.2018 obejmowało miedzy innymi: informację Zarządu o stanie funduszu termo modernizacyjnego wg stanu na dzień 31.07.2018r, a także informacje na temat wpływu wybranych elementów kosztów na wysokość stawek eksploatacyjnych
- Posiedzenie Rady Nadzorczej z dnia 25.03.2019r obejmowało miedzy innymi: przedstawienie przez Zarząd informacji na temat wykonania planu remontów za 2018r
- Posiedzenie Rady Nadzorczej z dnia 16.09.2019r obejmowało miedzy innymi: przedstawienie przez Zarząd informacji na temat wykonania planu remontów za 2019r wg stanu na dzień 31.08.2019r

Również każdego roku (2017 – 2019) Walne Zgromadzenia Członków SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu przyjmowało i zatwierdzało sprawozdanie Zarządu zawierające informacje o wykonaniu rocznych planów finansowo – gospodarczych oraz zatwierdzało roczne sprawozdania finansowe.

3. Kontrola

Struktura organizacyjna SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu (obowiązująca w latach 2017 – 2019) – nie przewidywała stanowiska specjalisty ds. kontroli wewnętrznej. W Spółdzielni obowiązuje *Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów* zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 18/2002 z dnia 31.02.2002r.

Kontrole dotyczące bieżącego zarządzania i kierowania Spółdzielnią w ramach „kontroli kierowniczej" przez Zarząd Spółdzielni oraz poszczególnych pracowników (w szczególności dokumentów finansowo – księgowych) prowadzone były pod względem:

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

W ramach „kontroli i nadzoru", swoje funkcje sprawowała również Rada Nadzorcza. Funkcje kontrolne RN w latach 2017 – 2019, realizowane były głównie poprzez działalność zarówno Komisji Rewizyjnej, Komisji GZM oraz udział w Komisjach przetargowych

Zakres zagadnień, które były przedmiotem analizy i kontroli przez Komisje RN był bardzo różnorodny i obejmował w zasadzie wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni od spraw związanych z organizacją przetargów, termomodernizacja zasobów, realizacją prac remontowych, kontrolę realizacji wniosków kierowanych do Spółdzielni, sprawdzania stanu finansów Spółdzielni oraz realizacji wniosków pokontrolnych uprawnionych do kontroli organów państwowych.

Szczegółowy zakres analiz i kontroli przeprowadzonych przez Komisje Rady Nadzorczej omówiony zostanie w dalszej części niniejszego protokołu w rozdziale poświęconym działalności Rady Nadzorczej.

Zgodnie z dokonanymi wpisami do książki kontroli, w okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu poza lustracją pełną za lata 2017 - 2019 przeprowadzone były następujące kontrole zewnętrzne:

- **Rok 2017**

- Regionalny Związek Rewizyjny SM w Katowicach w okresie od 14.11.2016 do 201.01.2017r przeprowadził lustrację pełną z działalności Spółdzielni za lata 2013 – 2016.
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sosnowcu w terminie 26.01.2017 do 26.01.2017r w zakresie sprawdzenia wykonania przez Spółdzielnię nałożonych na nią obowiązków decyzją nr NS-HP/1551/16 z dnia 24.11.2016r. - postępowanie zakończone protokołem.

- **Rok 2018**

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sosnowcu w terminie 24.04.2018 do 24.04.2018- ocena przebiegu wiosennej akcji deratyzacyjnej – nieprawidłowości nie stwierdzono
- WFOŚiGW w Katowicach w terminie 05.06.2018 do 05.06.2018r kontrola w zakresie wykorzystania środków przez Fundusz zgodnie z zawartymi umowami.
- Państwowy Powiatowy Inspektor sanitarny w Sosnowcu w terminie 08.10.2018 do 08.10.2018r- ocena przebiegu jesiennej deratyzacji - nieprawidłowości nie stwierdzono
- Państwowy Powiatowy Inspektor sanitarny w Sosnowcu w terminie 14.11.2018 do 14.11.2018 – ocena stanu sanitarnego w związku z wniesiona interwencją – nieprawidłowości nie stwierdzono

- **Rok 2019**

- Państwowy Powiatowy Inspektor sanitarny w Sosnowcu w terminie 11.01.2019 do 11.01.2019 - ocena stanu sanitarnego w związku z interwencją – protokół bez uwag
- Państwowy Powiatowy Inspektor sanitarny w Sosnowcu w terminie 29.04.2019 do 29.04.2019r – ocena wiosennej akcji deratyzacyjnej – bez uwag

4. Procesy sądowe o istotnym znaczeniu dla Spółdzielni

Z informacji Zarządu SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu (załącznik nr 5) wynika, że w okresie objętym lustracją z powództwa Spółdzielni prowadzone były głównie procesy o zapłatę z tytułu zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

Z kolei z pozwem przeciwko Spółdzielni wystąpił jeden członek domagając się unieważnienia uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczącej zmiany statutu. Szczegółowy opis przebiegu procesu sądowego zawarty jest w części protokołu dotyczącej funkcjonowania organów Spółdzielni.

IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.

Organami Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu, zgodnie z postanowieniami obowiązującego w latach 2017 – 2019 statutu Spółdzielni, były :

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

Skład Rady i Zarządu Spółdzielni uwidoczniony został w Krajowym Rejestrze Sądowym (Sądu Rejonowego w Katowicach Wydział Gospodarczy KRS /– informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z REJESTRU PRZESIĘBIORCÓW z dnia 05.12.2019r/:

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

Krajowy Rejestr Sądowy wyszczególnia również „Przedmiot działalności Spółdzielni" oraz informacje o złożonych dokumentach, w tym o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego. Za lata 2017 – 2018 złożone zostały w dniu:

- Za rok 2017 – 25.06.2018r
- Za rok 2018 – 26.06.2019r
- Za rok 2019 – w trakcie sporządzania; termin do 31.03.2020r.

1. Walne Zgromadzenie .

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

Zasady zwoływania, obradowania oraz kompetencje Walnego Zgromadzenia określają szczegółowo paragrafy od 24 do 35 statutu.

Zgodnie z §29 ust. 1 i 2 obowiązującego statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia pisemnie wszystkich członków w terminie 21 dni przed terminem zebrania Walnego Zgromadzenia:

- Członków Spółdzielni
- Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
- Krajowa Radę Spółdzielczą

Zawiadomienia dokonuje się zgodnie z §5 ust 2 Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków, umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz dostarcza się do skrzynek pocztowych członków.

Rok 2017

Walne Zgromadzenie w roku 2017 obradowało w dniu 19 czerwca.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia z dnia 26.05.2017r.

Pracownicy Spółdzielni /dozorczynie/ roznosili zawiadomienia; wrzucali do skrzynek oraz wywieszali na tablicach ogłoszeń. Spółdzielnia posiada kopie zawiadomień wraz z potwierdzeniem mieszkańców, że ogłoszenia były wywieszone i wrzucone do skrzynek.

Powiadomiona została również Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie pisma nr 571/17 z dnia 29.05.2017r oraz Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismo z dnia 29.05.2017r l. dz. 570/17.

Jak wynika z przedstawionej dokumentacji - zawiadomienia o terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków dostarczane były członkom na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia przez pracowników Spółdzielni, zawiadomienie wskazywało również termin wyłożenia materiałów na Walne Zgromadzenie.

Członkowie Spółdzielni zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu porządku obrad.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2017 roku oprócz spraw organizacyjnych obejmował:

- Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2016
- Przedstawienie opinii niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2016
- Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2016
- Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2016
- Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2016
- Rozpatrzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2016
- Informacja o wynikach lustracji oraz zawartych wnioskach z przeprowadzonej lustracji pełnej za lata 2013 – 2016
- Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych
- Podjęcie uchwał w sprawie:
  - Udzielenia absolutorium członkom Zarządu
  - Podziału nadwyżki bilansowej
  - Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań
  - Rozwiązania umowy użytkowania wieczystego gruntu
  - Wyboru delegatów na Walne Zgromadzenie RZRSM w Katowicach
- Rozpatrzenie odwołań członków Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia
- Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu członków.

W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Komisja Uchwał i Wniosków, dokonała obliczenia liczby głosów oddanych podczas głosowań nad poszczególnymi uchwałami i wnioskami.

Z posiedzenia komisji sporządzony został protokół, który podpisany został przez wszystkie osoby uczestniczące w liczeniu głosów. Z protokołu wynika, że WZ podjęło 11 uchwał. W obradach uczestniczyło 56 członków na ogólna liczbę uprawnionych 802 co stanowiło 6,98%.

Protokół komisji uchwał i wniosków zawiera wnioski zgłoszone podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzony został protokół, odzwierciedlający przebieg zebrania, który zgodnie z §33 ust. 1 statutu został podpisany przez Przewodniczącego i sekretarza zebrania.

Obrady Walnego Zgromadzenia w roku 2017 przebiegały zgodnie z postanowieniami obowiązującego w roku 2017 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu, oraz przyjętym porządkiem obrad.

ROK 2018

Walne Zgromadzenie w roku 2018 obradowało w dniach 18 czerwca.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia z dnia 25.05.2018r.

Pracownicy Spółdzielni /dozorczynie/ roznosili zawiadomienia, wrzucali do skrzynek oraz wywieszali na tablicach ogłoszeń. Spółdzielnia posiada kopie zawiadomień z potwierdzeniem mieszkańców, że ogłoszenia były wywieszone.

Członkowie Spółdzielni zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu porządku obrad, jak również o wyłożeniu do wglądu sprawozdania finansowego.

Powiadomiona została również Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie pisma nr 588/18 z dnia 24.05.2018r oraz Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismo z dnia 24.05.2018r l. dz. 589/18.

Jak wynika z przedstawionej dokumentacji - zawiadomienia o terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków dostarczane były członkom na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia przez pracowników Spółdzielni, zawiadomienie wskazywało również termin wyłożenia materiałów na Walne Zgromadzenie.

Członkowie Spółdzielni zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu porządku obrad.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2018 roku oprócz spraw organizacyjnych obejmował:

- Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2017
- Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017
- Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2017
- Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2017
- Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2017
- Podjęcie uchwał w sprawie:
  - Udzielenia absolutorium członkom Zarządu
  - Podziału nadwyżki bilansowej
  - Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań
- Rozpatrzenie odwołań członków Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia

- Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu członków.
- Omówienie zmian w statucie Spółdzielni
- Podjęcie uchwał w sprawach:
  - Przyjęcia statutu
  - Przyjęcia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia
  - Przyjęcie Regulaminu Rady Nadzorczej
- Informacja o realizacji i uwarunkowaniach termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

W trybie art.8^3 ust.11 nie zostały złożone przez członków Spółdzielni żadne wnioski.
W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Komisja Uchwał i Wniosków, dokonała obliczenia liczby głosów oddanych podczas głosowań nad poszczególnymi uchwałami i wnioskami.
Z posiedzenia komisji sporządzony został protokół, który podpisany został przez wszystkie osoby uczestniczące w liczeniu głosów. Z protokołu wynika, że WZ podjęło 11 uchwał. W obradach uczestniczyło 78 członków na ogólna liczbę uprawnionych 1415 co stanowiło 5,51%.

Protokół komisji uchwał i wniosków zawiera wnioski zgłoszone podczas obrad Walnego Zgromadzenia.
Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzony został protokół, odzwierciedlający przebieg zebrania, który zgodnie z §33 ust. 1 statutu został podpisany przez Przewodniczącego i sekretarza zebrania.

Obrady Walnego Zgromadzenia w roku 2018 przebiegały zgodnie z postanowieniami obowiązującego w roku 2018 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu, oraz przyjętym porządkiem obrad.

Rok 2019

Walne Zgromadzenie w roku 2019 obradowało w dniu 17 czerwca.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia z dnia 24.05.2019r.
Pracownicy Spółdzielni /dozorczynie/ roznosili zawiadomienia, wrzucali do skrzynek oraz wywieszali na tablicach ogłoszeń. Spółdzielnia posiada kopie zawiadomień z potwierdzeniem mieszkańców, że ogłoszenia były wywieszone.
Członkowie Spółdzielni zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu porządku obrad, jak również o wyłożeniu do wglądu sprawozdania finansowego.
Powiadomiona została również Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie pisma nr 424/19 z dnia 23.05.2019r oraz Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismo z dnia 23.05.2019r l. dz. 425/19.
Jak wynika z przedstawionej dokumentacji - zawiadomienia o terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków dostarczane były członkom na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia przez pracowników Spółdzielni, zawiadomienie wskazywało również termin wyłożenia materiałów na Walne Zgromadzenie.
Członkowie Spółdzielni zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu porządku obrad.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2019 roku oprócz spraw organizacyjnych obejmował:

- Zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej oraz przeprowadzenie wyborów do RN
- Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2018
- Przedstawienie opinii niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2018
- Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2018
- Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2018
- Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2017
- Rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2018
- Podjęcie uchwał w sprawie:
  - Udzielenia absolutorium członkom Zarządu
  - Podziału nadwyżki bilansowej
  - Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań
  - Sprzedaży prawa wieczystego działki
- Podjęcie uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.
- Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu członków.

W trybie art.8^3 ust.11 nie zostały złożone przez członków Spółdzielni zgłoszone żadne wnioski.

W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Komisja Uchwał i Wniosków, dokonała obliczenia liczby głosów oddanych podczas głosowań nad poszczególnymi uchwałami i wnioskami. Z posiedzenia komisji sporządzony został protokół, który podpisany został przez wszystkie osoby uczestniczące w liczeniu głosów. Z protokołu wynika, że WZ podjęło 8 uchwał. W obradach uczestniczyło 123 członków na ogólną liczbę uprawnionych 1409 oraz 38 pełnomocników, razem 167 osób co stanowiło 11,42%.

Protokół komisji uchwał i wniosków zawiera wnioski zgłoszone podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzony został protokół, odzwierciedlający przebieg zebrania, który zgodnie z §33 ust. 1 statutu został podpisany przez Przewodniczącego i sekretarza zebrania.

Obrady Walnego Zgromadzenia w roku 2019 przebiegały zgodnie z postanowieniami obowiązującego w roku 2019 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu, oraz przyjętym porządkiem obrad.

W okresie objętym lustracją jeden z członków Spółdzielni wniósł pozew do Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 26.07.2018r o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczącej przyjęcia statutu Spółdzielni podkreślając, że już w roku 2012 błędnie został zarejestrowany statut Spółdzielni, jednocześnie wniósł o zabezpieczenie powództwa poprzez zawieszenie postępowania rejestrowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach. Postanowieniem z dnia 27.08.2018r Sąd Okręgowy II Wydział Cywilny w Katowicach oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia powództwa (syg. Akt. II C 667/18). Powód wniósł do Sądu Apelacyjnego w Katowicach zażalenie na postanowienie o oddaleniu zabezpieczenia powództwa z dnia 27.08.2018r., a na posiedzeniu rozprawy przed Sądem Okręgowym złożył wniosek

o wyłączenie sędziego, wniosek ten został oddalony. Postanowieniem z dnia 21.12.2018r Sąd Apelacyjny w Katowicach w całości odrzucił zażalenie. Powód w dalszym ciągu nie zgadza się z postanowieniami wydanymi przez Sąd Apelacyjny, dlatego też wnosił kolejne zażalenia. Do dnia sporządzenia niniejszego protokołu żadne inne postanowienia nie wpłynęły do Spółdzielni.

Pozostałe uchwały Walnego Zgromadzenia nie były zaskarżone do sądu.

Podsumowanie:

Dokumentacja Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu zorganizowanych w latach 2017 - 2019, nie budzi zastrzeżeń.

Walne Zgromadzenia Członków SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu zostały zwołane prawidłowo w sposób zgodny z postanowieniami obowiązującego w okresie objętym lustracją Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu oraz art. 8^3 ust. 6 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych". Członkowie zostali terminowo i prawidłowo powiadomieni o miejscu, terminie i porządku obrad. Powiadomienia zawierały informację o miejscu i terminie wyłożenia do wglądu sprawozdań i projektów uchwał oraz prawie do zapoznania się z tymi dokumentami. Sprawozdania, projekty uchwał i inne dokumenty związane z porządkiem obrad, które udostępniono członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu do wglądu (w biurze Zarządu), odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały podejmować racjonalne decyzje.

Jak wynika z przedstawionej dokumentacji - zawiadomienia o terminie i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków dostarczane były członkom na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia zgodnie z postanowieniami § 30 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni. Zawiadomienia dostarczano członkom Spółdzielni przez pracowników Spółdzielni a do pozostałych członków wysłano za pokwitowaniem odbioru listami poleconymi.

Jednakże przy ustalaniu terminu wyłożenia sprawozdań należałoby wziąć pod uwagę wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2015r sygn. akt II CSK 512/14, który w uzasadnieniu odniósł się do terminu wykładania sprawozdań i stwierdził, że: *„.....art. 8^3 ust. 6 u.s.m. należy traktować jako całość normatywną, zawartą łącznie w zdaniu pierwszym i drugim tego przepisu. Stanowi on o minimalnym 21-dniowym terminie odnoszącym się do wszystkich elementów i czynności, jakie wynikają i powinny zostać wykonane według treści zawiadomienia o zwołaniu walnego zgromadzenia członków spółdzielni mieszkaniowej. W obu zdaniach art. 8^3 ust. 6 u.s.m. chodzi o to samo zawiadomienie, przy czym w zdaniu pierwszym jest jedynie wymaganie, aby zawiadomić wszystkich członków spółdzielni („zawiadamia się"), a forma prawna „zawiadomienia" pojawia się dopiero w zdaniu drugim, budując w ten sposób całość unormowania tego, o czym, gdzie i kiedy ma się zawiadomić, łącznie z informacją o miejscu wyłożenia sprawozdań, których minimalny czas wyłożenia, jak i udostępnienia pozostałych informacji jest podany w zdaniu pierwszym przez ogólne słowo: „zawiadamia się""*

Przyjęcie minimalnego 21-dniowego terminu jako właściwego do wyłożenia sprawozdań wiąże się z możliwością realnego zapoznania się członka spółdzielni z tymi sprawozdaniami i zgłoszenia na tej podstawie projektów uchwał oraz żądań co do zamieszczenia określonej kwestii w porządku obrad.

Obrady Walnych Zgromadzeń Członków jak wynika z informacji zawartych w prawidłowo sporządzonych protokołach, przebiegały zgodnie z obowiązującymi

w badanym okresie Statutami Spółdzielni, przyjętymi porządkami obrad a także przepisami „Prawa spółdzielczego" oraz ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych".

Protokoły są podpisane, zgodnie z postanowieniami Statutu (§ 33 ust. 1), przez osoby upoważnione: przewodniczącego i sekretarza zebrania. Wszystkie sprawdzone protokoły z Walnych Zgromadzeń Członków odbytych w latach 2017 – 2019, w sposób prawidłowy dokumentują przebieg obrad.

Jak wynika ze sprawdzonych protokołów (w latach 2017 – 2019), zebrani na wspólnych posiedzeniach potwierdzili prawidłowość zwołania poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i ich zdolność do powzięcia uchwał.

Walne Zgromadzenia Członków odbywały się wg przyjętych przez w/w organ Spółdzielni porządków i tematyki obrad. Podejmowane przez WZCz uchwały wynikały z uprawnień i kompetencji przewidzianych Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu.

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

2. Rada Nadzorcza

Zasady wyborów członków Rady Nadzorczej określają §§ 37 - 39 statutu, o jej kompetencjach stanowi § 40, natomiast zasady obradowania, wewnętrzną strukturę szczegółowy zakres i sposób działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne w badanym okresie określały zgodnie z §41 statutu przepisy Regulaminu Rady Nadzorczej zatwierdzonego uchwałą nr 8/12 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 11 października 2012r, a następnie zmienionego uchwałą nr 11/2018 z dnia 18.06.2018r.

Rada Nadzorcza składa się z od 7 do 11 członków, wybranych na zasadach określonych w statucie.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3-ch lat od wyborów.

W dniu 16 czerwca 2016r została wybrana Rada nadzorcza na kadencję 2016 – 2019r w składzie:

– ***Przewodniczący RN***	***Joanna Kowarska***
– ***Z - ca Przewodniczącego RN***	***Konrad Mijalski***
– ***Sekretarz RN***	***Paweł Czerwonogrodzki***
– ***Członek RN***	***Eugeniusz Januła***
– ***Członek RN***	***Dariusz Kiziak***
– ***Członek RN***	***Sławomir Korczyński***
– ***Członek RN***	***Zbigniew Koziel***
– ***Członek RN***	***Łukasz Wardęga***
– ***Członek RN***	***Paweł Wontek***
– ***Członek RN***	***Henryk Słaby***
– ***Członek RN***	***Krzysztof Jędrzejewski***

Rada ukonstytuowała się w dniu 20 czerwca 2016r.

W okresie od 01.01.2017r do 17.06.2019r działały następujące komisje wybrane przez Radę Nadzorczą:

1. **Komisja Rewizyjna** w składzie:

- Dariusz Kiziak - Przewodniczący
- Henryk Słaby - Zastępca Przewodniczącego
- Paweł Wontek - Sekretarz
- Zbigniew Kozieł - Członek (rezygnacja z dniem 09.10.2017r)
- Konrad Mijalski - Członek

2. **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi** w składzie:
   - Zbigniew Kozieł - Przewodniczący
   - Sławomir Korczyński - Zastępca Przewodniczącego
   - Henryk Słaby - Sekretarz

Ponadto członkowie Rady Nadzorczej czynnie uczestniczyli w pracach komisji przetargowej, do której Rada wytypowała:

- Łukasza Wardęga
- Dariusza Kiziak

W związku z zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej na lata 2016-2019 przeprowadzone zostały na Walnym Zgromadzeniu w dniu 17 czerwca 2019r wybory na kolejną kadencję. Przed przystąpieniem do wyborów Walne Zgromadzenie przegłosowało wniosek o 9 osobowym składzie Rady Nadzorczej. Po przeliczeniu głosów sekretarz Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej ogłosiła wyniki głosowania i podała skład Rady Nadzorczej VIII kadencji:

1. ***Chatys Aleksandra***
2. ***Cieślik Piotr***
3. ***Cyrana Marcin***
4. ***Czapliński Władysław***
5. ***Mijalski Konrad***
6. ***Nowicki Krzysztof***
7. ***Skrobacha Jan***
8. ***Sztefka Czesław***
9. ***Wisniewska – Kurplik Agnieszka***

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały zgłoszone i uwidocznione w KRS w Katowicach: postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 16.08.2019r syg akt KA.VIII NS –REJ.KRS/021333/19/582.

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 04.07.2016r; wybrano prezydium Rady Nadzorczej oraz członków Komisji Rewizyjnej.

W skład prezydium Rady Nadzorczej weszli:

- ***Agnieszka Wiśniewska – Kurplik*** - ***Przewodnicząca RN***
- ***Aleksandra Chatys*** - ***Zastępca Przewodniczącej RN***
- ***Marcin Cyrana*** - ***Sekretarz RN***

W skład Komisji Rewizyjnej weszli:

- Krzysztof Nowicki – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Konrad Mijalski - Zastępca Przewodniczącego
- Piotr Cieślik – Sekretarz

W skład Komisji GZM weszli:

- Władysław Czapliński – Przewodniczący Komisji GZM
- Marcin Cyrana - członek
- Jan Skrobacha – członek

Ponadto członkowie Rady Nadzorczej czynnie uczestniczyli w pracach komisji przetargowej, do której Rada Nadzorcza wytypowała:

- Krzysztofa Nowickiego
- Czesława Sztefka
- Marcina Cyrana (zastępstwo w razie nieobecności wybranych do komisji członków RN)

Skład osobowy RN w kadencji 2016-2019 nie uległ zmianie, natomiast jeden z członków Rady Nadzorczej wybrany w czerwcu 2019 Pan Czesław Szefka zrezygnował z pracy w RN (pismo z dnia 17.09.2019r). Zmiana do KRS zgłoszona została w dniu 07.10.2019r, postanowienie o zmianie w składzie RN z dnia 25.10.2019r syg akt KA.VIII NS –REJ.KRS/029140/19/066.

Z kolei w dniu 24.12.2019r wpłynęła do Spółdzielni rezygnacja z funkcji członka Rady Nadzorczej Pana Piotra Cieślik. Spółdzielnia złożyła do KRS wniosek o zmianę danych w składzie RN w dniu 30.12.2019r.

Rada Nadzorcza w badanym okresie, wybrana została zgodnie z przepisami określonymi w statucie Spółdzielni.

O czasie, miejscu i porządku obrad członkowie Rady i Zarządu zawiadamiani są co najmniej 3 dni przed terminem posiedzenia. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

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

Przeprowadzone badanie działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu w reprezentatywnie wybranych trzech okresach; I kwartał 2017r, II kwartał 2018r oraz IV kwartał 2019r, wykazuje na podstawie sprawdzonych protokołów z posiedzeń oraz podjętych uchwał, że główną tematyką pracy RN były między innymi zagadnienia:

- **<u>I kwartał 2017r.</u>**
  - **Posiedzenie z dnia 09.01.2017r** obejmowało:
    - Informacja Zarządu o przebiegu realizowanych w 2016 roku prac termo modernizacyjnych oraz proponowanym zakresie i trybie prac związanych z uruchomieniem III etapu termomodernizacji w SM „POŁUDNIE"
    - Zatwierdzenie zmian do „Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu"
    - Korespondencja do Rady Nadzorczej

  - **Posiedzenie z dnia 06.02.2017r** obejmowało:
    - Informacja o przebiegu i wynikach lustracji za lata 2013 – 2016
    - Informacja Zarządu na temat realizowanej wymiany wodomierzy na wodomierze radiowe w zasobach SM „POŁUDNIE"

- Informacja Zarządu o możliwościach refundacji kosztów remontów poniesionych przez Gminę Sosnowiec w dzierżawionej od Spółdzielni na działalność Przedszkola nieruchomości zabudowanej przy ul. Akacjowej 81, na podstawie analizy przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem tej nieruchomości.
- Korespondencja do Rady Nadzorczej.
- Udzielenie premii dla Członków Zarządu

– **Posiedzenie z dnia 27.03.2017r** obejmowało miedzy innymi;
- Informacja Zarządu na temat wniosków polustracyjnych po zakończonej lustracji za okres 01.01.2013 – 31.12.2016r
- Informacja Zarządu na temat wykonania planu remontów za rok 2016.
- Zatwierdzenie planu remontów na rok 2017
- Podjęcie uchwały w sprawie przekazania środków funduszu remontowego lokali mieszkalnych na fundusz remontowy dźwigów w zasobach SM „POLUDNIE".
- Podjęcie uchwały o przekazaniu niewykorzystanych w 2016r środków funduszu remontowego na fundusz termo modernizacyjny.
- Zatwierdzenie planu finansowo – gospodarczego na rok 2017r
- Uchylenie uchwał dotyczących wyrażenia zgody RN na zaciągniecie pożyczki w WFOŚi GW w Katowicach przeznaczonej na finansowanie kosztów prac termo modernizacyjnych przy ul. Akacjowej 21 – 29, ul. Akacjowej 34 – 36, ul. Naftowej 63H, ul. Naftowej 51 – 59, ul. Akacjowej 31 – 35, ul. Akacjowej 55 – 57, ul. Naftowej 29, 29a – 29d.
- Podjęcie uchwały o odwołaniu Prezesa Zarządu
- Korespondencja do Rady Nadzorczej
- Udzielenie premii dla Członków Zarządu

- **<u>II kwartał 2018r</u>**
  – **Posiedzenie z dnia 16.04.2018r** obejmowało:
  - Przedstawienie sprawozdania biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017
  - Omówienie elementów sprawozdania finansowego za rok 2017
  - Korespondencja do Rady Nadzorczej.
  - Zatwierdzenie premii dla Członków Zarządu
  - Podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od udzielenia zamówienia w trybie przetargu pisemnego na rzecz udzielenia zamówienia w trybie „porównania cen" w celu wyboru wykonawcy usług koszenia, grabienia i wywozu trawy w zasobach SM „POŁUDNIE" (porządek obrad na wniosek Zarządu został rozszerzony o powyższy punkt)

– **Posiedzenie z dnia 14.05.2018r** obejmowało:
- Przedstawienie i przyjęcie projektu Statutu SM „PŁUDNIE" oraz projektów Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Regulaminu Rady Nadzorczej
- Przedstawienie i przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2017
- Wniosek Zarządu o podjęcie uchwały o przekazaniu środków funduszu termo modernizacyjnego na fundusz remontowy lokali mieszkalnych nieruchomości przy ul. Akacjowa 59 – 61 oraz podjęcie stosownej uchwały
- Omówienie projektu porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 18.06.2018r
- Korespondencja do Rady Nadzorczej.
- Zatwierdzenie premii dla Członków Zarządu

- **Posiedzenie z dnia 11.06.2018r** obejmowało miedzy innymi;
  - Zatwierdzenie zmiany Schematu Organizacyjnego
  - Korespondencja do Rady Nadzorczej
  - Zatwierdzenie premii dla Członków Zarządu

- **<u>IV kwartał 2019r</u>**

- **Posiedzenie z dnia 14.10.2019r** obejmowało:
  - Informacja o aktualnych problemach spółdzielczości mieszkaniowej w świetle obowiązujących przepisów prawa – udział Prezesa RZRSM w Katowicach
  - Spotkanie z Dyrektor Przedszkola nr 55 w Sosnowcu
  - Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
  - Zatwierdzenie premii dla Członków Zarządu
  - Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sposobu uregulowania opłaty przekształceniowej przez użytkowników lokali nie posiadających wyodrębnionego prawa własności
  - Wybór biegłego rewidenta
  - Zmiany do Regulaminu postępowania przetargowego przed udzieleniem zamówienia na wykonanie robót budowlanych, usług oraz dostaw

- **Posiedzenie z dnia 04.11.2019r** obejmowało:
  - Omówienie realizacji planu gospodarczo – finansowego za I półrocze 2019r.
  - Zatwierdzenia premii dla Członków Zarządu
  - Zatwierdzenie Regulaminu postępowania przetargowego przed udzieleniem zamówienia na wykonanie robót budowlanych, usług oraz dostaw
  - Korespondencja do Rady Nadzorczej.

- **Posiedzenie z dnia 09.12.2019r** obejmowało miedzy innymi;
  - Informacja Zarządu o stanie funduszu termo modernizacyjnego
  - Powołanie Komisji ds. zmiany struktury organizacyjnej oraz ewentualnych zmian w składzie Zarządu.
  - Omówienie dokumentów zgodnie z wnioskiem RN z dnia 07.11.2019r

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjęte plany pracy i odbyła:
- W roku 2017 – 13 posiedzeń, na których podjęła 52 uchwały
- W roku 2018 – 12 posiedzeń, na których podjęła 38 uchwał
- W roku 2019 – 13 posiedzeń, na których podjęła 38uchwał

W okresie objętym lustracją jeden z członków Spółdzielni wniósł pozew do Sądu Rejonowego w Sosnowcu o ustalenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej nr 29/VII/2017 z dnia 03.07.2017r w sprawie zmiany wysokości funduszu remontowego. Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z dnia 26.06.2018r oddalił powództwo, jak również oddalona została apelacja powoda (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach I Wydział Cywilny z dnia 31.05.2019r syg. Akt I Aca 919/18).

Funkcję nadzorczo - kontrolną Rada Nadzorcza wykonywała poprzez analizy dokumentów mających wpływ na kondycję finansową Spółdzielni oraz kontrolę

podejmowanych przez Zarząd działań, których skutek miał odzwierciedlenie w prowadzonej przez Zarząd polityce finansowej, jak również poprzez zatwierdzanie planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni.

W ramach funkcji kontrolnych RN dokonywała:

- Sprawdzenia stanu finansów Spółdzielni oraz realizacji wniosków pokontrolnych uprawnionych do kontroli organów państwowych
- Analizę realizacji planów funduszu remontowego
- Wizytowanie terenów działalności Spółdzielni przez członków Komisji GZM
- Stała kontrolę realizacji wniosków kierowanych przez Radę Nadzorczą do Zarządu
- Kontrole działań Spółdzielni w sferze prawnej
- Czynne uczestnictwo w posiedzeniach Komisji przetargowych.

Ponadto RN swoje funkcje kontrolne wykonywała poprzez działania powołanych komisji zarówno Komisji Rewizyjnej, jak i Komisji GZM.

Komisja Rewizyjna odbyła:

- W roku 2017 – 10 posiedzenia
- W roku 2018 – 7 posiedzeń
- W roku 2019 – 8 posiedzeń

i zgodnie ze swoimi kompetencjami zajmowała się:

- Analizą sposobu realizacji skarg i wniosków składanych do Zarządu
- Analizą faktur wraz z zakresem prac na roboty uzupełniające wykonane przez firmę JANTAR dla wybranych lokalizacji (protokół KR nr 01.01/2017 z dnia 23.01.2017r)
- Analiza procesu inwestycyjnego począwszy od wystawienia przez zamawiającego zleceń poprzez protokoły odbioru, stwierdzone usterki i wystawienie faktur (protokół j/w.)
- Zabezpieczenie p/poż budynków SM „POŁUDNIE" (protokół 02/02/2017 z dnia 20.02.2017)
- Analiza szacowanych kosztów termomodernizacji oraz wartości posiadanych zabezpieczeń (j/w)
- Proces monitorowania i usuwania usterek prac termo modernizacyjnych (j/w)
- Analiza raportu komisji Rewizyjnej dotyczącego procesu termomodernizacji w kontekście dalszego postępowania (protokół 01/01/2018 z dnia 22.01.2018r)
- Realizacją ugód pozasądowych na spłatę zaległości
- Analiza planów Finansowo - Gospodarczych
- Analizą sprawozdań finansowych
- Analizą dokumentacji przetargowych
- Analizą umów zlecania na roboty i usługi
- Analizą prawidłowości w obrocie kasowym.
- Analiza płynności finansowej
- Omówienie możliwości modernizacji pawilonu przy ul. Naftowej 31
- Analiza planu remontów

Komisja GZM odbyła:

- W roku 2017 – 2 posiedzenia
- W roku 2018 – 1 posiedzenie
- W roku 2019 – 1 posiedzenie

i zgodnie ze swoimi kompetencjami zajmowała się:

- Analizą planów remontów
- Analizą realizacji planu remontów

Posiedzenia Komisji są protokołowane. Protokół z posiedzenia podpisują Przewodniczący Komisji oraz Sekretarz. Opinie Komisji są zamieszczone w protokołach, a przewodniczący Komisji lub jego zastępca przedkłada sprawozdanie z działalności, wnioski do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej. Protokoły Komisji Rewizyjnej, jak i Komisji GZM były zatwierdzane na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Badaniu lustracyjnemu podlegały także zasady przyznawania świadczeń pieniężnych członkom Rady Nadzorczej SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej wypłacane było na podstawie § 42 ust. 1, 2 i 3 Statutu Spółdzielni oraz § 20, 21 i 22 Regulaminu Rady Nadzorczej:

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
   - *Przewodniczący Rady Nadzorczej - 30%*
   - *Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz Rady Nadzorczej - 25%*
   - *Przewodniczący Komisji -25 %*
   - *Pozostali członkowie Rady Nadzorczej 20% minimalnego wynagrodzenia za prace, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.*

2. W miesiącu, w którym nie ma posiedzenia Rady Nadzorczej wynagrodzenie nie przysługuje

3. Członkowie Komisji Przetargowej wybrani przez Radę Nadzorczą oraz Komisji Rewizyjnej a także członkowie innych komisji otrzymują dodatkowo wynagrodzenie w wysokości 5% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę za pracę za każde posiedzenie, lecz nie więcej niż 10% w danym miesiącu dla każdej komisji.

Podsumowanie

Posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Treści protokołów odzwierciedlają przebieg i zakres omawianej tematyki posiedzeń Rady, zgodnej z przyjmowanym porządkiem obrad, wskazują na właściwy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

W badanym okresie – w latach 2017 – 2019 - Rada Nadzorcza zapoznawała się i analizowała wskaźniki ekonomiczne Spółdzielni, wykonanie planów w zakresie rzeczowym i ekonomiczno-finansowym.

Wszystkie podjęte uchwały podejmowane były zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni, a oprócz zapisów w protokołach, odnotowane są w rejestrze „Uchwał Rady Nadzorczej".

W latach 2017 – 2019 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu podjęła łącznie **121** uchwał.

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

Protokoły zgodnie z obowiązującymi postanowieniami § 12 „Regulaminu…" podpisane są przez Przewodniczącego i Sekretarza RN. Wszystkie protokoły i podjęte uchwały, są do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni.

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

3. Zarząd

Skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu w latach 2017–2019 przedstawiał się następująco:

1. Do dnia 27.03.2017r
   - **Grzegorz Zieliński** — **Prezes Zarządu**
     Powołany uchwałą RN nr 09/IV/2010
     Z dnia 29.03.2010r
     Odwołany uchwałą RN nr 14/VII/2017
     Z dnia 27.03.2017r
   - **Krystyna Adamczuk** — **Zastępca Prezesa Zarządu**
     Powołana uchwała RN nr 40/V/2012
     Z dnia 24.09.2012r
   - **Edward Matuszewski** — **Członek Zarządu**
     Powołany uchwałą RN nr 34/VI/2014
     Z dnia 28.07.2014r

2. W związku z długotrwałą chorobą Prezesa Zarządu Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 14/VII/2017 z dnia 27.03.2017r. o odwołaniu Pana Grzegorza Zielińskiego z funkcji Prezesa Zarządu. W okresie od 27.03.2017r do dnia 15.05.2017r Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:
   - **Krystyna Adamczuk** — **Zastępca Prezesa Zarządu**
   - **Edward Matuszewski** — **Członek Zarządu**

   Obecny skład Zarządu przedstawia się następująco:

   - **Prezes Zarządu** — **Edward Matuszewski**
     Powołany uchwałą RN nr 18/VII/2017
     z dnia 15.05.2017
   - **Z-ca Prezesa Zarządu** — **Krystyna Adamczuk**
     Powołana Uchwałą RN nr 40/V/2012
     z dnia 24.09.2012r

Z członkami Zarządu SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu, Rada Nadzorcza nawiązała „stosunek pracy" w oparciu o wymogi ustawy „Kodeks pracy" na warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu (odrębnymi uchwałami) oraz w oparciu o postanowienia „Regulaminu wynagradzania Zarządu" zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu nr 06/VI/2015 z dnia 23.02.2015r wraz z późniejszymi zmianami. W okresie objętym lustracją dokonano zmiany regulaminu przyjętych uchwałą RN nr 01/VII/2017 z dnia 09.01.2017r.

W trakcie badania lustracyjnego nastąpiła zmiana składu Zarządu Spółdzielni:
1. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/VIII/2020 z dnia 30.01.2020r z funkcji Prezesa Zarządu został odwołany Pan Edward Matuszewski.
2. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 02/VIII/2020 z dnia 30.01.2020r z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu została odwołana Pani Krystyna Adamczuk.
3. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 03/VIII/2020 z dnia 30.01.2020r w sprawie wyboru na stanowisko Prezesa Zarządu powołany został Pan Mirosław Zawartka.

4. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 04/VIII/2020 z dnia 30.01.2020r w sprawie wyboru na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu powołana została Pani Aleksandra Chatys. Pani A. Chatys jednocześnie złożyła oświadczenie z dnia 30.01.2020r w sprawie rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

Wobec powyższego na dzień podpisania protokołu skład zarządu SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu przedstawiał się następująco:

- **Mirosław Zawartka** **Prezes Zarządu**
- **Aleksandra Chatys** **Zastępca Prezesa Zarządu**

Wniosek o zmianę danych w rejestrze przedsiębiorców złożony został w dniu 06.02.2020r

Funkcję Głównego Księgowego pełni Pani Aneta Sowula na podstawie umowy o pracę z dnia 01.06.2016r.

Zasady wyborów członków Zarządu, zakres kompetencji oraz organizację pracy Zarządu, określają postanowienia §§ 43-52 Statutu oraz „Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu przyjęty uchwałą RN nr 61/VI/ 2014 z dnia 15.12.2014r

Przeprowadzone badanie działalności Zarządu w reprezentatywnie wybranych trzech okresach (II kwartał 2017, III kwartał 2018 oraz IV kwartał 2019 r.) wykazuje, iż: wg dokumentacji pracy Zarządu Spółdzielni (protokoły z posiedzeń, zestawienia uchwał), w okresie 2017 – 2019, Zarząd odbył 106 protokołowanych posiedzeń i podjął 614 uchwał, w tym:

Rok 2017:	21 posiedzeń	16 uchwał
Rok 2018:	19 posiedzeń	23 uchwały
Rok 2019:	24 posiedzeń	16 uchwał

Tematyka obrad Zarządu obejmowała m. in. :

II kwartał 2017r:

- **Posiedzenie z dnia 11.04.2017r** obejmowało między innymi:
  - Rozpatrzenie wniosku o zmniejszenie zaliczek na wodę
  - Rozpatrzenie wniosków o zatwierdzenie wyników przetargów
  - Zatwierdzenie zmian do polityki rachunkowości
- **Posiedzenie z dnia 24.04.2017r** obejmowało między innymi:
  - Rozpatrzenie wniosku o zmniejszenie zaliczek na wodę
  - Wniosek o zatwierdzenie wyników przetargu
  - Rozpatrzenie wniosku w sprawie wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego
  - Rozpatrzenie wniosku w sprawie wypłaty z ZFŚS dla emerytów i rencistów
- **Posiedzenie z dnia 17.05.2017r** obejmowało między innymi:
  - Wniosek w sprawie zmniejszenia zaliczek na wodę
  - Wniosek w sprawie awarii wodomierza radiowego
  - Wniosek o rozłożenie na raty zadłużenia czynszowego
  - Ustalenie wadium w przetargu na lokal mieszkalny
  - Podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia lokalu mieszkalnego do przetargu celem ustanowienia prawa.

III kwartał 2018r:

- **Posiedzenie z dnia 16.07.2018r** obejmowało między innymi:
  - Rozpatrzenie wniosku w sprawie podjęcia decyzji w sprawie podgrzewu za I półrocze 2018 na budynkach z instalacja solarną.
  - Rozpatrzenie wniosku w sprawie wyrażenia zgody na wynajem lokalu użytkowego.
  - Wnioski w sprawie powstania i ustania członkostwa
  - Wniosek w sprawie udostępnienia do sprzedaży i zatwierdzenia uśrednionej ceny rynkowej telefonu komórkowego
- **Posiedzenie z dnia 13.08.2018r** obejmowało między innymi:
  - Rozpatrzenie wniosku o zmniejszenie zaliczek na wodę
  - Rozpatrzenie wniosków w sprawie rozłożenia zaległości czynszowych na raty
  - Wnioski w sprawie powstania i utraty członkostwa
  - Rozpatrzenie wniosku w sprawie wynajęcia lokalu użytkowego
- **Posiedzenie z dnia 18.09.2018r** obejmowało między innymi:
  - Wniosek w sprawie zmniejszenia zaliczek na wodę
  - Wnioski o rozłożenie na raty zadłużenia czynszowego
  - Wniosek w sprawie wypowiedzenia umowy najmu
  - Ustalenie wadium w przetargu na lokal mieszkalny
  - Wnioski w sprawie powstania i utraty członkostwa
  - Podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia lokalu mieszkalnego na przetarg celem zawarcia umowy najmu

IV kwartał 2019r:

- **Posiedzenie z dnia 15.10.2019r** obejmowało między innymi:
  - Rozpatrzenie wniosków o rozłożenie na raty zobowiązań wynikających z zaległości w opłatach
  - Rozpatrzenie wniosku w sprawie zmniejszenia miesięcznych zaliczek na zimna wodę oraz podgrzanie
  - Stwierdzenie powstania lub utraty członkostwa
  - Rozpatrzenie wniosku w sprawie ugody z tytułu nieprawidłowo prowadzonych robót termo modernizacyjnych.
- **Posiedzenie z dnia 21.10.2019** obejmowało między innymi:
  - Rozpatrzenie wniosków o rozłożenie na raty zobowiązań wynikających z zaległości w opłatach
  - Rozpatrzenie wniosku w sprawie wyboru firmy na usługi w zakresie sporządzania operatów szacunkowych.
  - Podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności
  - Rozpatrzenie wniosku w sprawie wyboru wykonawcy na wymianę wodomierzy indywidualnych.
- **Posiedzenie z dnia 31.10.2019r** obejmowało między innymi:
  - Rozpatrzenie wniosków o rozłożenie na raty zobowiązań wynikających z zaległości w opłatach
  - Rozpatrzenie wniosku w sprawie obniżenia miesięcznej zaliczki na c.o.
  - Podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności
  - Stwierdzenie powstania członkostwa
  - Rozpatrzenie wniosku w sprawie podwyżki cen usług świadczonych w zakresie pogotowia awaryjnego.
- **Posiedzenie z dnia 20.11.2019r** obejmowało między innymi:

- Rozpatrzenie wniosków o rozłożenie na raty zobowiązań wynikających z zaległości w opłatach
- Rozpatrzenie wniosku w sprawie spisania w koszty operacyjne kosztów windykacji
- Rozpatrzenie wniosku o odstąpienie od dochodzenia kosztów windykacji i spisanie ich w pozostałe koszty operacyjne.
- Stwierdzenie powstania lub utraty członkostwa
- Rozpatrzenie wniosku w sprawie ustalenia zaliczkowej opłaty przekształceniowej
- Rozpatrzenie wniosku w sprawie ustalenia bonifikaty za brak wymaganych parametrów cwu.

➢ **Posiedzenie z dnia 09.12.2019r** obejmowało między innymi:
- Rozpatrzenie wniosków o rozłożenie na raty zobowiązań wynikających z rozliczenia c.o. i innych zaległości w opłatach
- Wniosek w sprawie zmiany stawki za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- Stwierdzenie powstania członkostwa
- Wniosek w sprawie połączenia lokali użytkowych
- Podjęcie decyzji w sprawie zmniejszenia stawek opłat z tytułu podatku od nieruchomości
- Rozpatrzenie wniosku w sprawie spisania w pozostałe koszty operacyjne kwoty nierozliczonych kosztów stałych c.o.

➢ **Posiedzenie z dnia 19.12.2019r** obejmowało między innymi:
- Wniosek w sprawie zatwierdzenia ekwiwalentu pieniężnego za pranie odzieży roboczej
  i ochronnej
- Zatwierdzenie harmonogramu pracy na rok 2020r
- Wniosek o udzielenie zapomogi pieniężnej pracownikom

Podsumowanie

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 Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu przyjęte zadania i obowiązki wynikające z zarządzania i kierowania „działalnością" Spółdzielni, realizował w sposób prawidłowy i pełny.

Podejmowane przez Zarząd uchwały, zgodne były z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących regulacjach „Prawa spółdzielczego", Statutu Spółdzielni i „Regulaminu Zarządu SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu.

Protokoły z posiedzeń Zarządu są podpisane przez członków Zarządu, zgodnie z postanowieniami § 17 ust. 1 „Regulaminu Zarządu SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu". Protokoły wraz z niezbędnymi załącznikami dokumentującymi podejmowane tematy wraz z podjętymi uchwałami stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane oraz udostępnione dla członków Spółdzielni. Prowadzony jest również w wersji elektronicznej, rejestr uchwał podjętych przez Zarząd, w którym odnotowano w okresie obejmującym badanie lustracyjne *53* uchwał w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu.

Pod rozwagę należy wziąć treść protokołów z posiedzeń Zarządu, na których rozpatrywane są wnioski członków Spółdzielni np. w sprawach zadłużeń czynszowych,

spadkowych, odszkodowawczych itp. zawierają one dane osobowe, które pozwalają w pełni zidentyfikować daną osobę tj. imię, nazwisko i adres. Ponadto w protokołach widnieją zapisy nie tylko dotyczące ich zadłużenia, ale i inne. RODO nakłada na administratora danych generalny obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa przetwarzanych przez niego danych osobowych przede wszystkim poprzez zastosowanie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych. Przykładem zabezpieczeń może być pseudonimizacja, szyfrowanie danych.

V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

1. Część ogólna.

SM „Południe" w 2019 r. zarządzała:

- 31 budynkami mieszkalnymi, z 1.194 lokalami mieszkalnymi,

w tym:

- 12 lokali mieszkalnych zajmowanych w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 736 lokali mieszkalnych zajmowanych w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (tym 706 z członkostwem, 30 bez członkostwa),
- 437 lokali mieszkalnych po przeniesieniu własności w tym (329 z członkostwem, 108 bez członkostwa),
- 5 lokali mieszkalnych zużytkowanych w oparciu o umowę najmu,
- 4 bez tytułu prawnego
- 46 lokalami o innym przeznaczeniu (użytkowe),
- 116 garażami.

OGÓŁEM - pow. użytkowa zarządzanych zasobów mieszkaniowych wynosiła **84.722,05 m^2 pu**
w tym:

- lokale mieszkalne	76.139,49 m^{2}pu
- lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe, własne)	6.365,10 m^{2}pu
- garaże	2.217,46 m^{2}pu

Nieruchomości gruntowe stanowiły :

- OGÓŁEM	**163.274 m^2**
w tym:	
- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny	161.554 m^2
- o nieuregulowanym statusie prawnym	1.720 m^2
Razem	**163.274 m^2**

Tabele charakteryzujące Spółdzielnię Mieszkaniową „POŁUDNIE" stanowią załącznik nr 6 do niniejszego protokołu.

Wyjaśnienie Zarządu dotyczące nieuregulowanego stanu prawnego gruntów stanowi załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

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

W związku z wejściem z dniem 01.01.2019r w życie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności Zarząd Spółdzielni wyjaśnił:

1. Liczba nieruchomości objętych przekształceniem: 31
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE" wystąpiła do Gminy Sosnowiec z wnioskami o wydanie zaświadczeń o przekształceniu wieczystego prawa użytkowania gruntu w prawo własności i otrzymała stosowne zaświadczenia dla wszystkich nieruchomości.
3. Pismem z dnia 28.11.2019r Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu Miasta w Sosnowcu ze zgłoszeniem zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie bonifikaty. Do dnia sporządzenia niniejszego protokołu nie otrzymała odpowiedzi.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, podstawową działalność Spółdzielni stanowiła gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym działalność w zakresie eksploatacji, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia oraz obsługi sanitarno – porządkowej nieruchomości spółdzielczych oraz powierzonych wspólnot mieszkaniowych.

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

2. Techniczna obsługa nieruchomości

Poza omówionymi ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi „zarządzania" zasobami mieszkaniowymi SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu, w latach 2017 – 2019, w technicznej obsłudze budynków mieszkalnych i lokali użytkowych uczestniczyły firmy zewnętrzne, w tym wykonawcy robót budowlano – remontowych. Stanowili oni, podstawowy zespół realizacyjny planowanych przedsięwzięć w zakresie:

- robót ogólnobudowlanych,
- prac geodezyjnych
- prac termomodernizacyjnych,
- remontu i przebudowy kominów spalinowych i wentylacyjnych
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- remontów balkonów i posadzek balkonowych,
- gruntownych remontów dachów,
- malowanie klatek schodowych,
- zagospodarowania terenów osiedlowych, parkingów, chodników,
- remontów instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- remontu kanalizacji deszczowej

- remontów instalacji elektrycznych, odgromowej
- innych robót.

2.1. Firmy zewnętrzne

Szczegółowy wykaz wykonawców realizujących roboty na rzecz zasobów mieszkaniowych SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu, w latach 2017– 2019 zawiera załącznik nr 8 do niniejszego protokołu.

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecania usług i robót remontowo - budowlanych obcym wykonawcom określone zostały szczegółowo w *„Regulaminie postępowania przetargowego przed udzieleniem zamówienia na wykonanie robót budowlanych, usług oraz dostaw w SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu* zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 51/IV/2007 w dniu 17.12.2007r. regulamin ten obowiązywał do października 2019r, a od 04.11.2019r obowiązuje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 04.11.2019r , uchwała nr 13/VIII/2019.

Regulamin przewidywał w zakresie wykonawstwa obcego wybór oferenta na podstawie :

- ***przetargu pisemnego nieograniczonego***
- ***negocjacji, z zachowaniem konkurencji***
- ***porównywania cen.***
- ***Rokowań z jednym wykonawcą***

Podstawowym trybem zamówienia jest przetarg pisemny, gdy wartość zamówienia jest równa lub większa od 10.000,00zł.

Odstąpienie od tego trybu następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej na umotywowany wniosek Zarządu.

W przypadku zamówień o wartości do 10.000,00zł udzielania zamówienia określa Zarząd.

Wybór ofert wykonawczych odpowiadał postanowieniom wynikającym z regulaminu powołanego powyżej, w zakresie wyboru wykonawcy i zlecania robót remontowo - budowlanych, modernizacyjnych jakie realizowane były w ramach zatwierdzonych planów na lata 2017 – 2019.

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

Podczas analizy dokumentacji związanej z wyborem wykonawców zewnętrznych (obcych), realizujących w latach 2017 – 2019 prace remontowo – budowlane na rzecz Spółdzielni, szczegółowemu badaniu lustracyjnemu poddano :

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

Szczegółową kontrolą objęte były następujące prace wykonywane przez firmy zewnętrzne:

Rok 2017

- **Remont rozdzielacza ciepła w budynku przy ul Naftowej 45 w Sosnowcu – Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe „DOM SERWIS" Eugeniusz Kalinowski z Sosnowca**

  Spółdzielnia przedstawiła następującą dokumentację:
  - Plan funduszu remontowego na rok 2017 uchwała RN nr 03/VII/2017 z dnia 27.03.2017r
  - Specyfikacje istotnych warunków zamówienia
  - Oświadczenia członków komisji przetargowej o braku powiązań z oferentami
  - Ogłoszenie w „Dzienniku Zachodnim" z dnia 20.02.2017r o możliwość składania ofert
  - Protokół z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 10.04.2017r – zawierający:
    - ✓ wykaz złożonych ofert,
    - ✓ karty indywidualnej oceny ofert,
    - ✓ streszczenie oceny i porównanie złożonych ofert
  - protokół nr 2 z dnia 20.04.2017r
  - wniosek do Zarządu dotyczący zatwierdzenia wyniku przetargu – zaproponowano firmę która uzyskała najwięcej punktów
  - postanowienie Zarządu o zatwierdzeniu wyniku przetargu posiedzenie nr 6/2017 z dnia 24.04.2016.
  - umowa nr W/17/04/2017r z dnia 24.04.2017r szczegółowy zakres prac ustalany na podstawie oddzielnych zleceń, termin zakończenia 28.02.2018r aneks zmieniający termin zakończenia na dzień 30.03.2018r. rozliczenie na podstawie kosztorysu powykonawczego.
  - Zlecenie z dnia 26.09.2017r
  - Protokół przekazania frontu robót z dnia 26.09.2017r
  - Protokół z próby szczelności instalacji C.O. z dnia 06.10.2017 - bez uwag
  - Zgłoszenie zakończenia robót z dnia 06.10.2017r
  - Protokół odbioru robót z dnia 06.10.2017
  - Kosztorys powykonawczy
  - Faktura nr F/002255/17 z dnia 06.11.2017r
  - Przelew z dnia 05.12.2017r

  Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:
  - Wybór wykonawcy robót nie budzi zastrzeżeń
  - Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia,
  - Umowa nie zawiera zapisów dotyczących stosowania kar umownych.

- **Remont pokrycia dachu w budynku przy ul Akacjowej 30 w Sosnowcu – Zakład ogólnobudowlany Jerzy Sadowski z Sosnowca**

  Spółdzielnia przedstawiła następującą dokumentację:
  - Plan funduszu remontowego na rok 2017 uchwała RN nr 03/VII/2017 z dnia 27.03.2017r
  - Specyfikacje istotnych warunków zamówienia

- Ogłoszenie w „Dzienniku Zachodnim" z dnia 20.02.2017r o możliwość składania ofert
- Protokół nr 1 z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 16.03.2017r – zawierający:
  - ✓ wykaz złożonych ofert – złożono 2 oferty
  - ✓ Oświadczenia członków komisji przetargowej o braku powiązań z oferentami
  - ✓ karty indywidualnej oceny ofert,
  - ✓ streszczenie oceny i porównanie złożonych ofert
- protokół nr 2 z dnia 27.03.2017r
- wniosek do Zarządu z dnia 27.03.2017r dotyczący zatwierdzenia wyniku przetargu – zaproponowano firmę która uzyskała najwięcej punktów
- postanowienie Zarządu o zatwierdzeniu wyniku przetargu posiedzenie nr 4/2017 z dnia 29.03.2017r.
- informacja do oferentów z wyniku przetargu (pismo z dnia 04.04.2017)
- umowa nr W/10/04/2017r z dnia 03.04.2017r szczegółowy zakres prac ustalany na podstawie oddzielnych zleceń, termin zakończenia 28.02.2018r aneks zmieniający termin zakończenia na dzień 30.03.2018r. rozliczenie na podstawie kosztorysu powykonawczego.
- Zlecenie z dnia 22.05.2017r termin zakończenia prac określonych w zleceniu 30.06.2017r
- Protokół przekazania frontu robót z dnia 22.05.2017r
- Zgłoszenie zakończenia robót z dnia 29.06.2017r
- Protokół odbioru robót z dnia 30.06.2017r
- Kosztorys powykonawczy
- Faktura nr 7/2017 z dnia 03.07.2017r
- Przelew z dnia 01.08.2017r

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:
- Wybór wykonawcy robót nie budzi zastrzeżeń
- Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia.
- Umowa zawiera zapisów dotyczących stosowania kar umownych.

Rok 2018

- **Remont rozdzielni głównej i tablic przelicznikowych w budynku przy ul. Naftowej 29C Sosnowcu – INTERAUT Sławomir Kowalczyk z Sosnowca**

Spółdzielnia przedstawiła następującą dokumentację:
- Plan funduszu remontowego na rok 2018 uchwała RN nr 05/VII/2018 z dnia 26.03.2018r
- Specyfikacje istotnych warunków zamówienia
- Ogłoszenie w „Dzienniku Zachodnim" z dnia 08.03.2018r o możliwość składania ofert
- Protokół nr 1 z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 16.04.2018r – zawierający:
  - ✓ wykaz złożonych ofert – złożono 2 oferty
  - ✓ Oświadczenia członków komisji przetargowej o braku powiązań z oferentami
  - ✓ karty indywidualnej oceny ofert,
  - ✓ streszczenie oceny i porównanie złożonych ofert
- protokół nr 2 z dnia 23.04.2018r
- wniosek do Zarządu z dnia 23.04.2018r dotyczący zatwierdzenia wyniku przetargu – zaproponowano firmę która uzyskała najwięcej punktów

- postanowienie Zarządu o zatwierdzeniu wyniku przetargu: posiedzenie nr 6/2018 z dnia 24.04.2018r.
- umowa nr W/15/04/2018r z dnia 24.04.2018r szczegółowy zakres prac ustalany na podstawie oddzielnych zleceń, termin zakończenia 28.02.2019r rozliczenie na podstawie kosztorysu powykonawczego.
- Zlecenie z dnia 18.06.2018r termin zakończenia prac określonych w zleceniu 27.06.2018r
- Protokół odbioru robót z dnia 29.06.2018r
- Kosztorys powykonawczy
- Faktura nr 128/06/18 z dnia 29.06.2018
- Przelew z dnia 27.07.2018r

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:
- Wybór wykonawcy robót nie budzi zastrzeżeń
- Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia.
- Umowa nie zawiera zapisów dotyczących stosowania kar umownych.

- **Awaryjna wymiana pionu instalacji w budynku mieszkalnym przy ul. Naftowej 35A PUPH „DOM-SERWIS" E. Kalinowski z Sosnowca**

Spółdzielnia przedstawiła następującą dokumentację:
- Specyfikacje istotnych warunków zamówienia
- Ogłoszenie w „Dzienniku Zachodnim" z dnia 08.03.2018r o możliwość składania ofert, na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń
- Protokół nr 1 z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 27.03.2018r – zawierający:
  - ✓ wykaz złożonych ofert – złożono 1 ofertę
  - ✓ Oświadczenia członków komisji przetargowej o braku powiązań z oferentami
- Wniosek do Zarządu z dnia 27.03.2018r dotyczący zatwierdzenia wyniku przetargu – zaproponowano firmę, złożyła ofertę
- Postanowienie Zarządu o zatwierdzeniu wyniku przetargu: posiedzenie nr 5/2018 z dnia 04.04.2018r.
- Umowa nr W/7/04/2018r z dnia 05.04.2018r szczegółowy zakres prac ustalany na podstawie oddzielnych zleceń, termin zakończenia 28.02.2019r rozliczenie na podstawie kosztorysu powykonawczego.
- Protokół z przekazania frontu robót z dnia 29.10.2018r
- Zlecenie z dnia 29.10.2018r termin zakończenia prac określonych w zleceniu 02.11.2018r
- Zgłoszenie zakończenia robót z dnia 02.11.2018r
- Protokół odbioru robót z dnia 02.11.2018r
- Kosztorys powykonawczy
- Faktura nr F/000290/18 z dnia 05.11.2018
- Przelew z dnia 04.12.2018r

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:
- Wybór wykonawcy robót nie budzi zastrzeżeń
- Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia.
- Umowa nie zawiera zapisów dotyczących stosowania kar umownych.

ROK 2019

- **Malowanie klatki schodowej w budynku przy ul. Akacjowej 18 Zakład Ogólnobudowlany Jerzy sadowski z Sosnowca**

Spółdzielnia przedstawiła następującą dokumentację:

- Plan funduszu remontowego na rok 2019 uchwała RN nr 04/VII/2019 z dnia 25.03.2019r
- Specyfikacje istotnych warunków zamówienia
  - Ogłoszenie w „Dzienniku Zachodnim" z dnia 27.02.2019 o możliwość składania ofert
  - Protokół nr 1 z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 25.03,2019r – zawierający:
    - ✓ wykaz złożonych ofert – złożono 1ofertę
    - ✓ Oświadczenia członków komisji przetargowej o braku powiązań z oferentami
- Protokół nr 2 z dnia 01.04.2019
- Protokół nr 3 z dnia 01.04.2019r
- Wniosek do Zarządu z dnia 01.04.2019r dotyczący zatwierdzenia wyniku przetargu – zaproponowano firmę, która złożyła ofertę (po obniżce ceny)
- Postanowienie Zarządu o zatwierdzeniu wyniku przetargu: posiedzenie nr 6/2019 z dnia 03.04.2019r.
- Umowa nr W/09/04/2019r z dnia 03.04.2019r szczegółowy zakres prac ustalany na podstawie oddzielnych zleceń, termin zakończenia 28.02.2020r rozliczenie na podstawie kosztorysu powykonawczego.
- Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych z dnia 03.04.2019r
- Oświadczenie kontrahenta z dnia 03.04,2019r dotyczące ochrony danych osobowych
- Notatka służbowa z dnia 12.09.2019 dotycząca konieczności wykonania zabudowy instalacji solarnej; co spowodowało wzrost kosztów prac
- Zlecenie z dnia 14.08.2019r termin zakończenia prac określonych w zleceniu 31.10.2019r
- Protokół przekazania frontu robót z dnia 14.08.2019r
- Zgłoszenie zakończenia robót z dnia 25.10.2019r
- Protokół odbioru robót z dnia 28.10.2019r
- Kosztorys powykonawczy
- Faktura nr 27/2019 z dnia 29.10.2019
- Przelew z dnia 27.11.2019r

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:

- Wybór wykonawcy robót nie budzi zastrzeżeń
- Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia.
- Umowa nie zawiera zapisów dotyczących stosowania kar umownych.

- **Remont rozdzielni głównych przy ul Naftowej 39 i 47**

Spółdzielnia przedstawiła następującą dokumentację:

- Plan funduszu remontowego na rok 2019 uchwała RN nr 04/VII/2019 z dnia 25.03.2019r
- Specyfikacje istotnych warunków zamówienia
- Ogłoszenie w „Dzienniku Zachodnim" z dnia 27.02.2019 o możliwość składania ofert

- Protokół nr 1 z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 01.04.2019 – zawierający:
  - ✓ wykaz złożonych ofert – złożono 2 ofertę
  - ✓ Oświadczenia członków komisji przetargowej o braku powiązań z oferentami
  - ✓ Karty indywidualnej oceny ofert
  - ✓ Streszczenie i porównanie złożonych ofert
- Wniosek do Zarządu z dnia 01.04.2019r dotyczący zatwierdzenia wyniku przetargu – zaproponowano firmę, która uzyskała najwięcej punktów
- Postanowienie Zarządu o zatwierdzeniu wyniku przetargu: posiedzenie nr 6/2019 z dnia 03.04.2019r.
- Umowa nr W/15/04/2019r z dnia 04.04.2019r szczegółowy zakres prac ustalany na podstawie oddzielnych zleceń, termin zakończenia 28.02.2020r rozliczenie na podstawie kosztorysu powykonawczego.
- Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych z dnia 04.04.2019r
- Oświadczenie kontrahenta z dnia 04.04,2019r dotyczące ochrony danych osobowych
- Zlecenie z dnia 27.05.2019r termin zakończenia prac określonych w zleceniu 31.08.2019r
- Protokół przekazania frontu robót z dnia 03.06.2019r
- Zgłoszenie zakończenia robót z dnia 30.08.2019r
- Protokół odbioru robót z dnia 13.09.2019r z uwagami
- Protokół odbioru robót z dnia 13.09.20019r bez uwag
- Kosztorys powykonawczy
- Faktura nr 132/09/19 z dnia 16.09.2019r.
- Przelew z dnia 11.10.2019r

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:
- Wybór wykonawcy robót nie budzi zastrzeżeń.
- Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia.
- Umowa nie zawiera zapisów dotyczących stosowania kar umownych.

Ponadto lustrator dokonała, na wniosek złożony na spotkaniu informacyjnym w dniu 04.12.2019r przez członka Rady Nadzorczej, analizy postępowania przetargowego remontu pokrycia dachu budynku mieszkalnego przy ul. Naftowej 35E.

Zarząd Spółdzielni przedstawił następujące dokumenty:
- Ogłoszenie o przetargu w Dzienniku Zachodnim z dnia 08.03.2018r
- Protokół nr 1 z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 09.04.2018r, z którego wynika, że zostały złożone dwie oferty. Jak wynika z treści protokołu jedna z ofert „ze względu na brak staranności w wykonaniu dotychczas powierzonych prac remontowych o niewielkim zakresie…." na podstawie rozdziału II § 2 ust.5 ppkt a obowiązującego w dniu przetargu *:Regulaminu postępowania przetargowego…."* została odrzucona, gdyż jak dalej stwierdziła komisja przetargowa „istniało realne prawdopodobieństwo, że w czasie zleconego remontu dachu pracownicy firmy mogą narazić mieszkańców na straty z tytułu zalania z powodu niedbałości w prowadzeniu robót". Członkowie komisji zapoznali się z drugą ofertą, zalecając przeprowadzenie negocjacji stawki przed podjęciem decyzji o wyborze wykonawcy robót.
- Protokół nr 2 z dnia 09.04.2018r, z którego wynika że oferent zgodził się na obniżenie oferowanych stawek, w związku z czym komisja wnioskuje

o zatwierdzenie wyników przetargu i wybór Zakładu Ogólnobudowlanego Jerzy Sadowski z Sosnowca do robót dekarsko – blacharskich na rok 2018.

- Wniosek do Zarządu z dnia 09.04.2018r dotyczący zatwierdzenia wyniku przetargu
- Decyzja Zarządu z dnia 24.04.2018r z posiedzenia nr 6/2018 zatwierdzająca wynik przetargu na wybór wykonawcy robót blacharsko – dekarskich i budowlanych.
- Umowa nr W/12/04/2018 z dnia 24.04.2018r; termin zakończenia prac 28.02.2019r, oddzielne zlecenia na konkretne roboty, rozliczenie kosztorysem powykonawczym.
- Zlecenie z dnia 19.10.2018r na pokrycie jednego segmentu dachu w budynku przy ul. Naftowej 35E: termin zakończenia prac 28.12.2018r
- Protokół przekazania frontu robót z dnia 10.10.2018r
- Zgłoszenie zakończenia robót z dnia 28.12.2018r
- Protokół odbioru robót z dnia 11.01.2019r
- Kosztorys powykonawczy na kwotę netto 23.750,50zł
- Faktura nr 3/2019 z dnia 11.01.2019r
- Przelew z dnia 05.02.2019r.

Oferent, którego oferta została odrzucona nie wniósł odwołania.

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:

- Wybór wykonawcy robót nie budzi zastrzeżeń tzn. jest zgodny z obowiązującym w dniu przetargu regulaminem.
- Badaniem lustracyjnym nie były objęte wyliczenia kosztorysowe.

W związku z tym, że Walne Zgromadzenie Członków SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu w dniu 25.06.2013r podjęło uchwałę zobowiązującą Zarząd do tworzenia funduszu celowego z przeznaczeniem na termomodernizację zasobów mieszkaniowych, a dniu 28.04.2014r podjęło kierunkową uchwałę nr 8/2014r zobowiązującą Zarząd do działań zmierzających do rewitalizacji całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, ponadto w dniu 08.06.2015r Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 10/2015 zatwierdzającą szczegółowy harmonogram termomodernizacji budynków z określeniem granicznego terminu na dzień 31.12.2018r **analizą objęta była umowa na wykonanie prac termomodernizacyjnych/rewitalizacyjnych.**

1. Z informacji Zarządu o dotychczasowej realizacji oraz formalno – prawnych i finansowych aspektach kontynuacji procesu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych z dnia 15.07.2019r wynika, że:

- Zrealizowane zostały prace termo modernizacyjne w 16 nieruchomościach o łącznej wartości **20.840.283,49zł**
- Poniesione koszty sfinansowane zostały środkami zewnętrznymi z zaciągniętych kredytów w Banku PKO BP z premią termo modernizacyjną oraz pożyczek i dotacji Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach w łącznej kwocie **14.777.175,48zł** oraz środkami własnymi w kwocie **6.063.108,01zł.**
- Wartość dotychczas uzyskanych premii termomodernizacyjnych wynosi **1.257.533,95zł,** uzyskano dotację w wysokości **101.412,00zł,** a prognozowana kwota umorzenia zaciągniętych pożyczek wynosi **874.079,10zł.**
- Brak pozyskanych środków zewnętrznych, oraz problemy występujące podczas realizacji przedsięwzięcia skłoniły Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą do podjęcia działań zmierzających do wygaszenia umowy z firma JANTAR.

Ponadto Zarząd Spółdzielni przedstawił dokumentację związaną z umową z Przedsiębiorstwem Handlowo – Usługowym JANTAR.:

2. Umowa nr 03/03/JANTAR/2014 z dnia 04 marca 2014r, na mocy której Spółdzielnia zleciła firmie JANTAR do wykonania kompleksową rewitalizację zasobów mieszkaniowych z uwzględnieniem wymienionego w umowie zakresu rzeczowego. Termin realizacji umowy określono na dzień 31.12.2018r
3. Protokół z prac Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej nad procesem termomodernizacji osiedla /bez daty/. Komisja wniosła szereg zastrzeżeń co do wyboru firmy, zawartej umowy, a także samego przebiegu procesu termomodernizacji. We wnioskach sformułowała między innymi zalecenia aby Zarząd Spółdzielni renegocjował z firmą JANTAR warunki umowy, dające możliwość każdej ze stron jej rozwiązanie w określonym trybie.
4. Opinia prawna wykonana przez Kancelarię Prawną KOKSZSTYS z dnia 01.02.2018r. Kancelaria stoi na stanowisku, iż w przypadku niedotrzymania terminu umowy istnieją obiektywne przesłanki odstąpienia od umowy.
5. Opinia prawna z dnia 14.09.2018r sporządzona przez Kancelarię Radcy Prawnego Dariusz Wociór, która z jednej strony wskazuje jakie są możliwości rozwiązania umowy, a z drugiej strony podkreśla, że z uwagi na nieprecyzyjne zapisy w umowie, decyzja o rozwiązaniu umowy niesie ryzyko dochodzenia roszczeń przez Wykonawcę.
6. Notatka służbowa z dnia 22.11.2018r ze spotkania przedstawicieli Spółdzielni z Wykonawcą (podpisana tylko przez inwestora), podczas którego Inwestor /Spółdzielnia/ zaproponował wygaszenie umowy ramowej w wyniku obustronnego porozumienia stron. Firma JANTAR zaproponowała aby Spółdzielnia swoje stanowisko zawarła w formie pisemnej.
7. Pismo Spółdzielni z dnia 10.12.2018r do PH-U "JANTAR" proponujące porozumienie w sprawie wygaszenia umowy.
8. Informacja Zarządu z dnia 10.12.2018r o przebiegu rozmów Spółdzielni z PH-U JANTAR.(bez podpisu)
9. Pismo z Kancelarii Radcy Prawnego Tomasz Płoński działającego w imieniu PH-U „JANTAR" z dnia 18.12.2018r proponujące podpisanie aneksu zmieniającego termin wykonania umowy.(dołączone pełnomocnictwo)
10. Pismo Spółdzielni z dnia 14.02.2019r podtrzymujące stanowisko Spółdzielni w sprawie wygaszenia umowy.
11. Opinia prawna sporządzona przez Kancelarię Prawną KOKSZSTYS z dnia 22.01.2019r. dotycząca sytuacji SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu, zobowiązań oraz roszczeń stron wynikających z zapisów umowy 03/03/JANTAR/2014. Kancelaria formułując wnioski stwierdza przede wszystkim, że analizowana umowa ramowa przestała obowiązywać. " Stronom w takiej sytuacji przysługują roszczenia związane z wykonaniem poszczególnych robót, zleconych w oparciu o zapisy ramowej umowy.
12. Pismo z Kancelarii Radcy Prawnego Tomasz Płoński działającego w imieniu PH-U „JANTAR" z dnia 05.03.2019r kwestionujące możliwość wygaszenia umowy.
13. Pismo Spółdzielni z dnia 29.04.2019r do Kancelarii Tomasza Płońskiego podtrzymujące stanowisko Spółdzielni w sprawie wygaszenia umowy.
14. Opinia prawna wykonana przez Kancelarię Adwokacką Adwokat Marek Kowal z dnia 03.07.2019r. dotycząca stanu prawnego oraz faktycznego wynikającego z umowy nr 03/03/JANTAR/2014. We wnioskach zawarte są tezy, z których można wyczytać, że przedmiotowa umowa wygasła, a analiza treści umowy nie wskazuje na

bezpośrednia możliwość dochodzenia przez Wykonawcę kar umownych za wypowiedzenie umowy.

15. Wniosek Zarządu do Rady Nadzorczej z dnia 12.08.2019r o podjęcie uchwały w sprawie akceptacji stanowiska Zarządu dotyczącego stanu prawnego oraz faktycznego wynikającego z przedmiotowej umowy.
16. Uchwała Rady Nadzorczej nr 04/VIII/2019 z dnia 12.08.2019r w sprawie akceptacji stanowiska Zarządu dotyczącego umowy ramowej podpisanej z PHU JANTAR.

Do dnia sporządzenia niniejszego protokołu Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE" w Sosnowcu nie posiada informacji o wystąpieniu przez PH U „JANTAR" z roszczeniem o odszkodowanie za odstąpienia od umowy.

Dokumentacja dotycząca realizacji umowy z firmą Jantar stanowi załącznik nr 9 do niniejszego protokołu.

Wnioski:

Planowane na lata 2017 – 2019, prace remontowo - konserwacyjne zasobów mieszkaniowych SM „Południe" w Sosnowcu ustalone zostały w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe z uwzględnieniem zewnętrznych źródeł finansowania w zakresie prac termomodernizacyjnych.

Przyjęte na lata 2017 - 2019 planowane zakresy prac modernizacyjnych i remontowych zostały zrealizowane. Ich realizacja nie wymagała wprowadzania korekt w zakresie rzeczowym i finansowym w odniesieniu do pierwotnych założeń planu. Jak wynika z wyjaśnień Zarządu poza zatwierdzonym planem funduszu remontowego realizowane były jedynie prace związane z usuwaniem awarii.

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecania usług i robót remontowo - budowlanych obcym wykonawcom określone zostały szczegółowo w *„Regulaminie postępowania przetargowego przed udzieleniem zamówienia na wykonanie robót budowlanych, usług oraz dostaw SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu* zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 8/2006 w dniu 8 czerwca 2008 roku, z późniejszymi zmianami – ostatnią uchwałą RN nr 5/2013 podjętą w dniu 21 stycznia 2013 roku.

Wybór ofert wykonawczych odpowiadał postanowieniom wynikającym z regulaminu powołanego powyżej, w zakresie wyboru wykonawcy i zlecania robót remontowo-budowlanych, modernizacyjnych jakie realizowane były w ramach zatwierdzonych planów na lata 2017– 2019.

Należałoby dokonać analizy prawnej i wprowadzić do umów zapisy dotyczące stosowania kar umownych w przypadku niedotrzymania terminu umowy, odstąpienia od umowy czy nieusunięcia w terminie usterek i wad.

2.2. Dokumentacja techniczna

W dniu 27.01.2020r dla rzeczywistej oceny stanu utrzymania technicznego, sanitarno – porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu, lustrator w obecności administratora Pani Magdaleny Chojnackiej oraz inspektora nadzoru Pana Marka Zakrzewskiego

- Budynek przy ul Akacjowej 24 - 30
- Budynek przy ul Akacjowej 14 – 22a
- Budynek przy ul Akacjowej 31 - 35

- Budynek przy ul Naftowej 35E
- Budynek przy ul Naftowej 69B – 71A

Budynek przy ul. Akacjowej 24 - 30 to budynek wielokondygnacyjny, wyposażony w dźwig osobowy. Spółdzielnia dokonuje systematycznych przeglądów; ostatni przegląd z dnia 17.10.2019r dokonany przez UDT w Dąbrowie Górniczej.

Przy budynku na ul. Naftowej 63H jest plac zabaw, który podlega systematycznej kontroli przez służby Spółdzielni (ostatni przegląd z dnia 15.04.2019r wykonany przez administratora i inspektora nadzoru.)

Na klatkach schodowych budynków skontrolowanych budynków na tablicach ogłoszeń znajdują się numery alarmowe telefonów oraz instrukcja przeciwpożarowa.

Równocześnie w ramach przeglądu zasobów, przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia książek obiektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych przeglądów technicznych budynków wraz z oceną wykorzystania tych ustaleń w planach rzeczowych prac remontowych w latach 2016 – 2018. Książki obiektu budowlanego wraz z protokołami przeglądów przechowywane są w siedzibie Spółdzielni i w administracji.

Skontrolowano książki budowlane następujących budynków mieszkalnych:

- **Budynek przy ul. Naftowa 73 A, B, C:**
  - Przegląd techniczny instalacji gazowej – protokół z dnia 08.11.2019r – wykonany przez Józefa Borek uprawnienia E3/710/2081/18, D3/710/2082/18.- brak zaleceń
  - Przegląd Przewodów kominowych – protokół 504/SM – POŁUDNIE/2019 z dnia 01.07.2019r. – wykonawca: Mistrz Kominiarski Radosław Nowak uprawnienia nr 79/96 nr uprawnień dozorowych D/572/159/16, E/1213/159/16
  - Roczna kontrola stanu technicznego budynku – protokół nr 31/SMP/2019 z dnia 31.05.2019r wykonany przez Andrzeja Benek; nr uprawnień budowlanych 1265/94
  - Okresowa pięcioletnia kontrola stanu technicznego budynku –protokół dnia 01.04.2016r przegląd wykonany przez Bartłomieja Szeja nr uprawnień SLK/2042/OWOK/08
  - Pomiary ochronne – protokół nr 2018/SOS/3 z dnia 26.06.2018r. oraz 218/SOS/3U z dnia 22.10.2018r pomiary wykonane przez „PAKO" Eugeniusz Milko uprawnienia nr GR.1 E: 609/E/85/14, GR.1 D: 609/D/84/14 ważne do 30.03.2019r .
- **Budynek przy ul. Naftowa 51 - 59:**
  - Przegląd techniczny instalacji gazowej – protokół z dnia 04.11.2019r – wykonany przez Józefa Borek uprawnienia E3/710/2081/18, D3/710/2082/18.- zaleca się wyprowadzenie pionów gazowych z szachtu.
  - Przegląd Przewodów kominowych – protokół 512/SM – POŁUDNIE/2019 z dnia 01.07.2019r. – wykonawca: Mistrz Kominiarski Radosław Nowak uprawnienia nr 79/96 nr uprawnień dozorowych D/572/159/16, nr uprawnień eksploatacyjnych E/1213/159/16
  - Roczna kontrola stanu technicznego budynku – protokół nr 22/SMP/2019 z dnia 31.05.2019r wykonany przez Andrzeja Benek; nr uprawnień budowlanych 1265/94
  - Okresowa pięcioletnia kontrola stanu technicznego budynku –protokół dnia 06.04.2016r przegląd wykonany przez Bartłomieja Szeja nr uprawnień SLK/2042/OWOK/08

- Pomiary ochronne – protokół nr 2018/SOS/10 z dnia 28.06.2018r. oraz 218/SOS/10U z dnia 22.10.218r - pomiary wykonane przez „PAKO" Eugeniusz Milko uprawnienia nr GR.1 E: 609/E/85/14, GR.1 D: 609/D/84/14 ważne do 30.03.2019r

- **Budynek przy ul. Akacjowa 31 - 35:**
- Przegląd techniczny instalacji gazowej – protokół z dnia 16.10.2019r – wykonany przez Józefa Borek uprawnienia E3/710/2081/18, D3/710/2082/18.- brak uwag
- Przegląd Przewodów kominowych – protokół 521SM – POŁUDNIE/2019 z dnia 01.07.2019r. – wykonawca: Mistrz Kominiarski Radosław Nowak uprawnienia nr 79/96 nr uprawnień dozorowych D/572/159/16, nr uprawnień eksploatacyjnych E/1213/159/16
- Roczna kontrola stanu technicznego budynku – protokół nr 7/SMP/2019 z dnia 30.05.2019r wykonany przez Andrzeja Benek; nr uprawnień budowlanych 1265/94
- ✓ Okresowa pięcioletnia kontrola stanu technicznego budynku –protokół dnia 14.04.2016r przegląd wykonany przez Bartłomieja Szeja nr uprawnień SLK/2042/OWOK/08
- ✓ Pomiary ochronne – protokół nr 2018/SOS/29U z dnia 23.10.2018r. pomiary wykonane przez „PAKO" Eugeniusz Milko uprawnienia nr GR.1 E: 609/E/85/14, GR.1 D: 609/D/84/14 ważne do 30.03.2019r

- **Budynek przy ul. Akacjowa 21 - 29:**
- Przegląd techniczny instalacji gazowej – protokół z dnia 15.10.2019r – wykonany przez Józefa Borek uprawnienia E3/710/2081/18, D3/710/2082/18.- zaleca się wyprowadzenie pionów gazowych z szycht.
- Przegląd Przewodów kominowych – protokół 520/SM – POŁUDNIE/2019 z dnia 01.07.2019r. – wykonawca: Mistrz Kominiarski Radosław Nowak uprawnienia nr 79/96 nr uprawnień dozorowych D/572/159/16, nr uprawnień eksploatacyjnych E/1213/159/16
- Roczna kontrola stanu technicznego budynku – protokół nr 4/SMP/2019 z dnia 30.05.2019r wykonany przez Andrzeja Benek; nr uprawnień budowlanych 1265/94
- Okresowa pięcioletnia kontrola stanu technicznego budynku –protokół dnia 14.04.2016r przegląd wykonany przez Bartłomieja Szeja nr uprawnień SLK/2042/OWOK/08
- Pomiary ochronne – protokół nr 2018/SOS/30 z dnia 09.07.2018r. pomiary wykonane przez „PAKO" Eugeniusz Milko uprawnienia nr GR.1 E: 609/E/85/14, GR.1 D: 609/D/84/14 ważne do 30.03.2019r instalacja w badanym zakresie nadaje się do eksploatacji po usunięciu usterek (dotyczy lokali mieszkalnych)
- Po wykonaniu termomodernizacji wykonano pomiary rezystancji uziemienia instalacji odgromowej – protokół z dnia 06.07,2018r wykonany Andrzej Lumpe nr uprawnień 61/D-619/7214 , 61/E-619/138/14
- Na podstawie powyższego protokołu Spółdzielnia zleciła naprawę po czym wykonano powtórne badanie stanu instalacji odgromowej i uziomów z skutkiem pozytywnym – protokół nr RAP – 25-2019 z dnia 30.09.2019r

- **Budynek przy ul. Akacjowa 51 - 59** – protokół z dnia 16.10.2019r – wykonany przez Józefa Borek uprawnienia E3/710/2081/18, D3/710/2082/18.- brak uwag
- Przegląd Przewodów kominowych – protokół 521SM – POŁUDNIE/2019 z dnia 01.07.2019r. – wykonawca: Mistrz Kominiarski Radosław Nowak uprawnienia nr 79/96 nr uprawnień dozorowych D/572/159/16, nr uprawnień eksploatacyjnych E/1213/159/16

- Roczna kontrola stanu technicznego budynku – protokół nr 7/SMP/2019 z dnia 30.05.2019r wykonany przez Andrzeja Benek; nr uprawnień budowlanych 1265/94
- Okresowa pięcioletnia kontrola stanu technicznego budynku –protokół dnia 14.04.2016r przegląd wykonany przez Bartłomieja Szeja nr uprawnień SLK/2042/OWOK/08
- Pomiary ochronne oraz badanie instalacji odgromowej i uziomów – protokół nr 2018/SOS/29U z dnia 23.10.2018r. pomiary wykonane przez „PAKO" Eugeniusz Milko uprawnienia nr GR.1 E: 609/E/85/14, GR.1 D: 609/D/84/14 ważne do 30.03.2019r

- **Budynek przy ul. Naftowa 73 A, B, C:**
- Przegląd techniczny instalacji gazowej – protokół z dnia 15.10.2019r – wykonany przez Józefa Borek uprawnienia E3/710/2081/18, D3/710/2082/18.- zaleca się wyprowadzenie pionów gazowych z szycht.
- Przegląd Przewodów kominowych – protokół 520/SM – POŁUDNIE/2019 z dnia 01.07.2019r. – wykonawca: Mistrz Kominiarski Radosław Nowak uprawnienia nr 79/96 nr uprawnień dozorowych D/572/159/16, nr uprawnień eksploatacyjnych E/1213/159/16
- Roczna kontrola stanu technicznego budynku – protokół nr 4/SMP/2019 z dnia 30.05.2019r wykonany przez Andrzeja Benek; nr uprawnień budowlanych 1265/94
- Okresowa pięcioletnia kontrola stanu technicznego budynku –protokół dnia 14.04.2016r przegląd wykonany przez Bartłomieja Szeja nr uprawnień SLK/2042/OWOK/08
- Pomiary instalacji odgromowej i uziomów - jest to budynek nie wyposażony w instalację odgromową.
- Pomiary ochronne – protokół nr 2018/SOS/29U z dnia 26.06.2018r. , protokół - uzupełnienie nr 218/SOS/3U z dnia 22.10.2018 pomiary wykonane przez „PAKO" Eugeniusz Milko uprawnienia nr GR.1 E: 609/E/85/14, GR.1 D: 609/D/84/14 ważne do 30.03.2019r

- **Budynek przy ul. Naftowa 63H:**
- Przegląd techniczny instalacji gazowej – protokół z dnia 30.10.2019r – wykonany przez Józefa Borek uprawnienia E3/710/2081/18, D3/710/2082/18.- zaleca się wyprowadzenie pionów gazowych z szycht.
- Przegląd Przewodów kominowych – protokół 513/SM – POŁUDNIE/2019 z dnia 01.07.2019r. – wykonawca: Mistrz Kominiarski Radosław Nowak uprawnienia nr 79/96 nr uprawnień dozorowych D/572/159/16, nr uprawnień eksploatacyjnych E/1213/159/16
- Roczna kontrola stanu technicznego budynku – protokół nr 23/SMP/2019 z dnia 31.05.2019r wykonany przez Andrzeja Benek; nr uprawnień budowlanych 1265/94
- Okresowa pięcioletnia kontrola stanu technicznego budynku –protokół dnia 06.04.2016r przegląd wykonany przez Bartłomieja Szeja nr uprawnień SLK/2042/OWOK/08
- Pomiary ochronne – protokół nr 2018/SOS/11U z dnia 22.10.2018r. pomiary wykonane przez „PAKO" Eugeniusz Milko uprawnienia nr GR.1 E: 609/E/85/14, GR.1 D: 609/D/84/14 ważne do 30.03.2019r – instalacja w badanym zakresie nadaje się do eksploatacji po usunięciu usterek.
- Po wykonaniu termomodernizacji Spółdzielnia zleciła wykonanie kontrolne rezystancji uziemienia instalacji odgromowej – protokół nr 023/07/18 „U" z dnia 06.07.2018r – z uwagami.

- Po usunięciu usterek wykonano kontrolne pomiary instalacji odgromowej i uziomów - protokół nr – RAP - 24-2019 z dnia 30.09.2019r. pomiary wykonane przez Sławomira Kowalczyk nr uprawnień G1-ERAPR/2344/015/17, G1-D/2345/015/17 – bez uwag.

Podsumowanie

Przeprowadzona kontrola wykazała, że Spółdzielnia posiada założone książki obiektu budowlanego dla wszystkich analizowanych budynków według wzoru określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2007 roku w sprawie książki obiektu budowlanego.

W oparciu o wyniki z przeglądu zasobów mieszkaniowych oraz badanie dokumentacji w zakresie jw., ustalono, iż Spółdzielnia zapewnia prawidłowe utrzymanie stanu technicznego, sanitarno - porządkowego i estetycznego budynków ich otoczenia i wyposażenia. Eksploatacja i użytkowanie nieruchomości odpowiada w tym zakresie przepisom ustawy „Prawo budowlane" (tekst jedn. Dz.U.2019 poz. 1186.) wraz z technicznymi i sanitarno – porządkowymi wymogami obowiązującymi w budynkach mieszkalnych.

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

- Książki obiektów budowlanych z bieżącymi wpisami dotyczącymi osób upoważnionych do dokonywania wpisu, istotnych zdarzeń technicznych jakie miały miejsce w budynku wraz z protokołami odbioru robót.
- Spółdzielnia dokonywała w ustawowych terminach okresowe kontrole stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji urządzeń służących ochronie środowiska a także instalacji gazowych, przewodów kominowych W przypadku wystąpienia w protokołach uwag i zaleceń dział techniczny przekazywał ich wykaz do inspektora nadzoru celem wykonania zaleceń.
- Spółdzielnia dokonywała w ustawowych terminach wymagane prawem przeglądy 5 – letnie.

Coroczne przeglądy stanu technicznego budynków, zgodnie z wymogami prawa, przeprowadzane były pod nadzorem osób legitymujących się uprawnieniami budowlanymi. oraz przynależnością Izby Inżynierów Budownictwa.

2.3. Akumulacja i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu w latach 2017 – 2019 z podziałem na nieruchomości

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2017 – 2019 wymagała poniesienia nakładów finansowych w ramach skumulowanych środków funduszu remontowego na poziomie wykazanym w rocznych zestawieniach podanych poniżej:

Akumulacja i wykorzystanie
środków finansowych funduszu remontowego SM „Południe"
w latach 2017 – 2019

BO na 01.01.2017r. – 11.194.931,74 zł

Rok 2017	*Planowana akumulacja śr. Finansowych f. Remontowego*			*Wykorzystanie funduszu remont.*		Saldo końcowe z uwzględnieniem b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
OGÓŁEM	**2.962.994,97**	**226.007,43**	**3.189.002,40**	**2.315.392,34**	**873.610,06**	**-10.321.321,68**

Nota 7D	ZMIANY STANU FUNDUSZU REMONTOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	-11 194 931,74
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu	3 189 002,40
-	odpis w ciężar kosztów	2 962 994,97
-	wynik finansowy za rok 2016	157 256,23
-	premia termomodernizacyjna	68 511,84
-	odszkodowanie z polisy ubezp.	0,00
	dotacja z WFOŚiGW	0,00
-	korekta BO f.rem. LU	239,36
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu	2 315 392,34
-	koszty funduszu - wodomierze	30 194,77
-	koszty funduszu - mienia	15 060,18
	koszty funduszu - windy	110 992,98
	koszty funduszu - garaże	27 253,80
	koszty funduszu - podstawowy	807 916,72
-	koszty funduszu - termomodernizacja	1 323 973,89
	Stan na koniec okresu	**-10 321 321,68**

BO na 01.01.2018r. – 10.321.321,68 zł

Rok 2018	*Planowana akumulacja śr. Finansowych f. Remontowego*			*Wykorzystanie funduszu remont.*		Saldo końcowe z uwzględnieniem b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
OGÓŁEM	**3.219.283,02**	**152.453,17**	**3.371.736,19**	**5.276.363,35**	**-1.904.627,16**	**-12.225.948,84**

Nota 7D	ZMIANY STANU FUNDUSZU REMONTOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	-10 321 321,68
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu	3 371 736,19
-	odpis w ciężar kosztów	3 219 283,02
-	wynik finansowy za rok 2017	149 780,17
-	premia termomodernizacyjna	0,00
-	odszkodowanie z polisy ubezp.	0,00
	dotacja z WFOŚiGW	0,00
-	darowizna	2 673,00
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu	5 276 363,35
-	koszty funduszu - wodomierze	1 601,45
-	koszty funduszu - mienia	41 000,11

	koszty funduszu - windy	137 193,51
	koszty funduszu - garaże	5 304,13
	koszty funduszu - podstawowy	904 305,14
-	koszty funduszu - termomodernizacja	4 186 959,01
	Stan na koniec okresu	**-12 225 948,84**

BO na 01.01.2019r. – 12.225.948,84 zł

Rok 2019	*Planowana akumulacja śr. Finansowych f. Remontowego*			*Wykorzystanie funduszu remont.*		Saldo końcowe z uwzględnieniem b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
OGÓŁEM	**3.350.297,43**	**383.909,61**	**3.734.207,04**	**1.539.734,50**	**-2.194.472,54**	**-10.031.476,30**

Nota 7D	ZMIANY STANU FUNDUSZU REMONTOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	-12 225 948,84
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu	3 734 207,04
-	odpis w ciężar kosztów	3 350 297,43
-	wynik finansowy za rok 2018	123 658,00
-	premia termomodernizacyjna	259 385,12
-	odszkodowanie z polisy ubezp.	866,49
	dotacja z WFOŚiGW	0,00
-	darowizna	0,00
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu	1 539 734,50
-	koszty funduszu - wodomierze	6 217,27
-	koszty funduszu - mienia	23 604,57
	koszty funduszu - windy	169 838,49
	koszty funduszu - garaże	9 981,33
	koszty funduszu - podstawowy	661 178,95
-	koszty funduszu - termomodernizacja	668 913,89
	Stan na koniec okresu	**-10 031 476,30**

Dane dotyczące zmian funduszu remontowego za 2019 rok podane są na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego na potrzeby sprawozdania F – 01.

Wyniki funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości stanowi załącznik nr 10.

Akumulacja
środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów
zasobów mieszkaniowych SM „Południe"
w 2017 – 2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody w zł. 2017 r.	Przychody w zł. 2018 r.	Przychody w zł. 2019r.
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1	**odpisy w ciężar k. eksploatacji podstawowej**	**913.177,88**	**913.510,35**	**913.605,60**
2	**odpisy w ciężar k. eksploatacji wodomierzy**	**117.149,06**	**117.203,15**	**117.230,72**

3	**odpisy w ciężar k. eksploatacji dźwigów osobowych**	**45.006,00**	**44.525,52**	**44.628,48**
4	**odpisy na termomodernizację**	**1.871.696,27**	**2.128.078,24**	**2.258.866,87**
5	**wpływy z przychodów finansowych poza czynszami - garaże**	**15.965,76**	**15.965,76**	**15.965,76**
6	**różnice stawek czynszowych z najmu lokali użytkowych**	----------	----------	----------
7	**wpływy z tyt. przekształcenia praw do mieszkań z lokatorskich na własnościowe**	----------	----------	----------
8	**nadwyżka z rozliczenia kosztów GZM za rok poprzedni**	**157.256,23**	**149.780,17**	**123.658,00**
9	**Dotacje, premie termomodernizacyjne**	**68.511,84**	--------	**259.385,12**
10	**Inne**	**239,36**	**2673,00**	**866,49**
	RAZEM	**3.189.002,40**	**3.371.736,19**	**3.734.207,04**

Dane podane są na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego na potrzeby sprawozdania F – 01

W ramach przyjętego planu robót modernizacyjnych i remontowych budynków, ogółem poniesione koszty w badanym okresie osiągnęły wartość prawie **9 mln zł** z czego w poszczególnych latach poniesione koszty remontów wynosiły:

- **w 2017** r. – 2 315 392,34 zł,
- **w 2018** r. – 5 276 363,35 zł,
- **w 2019** r. – 1 539 734,50 zł

Z kolei przychody z odpisu w poszczególnych latach wynosiły:

- **w 2017**r. – 3 189 002,40 zł,
- **w 2018**r. – 3 371 736,19 zł
- **w 2019**r. – 3 734 207,04 zł.

Głównym źródłem przychodów funduszu remontowego odpisy w ciężar kosztów eksploatacji, odpisy na termomodernizację, nadwyżka bilansowa za rok poprzedni i dotacje.

Nadwyżka kosztów nad przychodami funduszu remontowego wg stanu na dzień 31.12.2019r wynosi **10.031.476,30zł** i wynika z wykonania bardzo dużego zakresu prac termomodernizacyjnych w szczególnie w latach 2013 – 2016 kiedy to koszty prac remontowych wynosiły prawie 21 mln zł.

Podsumowanie:

W sprawozdaniach za lata 2017 – 2019 dotyczących „gospodarki remontowej" odnotowano wykonanie planowanego zakresu rzeczowego robót remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia zgodnie z § 136 ust. 2 statutu prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Brak zrównoważenia kosztów z przychodami wynika z faktu korzystania przez Spółdzielnię - do realizacji programu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych z preferencyjnych, niskooprocentowanych i częściowo umarzanych, pożyczek

z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, a także z kredytów z Banku PKO BP z premią termomodernizacyjną.

3. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych.

Usługi komunalne dla potrzeb gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu w latach 2017 – 2019 realizowane były m. innymi przez:

1. Umowa nr U/5603/15 z dnia 12.02.2015 r. o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Sosnowcu S.A. – obecna nazwa Sosnowieckie Wodociągi S.A.
2. Umowa sprzedaży ciepła nr 1000/3 z dnia 1 marca 2001 r. z Przedsiębiorstwem Energetyki Cieplnej – obecna nazwa TAURON Ciepło sp. z o.o.
3. PGNiG Umowy od numeru GZ/HK – 8/2010/014376 do numeru GZ/HK – 8/2010/014409
   z dnia 06.03.2010 r.
4. Umowa sprzedaży energii elektrycznej nr US/A801/001/0001/14 z dnia 28.10.2014 r. – TAURON Polska Energia
5. Umowa o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej Nr 2000907842013 z dnia 16.05.2013 – TAURON Dystrybucja
6. Zalecenia zawarte w protokołach z przeglądów instalacji elektrycznej realizowane są sukcesywnie. Wykonano remont kapitalny rozdzielni głównych i tablic zabezpieczeń przedlicznikowych w budynku Naftowa 53 i5 9 oraz Naftowa 39 i 47

Umowy w zakresie świadczonych usług o charakterze komunalnym (dostawa ciepła, doprowadzenie wody i odbiór ścieków, wywóz stałych odpadów komunalnych) zawarte zostały w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne. Umowy, o których mowa wyżej, określają m.in.:

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

Wynegocjowane warunki umożliwiały wykonanie i spełnienie świadczeń jakie na strony nakłada treść umowy oraz zabezpieczają „interesy" obu stron.

Realizowany zakres świadczonych usług komunalnych, - jak wynika z oświadczenia Prezesa Zarządu - nie wymagał w badanym okresie zastosowania i egzekwowania umownych sankcji finansowych. Generalnie zakres i jakość świadczonych usług odpowiadała postanowieniom umownym i była zadawalająca.

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

ROZLICZENIE DOSTAWY ZIMNEJ WODY I USŁUG KANALIZACYJNYCH

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

- Ustawę z dn. 07.06.2001 r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków" (tekst jednolity Dz. U. z 2018r poz. 1152) z późniejszymi zmianami
- Statut Spółdzielni,.
- „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 48/V/2012 z dnia 17.12.2012 roku wraz z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałami RN – ostatnie zmiany uchwałami RN Nr 13/VI/2015 z dnia 27.04.2015 oraz nr 19/VI/2015 z dnia 22.06.2015r.
- Umowę nr U/5603/15 z dnia 12.02.2015 r. o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Sosnowcu S.A. – obecna nazwa Sosnowieckie Wodociągi S.A.

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

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

Rozliczenie losowo wybranego budynku przy ul. Naftowej 71A w Sosnowcu za okres rozliczeniowy ; od 01.07.2017 do 31.12.2017

Kolejność zamieszczenia danych :

a. ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz związane z tym koszty wg stanu wodomierza zbiorczego budynku przy **ul. Naftowej 71A** (zestawienie nr 1)

b. rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. **Naftowej 71A z wykazaniem** różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym **od 1.07.2017 r. do 31.12.2017 r.** (zestawienie nr 1.1)

c. rozliczenie indywidualne przekazywane użytkownikowi lokalu wraz z obowiązującą i stosowaną przez przedsiębiorstwo wodociągowe ceną w badanym okresie rozliczeniowym

Zestawienie 1

Ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz związane z tym koszty wg stanu wodomierza zbiorczego budynku przy **ul. Naftowej 71A**

Zużycie wody i odprowadzonych ścieków wg wodomierza głównego nr 013JA182461 z zestawieniem poniesionych kosztów dla budynku przy ul. Naftowej 71A w Sosnowcu wg faktur Sosnowieckich Wodociągów Spółka Akcyjna w Sosnowcu za okres od 01.07.2017 do 31.12.2017r

Obowiązująca i stosowana taryfa w badanym okresie) przez Przedsiębiorstwo Wodociągowe wynosiła:

- woda 5,08zł/m^3 netto
- ścieki 5,26zł/m^3 netto
- podatek VAT 8%
- łączna cena wody i ścieków 11,17zł/m^3 brutto

Lp.	*Okres rozliczeniowy/nr faktury*	*Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m^3 wg wodomierza zbiorczego*		*Stosowana taryfa opłat w zł/m3 netto*	*Wartość netto w zł*	*Podatek VAT 8%*	*Koszty w zł brutto*
1	*2*	*3*		*4*	*5*	*6*	*7*
	07/2017	44,52	woda	5,08	226,16	18,09	244,25
1	faktura nr 086345/2017	44,52	ścieki	5,26	234,18	18,72	252,90
	08/2017	49,07	woda	5,08	249,28	19,94	269,22
2	faktura nr 099426/2017	49,07	ścieki	5,26	258,11	20,65	278,76
	09/2017	46,93	woda	5,08	238,40	19,07	257,48
3	faktura nr 111881/2017	46,93	ścieki	5,26	246,85	19,75	266,60
	10/2017	48,87	woda	5,08	248,26	19,86	268,12
4	faktura nr 125187/2017	48,87	ścieki	5,26	257,06	20,56	277,62
	11/2017	44,3	woda	5,08	225,04	18,00	243,05
5	faktura nr 135688/2017	44,3	ścieki	5,26	233,02	18,64	251,66
	12/2017	43,06	woda	5,08	218,74	17,50	236,24
6	faktura nr 151780/2017	43,06	ścieki	5,26	226,50	18,12	244,62
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,16	4,73	63,89
	Razem	**276,75**	**X**	**X**	**2 920,76**	**233,65**	**3 154,41**

Zestawienie 1.1.

Rozliczenie kosztów i należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. **Naftowej 71A z wykazaniem** różnic pomiędzy stanami

w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym **od 1.07.2017 r. do 31.12.2017 r.** (zestawienie nr 1.1)

W zestawieniu zastosowano łączną cenę brutto (woda + ścieki) 11,17 zł/m^3 brutto.

Wyszczególnienie (ulica nr budynku i lokalu)	*Zużycie wody wg stanu wodomierza zbiorczego budynku w m3*	*Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywid. lokali w m3*	*Należność w zł (brutto) za okres rozliczeniowy wg zużycia wody i odpr. ścieków (4*c.wody)*	*Wniesione zaliczki na pokrycie k. z tyt. dostawy wody i odprowadzania ścieków w zł*	*zużycie-zaliczki w zł (5-6)*	*Kwota z rozliczenia budynku wraz z opłatą abonamentową w zł (kwota z faktur-zużycie w zł z budynku)*	*Niedobór przypadający na jedno mieszkanie w zł*	*(-) Nadpłata lub (+) niedopłata (7+9) w zł*
2	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
Naftowa 71A/9	276,75	113,32	1265,78	1066,64	199,14	93,94	23,48	222,62
Naftowa 71A/10	276,75	36,8	411,06	510,28	-99,22	93,94	23,48	-75,74
Naftowa 71A/11	276,75	68,47	764,81	750,32	14,49	93,94	23,48	37,97
Naftowa 71A/12	276,75	55,4	618,82	711,74	-92,92	93,94	23,48	-69,44
Razem	x	**273,99**	**3 060,47**	**3 038,98**	**21,49**	x	**93,92**	**115,41**

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

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

Do kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków Spółdzielnia dolicza opłatę abonamentową (brak odpowiednich zapisów w Regulaminie).

Zgodnie z § 14 *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków* różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą zużycia ze wskazań liczników lokalowych i ryczałtów rozliczana jest równomiernie na ilość lokali podłączonych w budynku do danego wodomierza głównego.

Podsumowanie:

1. Zafakturowane przez Sosnowieckie Wodociągi ceny wody i kanalizacji przedstawione w zestawieniu nr 1. są zgodne z cennikami obowiązującymi w okresie rozliczeniowym oraz ilością zużytej wody wykazanej przez wodomierz zbiorczy.

2. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, (powiększone o opłatę abonamentową) o których mowa w pkt.1, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych, wg zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych lub ustalonych ryczałtów), zgodnie z § 10 - 14 „Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu" zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 48/V/2012 w dniu 17.12.2012 roku wraz z późniejszymi zmianami:
3. Rozliczenia z losowo wybranym użytkownikiem, należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków zgodne były ze stanem licznika, obowiązującym „Regulaminem..." oraz obowiązującą ceną w w/w okresie. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.
4. Indywidualne rozliczenia z tyt. kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków wybranych dwóch użytkowników lokali budynku przy ul. Naftowej 71a/9 i 71a/12 w Sosnowcu, w okresie objętym badaniem lustracyjnym są zgodne z przedstawionym powyżej rozliczeniem.
5. Ilościowe i finansowe rozliczenie z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków w odniesieniu do objętych badaniem użytkowników lokali, jest prawidłowe.

ROZLICZENIE DOSTAWY ZIMNEJ WODY I USŁUG KANALIZACYJNYCH ORAZ SUROWCA POTRZEBNEGO DO PODGRZANIA WODY

Analizę rozliczenia przeprowadzono na losowo wybranym budynku za okres rozliczeniowy od 01.07.2018r do 31.12.2018r. w zakresie zimnej wody dla potrzeb ciepłej wody użytkowej.

Kolejność zamieszczenia danych :

a. ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków wg urządzeń pomiarowych (wg wodomierzy głównych) oraz związane z tym koszty dla budynków przy **ul. Akacjowej 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 55, 57, 59, 61, 63, 65** (zestawienie nr 1) wg faktur Sosnowieckich Wodociągów Spółka Akcyjna w Sosnowcu za okres 01.07.2018r do 31.12.2018r

b. zestawienie zużycia zimnej wody i odprowadzonych ścieków dla potrzeb cwu wg urządzenia pomiarowego wymiennika ciepła nr 18JCO36206 z zestawieniem poniesionych kosztów dla budynków przy ul. **Akacjowej 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 55, 57, 59, 61, 63, 65** za okres rozliczeniowy od 01.07.2018r do 31.12.2018r (zestawienie nr 1.1.)

c. Zużycie zimnej wody i ilości odprowadzonych ścieków wraz z poniesionymi kosztami na potrzeby cwu z wykazaniem użytkowników budynków przy ul. Akacjowej 31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,55,57,59,61,63,65 w Sosnowcu oraz wykazanie różnic pomiędzy stanami wodomierzy głównych a indywidualnymi zużyciami w badanym okresie rozliczeniowym od 01.07.2018 r. do 31.12.2018 r. (zestawienie 1.2.)

d. rozliczenie indywidualne przekazywane użytkownikowi lokalu wraz z obowiązującą i stosowaną przez przedsiębiorstwo wodociągowe ceną w badanym okresie rozliczeniowym

Obowiązująca i stosowna (w badanym okresie) przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena wynosiła:

- woda 5,15zł/m^3 netto
- ścieki 5,52zł/m^3 netto
- VAT 8%
- **Łącznie cena wody i ścieków brutto 11,52zł/m^3**

Zestawienie 1. ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków wg urządzeń pomiarowych (wg wodomierzy głównych) oraz związane z tym koszty dla budynków przy **ul. Akacjowej 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 55, 57, 59, 61, 63, 65**

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m^3 wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m3 netto	Wartość netto w zł	Podatek VAT 8%	Koszty w zł brutto
1	2	3		4	5	6	7
	Akacjowa 31		**18JA055761**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	21,05	woda	5,15	108,41	8,67	117,08
		21,05	ścieki	5,52	116,20	9,30	125,49
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	22,94	woda	5,15	118,14	9,44	127,58
		22,94	ścieki	5,52	126,63	10,12	136,75
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	23,14	woda	5,15	119,17	9,52	128,69
		23,14	ścieki	5,52	127,73	10,21	137,94
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	28,7	woda	5,15	147,81	11,81	159,62
		28,7	ścieki	5,52	158,42	12,66	171,09
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	24,73	woda	5,15	127,36	10,18	137,54
		24,73	ścieki	5,52	136,51	10,91	147,42
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	21,72	woda	5,15	111,86	8,95	120,81
		21,72	ścieki	5,52	119,89	9,58	129,48
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**142,28**	**x**	**x**	**1 577,83**	**126,14**	**1 703,96**
	Akacjowa 33		**18JA153336**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	26,61	woda	5,15	137,04	10,96	148,00
		26,61	ścieki	5,52	146,89	11,75	158,64
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	30,52	woda	5,15	157,18	12,57	169,75
		30,52	ścieki	5,52	168,47	13,48	181,95
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	26,27	woda	5,15	135,29	10,82	146,11
		26,27	ścieki	5,52	145,01	11,60	156,61
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	34,57	woda	5,15	178,04	14,24	192,28
		34,57	ścieki	5,52	190,83	15,27	206,09
5	11/2018 faktura nr	23,7	woda	5,15	122,06	9,76	131,82

	137746/2018	23,7	ścieki	5,52	130,82	10,47	141,29
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	27,47	woda	5,15	141,47	11,32	152,79
		27,47	ścieki	5,52	151,63	12,13	163,77
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**169,14**	**x**	**x**	**1 864,42**	**149,15**	**2 013,58**
	Akacjowa 35		**18JA103107**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	46,06	woda	5,15	237,21	18,98	256,19
		46,06	ścieki	5,52	254,25	20,34	274,59
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	44,86	woda	5,15	231,03	18,48	249,51
		44,86	ścieki	5,52	247,63	19,81	267,44
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	37,99	woda	5,15	195,65	15,65	211,30
		37,99	ścieki	5,52	209,70	16,78	226,48
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	51,38	woda	5,15	264,61	21,17	285,78
		51,38	ścieki	5,52	283,62	22,69	306,31
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	39,53	woda	5,15	203,58	16,29	219,87
		39,53	ścieki	5,52	218,21	17,46	235,66
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	39,54	woda	5,15	203,63	16,29	219,92
		39,54	ścieki	5,52	218,26	17,46	235,72
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**259,36**	**x**	**x**	**2 827,07**	**226,17**	**3 053,24**
	Akacjowa 37		**18JA055685**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	22,09	woda	5,15	113,76	9,10	122,86
		22,09	ścieki	5,52	121,94	9,75	131,69
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	21,35	woda	5,15	109,95	8,80	118,75
		21,35	ścieki	5,52	117,85	9,43	127,28
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	18,68	woda	5,15	96,20	7,70	103,90
		18,68	ścieki	5,52	103,11	8,25	111,36
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	29,85	woda	5,15	153,73	12,30	166,03
		29,85	ścieki	5,52	164,77	13,18	177,95
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	28,51	woda	5,15	146,83	11,75	158,57
		28,51	ścieki	5,52	157,38	12,59	169,97
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	28,27	woda	5,15	145,59	11,65	157,24
		28,27	ścieki	5,52	156,05	12,48	168,53
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**148,75**	**x**	**x**	**1 646,86**	**131,75**	**1 778,61**
	Akacjowa 39		**18JA055690**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	32,92	woda	5,15	169,54	13,56	183,10
		32,92	ścieki	5,52	181,72	14,54	196,26
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	33,47	woda	5,15	172,37	13,79	186,16
		33,47	ścieki	5,52	184,75	14,78	199,53
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	30,01	woda	5,15	154,55	12,36	166,92
		30,01	ścieki	5,52	165,66	13,25	178,91
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	37	woda	5,15	190,55	15,24	205,79
		37	ścieki	5,52	204,24	16,34	220,58

5	11/2018 faktura nr 137746/2018	32,68	woda	5,15	168,30	13,46	181,77
		32,68	ścieki	5,52	180,39	14,43	194,83
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	32,59	woda	5,15	167,84	13,43	181,27
		32,59	ścieki	5,52	179,90	14,39	194,29
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**198,67**	**x**	**x**	**2 179,51**	**174,36**	**2 353,87**
	Akacjowa 41		**18JA055693**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	45,92	woda	5,15	236,49	18,92	255,41
		45,92	ścieki	5,52	253,48	20,28	273,76
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	44,12	woda	5,15	227,22	18,18	245,40
		44,12	ścieki	5,52	243,54	19,48	263,03
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	39,67	woda	5,15	204,30	16,34	220,64
		39,67	ścieki	5,52	218,98	17,52	236,50
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	49,36	woda	5,15	254,20	20,34	274,54
		49,36	ścieki	5,52	272,47	21,80	294,26
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	41,87	woda	5,15	215,63	17,25	232,88
		41,87	ścieki	5,52	231,12	18,49	249,61
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	44,05	woda	5,15	226,86	18,15	245,01
		44,05	ścieki	5,52	243,16	19,45	262,61
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**264,99**	**x**	**x**	**2 887,14**	**230,97**	**3 118,11**
	Akacjowa 43		**18JA055686**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	24,07	woda	5,15	123,96	9,92	133,88
		24,07	ścieki	5,52	132,87	10,63	143,50
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	29,31	woda	5,15	150,95	12,08	163,02
		29,31	ścieki	5,52	161,79	12,94	174,73
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	18,78	woda	5,15	96,72	7,74	104,45
		18,78	ścieki	5,52	103,67	8,29	111,96
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	26,13	woda	5,15	134,57	10,77	145,34
		26,13	ścieki	5,52	144,24	11,54	155,78
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	24,13	woda	5,15	124,27	9,94	134,21
		24,13	ścieki	5,52	133,20	10,66	143,85
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	21,58	woda	5,15	111,14	8,89	120,03
		21,58	ścieki	5,52	119,12	9,53	128,65
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**144**	**x**	**x**	**1 596,18**	**127,69**	**1 723,87**
	Akacjowa 45		**18JA055837**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	28,48	woda	5,15	146,67	11,73	158,41
		28,48	ścieki	5,52	157,21	12,58	169,79
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	29,59	woda	5,15	152,39	12,19	164,58
		29,59	ścieki	5,52	163,34	13,07	176,40
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	23,07	woda	5,15	118,81	9,50	128,32
		23,07	ścieki	5,52	127,35	10,19	137,53
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	31,26	woda	5,15	160,99	12,88	173,87
		31,26	ścieki	5,52	172,56	13,80	186,36

5	11/2018 faktura nr 137746/2018	25,87	woda	5,15	133,23	10,66	143,89
		25,87	ścieki	5,52	142,80	11,42	154,23
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	25,67	woda	5,15	132,20	10,58	142,78
		25,67	ścieki	5,52	141,70	11,34	153,03
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**163,94**	**x**	**x**	**1 808,94**	**144,72**	**1 953,65**
	Akacjowa 47		**11JA052054**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	28,43	woda	5,15	146,41	11,71	158,13
		28,43	ścieki	5,52	156,93	12,55	169,49
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	23,8	woda	5,15	122,57	9,81	132,38
		23,8	ścieki	5,52	131,38	10,51	141,89
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	25,76	woda	5,15	132,66	10,61	143,28
		25,76	ścieki	5,52	142,20	11,38	153,57
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	30,96	woda	5,15	159,44	12,76	172,20
		30,96	ścieki	5,52	170,90	13,67	184,57
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	28,07	woda	5,15	144,56	11,56	156,13
		28,07	ścieki	5,52	154,95	12,40	167,34
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	26,44	woda	5,15	136,17	10,89	147,06
		26,44	ścieki	5,52	145,95	11,68	157,62
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**163,46**	**x**	**x**	**1 803,82**	**144,31**	**1 948,12**
	Akacjowa 49		**13JA172608**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	37,53	woda	5,15	193,28	15,46	208,74
		37,53	ścieki	5,52	207,17	16,57	223,74
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	38,48	woda	5,15	198,17	15,85	214,03
		38,48	ścieki	5,52	212,41	16,99	229,40
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	30,84	woda	5,15	158,83	12,71	171,53
		30,84	ścieki	5,52	170,24	13,62	183,86
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	39,01	woda	5,15	200,90	16,07	216,97
		39,01	ścieki	5,52	215,34	17,23	232,56
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	32,28	woda	5,15	166,24	13,30	179,54
		32,28	ścieki	5,52	178,19	14,25	192,44
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	31,76	woda	5,15	163,56	13,09	176,65
		31,76	ścieki	5,52	175,32	14,03	189,34
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**209,9**	**x**	**x**	**2 299,33**	**183,95**	**2 483,28**
	Akacjowa 55		**18JA055760**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	31,86	woda	5,15	164,08	13,13	177,21
		31,86	ścieki	5,52	175,87	14,07	189,94
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	34,64	woda	5,15	178,40	14,27	192,67
		34,64	ścieki	5,52	191,21	15,30	206,51
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	26,83	woda	5,15	138,17	11,05	149,23
		26,83	ścieki	5,52	148,10	11,85	159,95
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	35,83	woda	5,15	184,52	14,76	199,29
		35,83	ścieki	5,52	197,78	15,82	213,60

5	11/2018 faktura nr 137746/2018	32,07	woda	5,15	165,16	13,21	178,37
		32,07	ścieki	5,52	177,03	14,16	191,19
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	26,56	woda	5,15	136,78	10,94	147,73
		26,56	ścieki	5,52	146,61	11,73	158,34
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**187,79**	**x**	**x**	**2 063,42**	**165,07**	**2 228,49**
	Akacjowa 57		**18JA153215**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	30,31	woda	5,15	156,10	12,49	168,58
		30,31	ścieki	5,52	167,31	13,38	180,70
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	34,44	woda	5,15	177,37	14,19	191,56
		34,44	ścieki	5,52	190,11	15,21	205,32
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	34,84	woda	5,15	179,43	14,35	193,78
		34,84	ścieki	5,52	192,32	15,39	207,70
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	39,18	woda	5,15	201,78	16,14	217,92
		39,18	ścieki	5,52	216,27	17,30	233,58
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	36,1	woda	5,15	185,92	14,87	200,79
		36,1	ścieki	5,52	199,27	15,94	215,21
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	37,73	woda	5,15	194,31	15,54	209,85
		37,73	ścieki	5,52	208,27	16,66	224,93
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**212,6**	**x**	**x**	**2 328,14**	**186,25**	**2 514,39**
	Akacjowa 59		**18JA055763**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	30,3	woda	5,15	156,05	12,48	168,53
		30,3	ścieki	5,52	167,26	13,38	180,64
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	36,94	woda	5,15	190,24	15,22	205,46
		36,94	ścieki	5,52	203,91	16,31	220,22
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	30,76	woda	5,15	158,41	12,67	171,09
		30,76	ścieki	5,52	169,80	13,58	183,38
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	36,76	woda	5,15	189,31	15,14	204,45
		36,76	ścieki	5,52	202,92	16,22	219,14
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	36,55	woda	5,15	188,23	15,06	203,29
		36,55	ścieki	5,52	201,76	16,13	217,89
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	35,76	woda	5,15	184,16	14,73	198,90
		35,76	ścieki	5,52	197,40	15,79	213,19
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**207,07**	**x**	**x**	**2 269,14**	**181,50**	**2 450,64**
	Akacjowa 61		**18JA153333**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	20,61	woda	5,15	106,14	8,49	114,63
		20,61	ścieki	5,52	113,77	9,10	122,87
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	15,77	woda	5,15	81,22	6,50	87,71
		15,77	ścieki	5,52	87,05	6,96	94,01
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	20,45	woda	5,15	105,32	8,43	113,74
		20,45	ścieki	5,52	112,88	9,03	121,91
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	24,57	woda	5,15	126,54	10,12	136,66
		24,57	ścieki	5,52	135,63	10,85	146,48

5	11/2018 faktura nr 137746/2018	31,83	woda	5,15	163,92	13,11	177,04
		31,83	ścieki	5,52	175,70	14,06	189,76
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	25,97	woda	5,15	133,75	10,70	144,45
		25,97	ścieki	5,52	143,35	11,47	154,82
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**139,20**	**x**	**x**	**1 544,96**	**123,60**	**1 668,56**
	Akacjowa 63		**18JA055764**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	36,14	woda	5,15	186,12	14,89	201,01
		36,14	ścieki	5,52	199,49	15,96	215,45
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	40,05	woda	5,15	206,26	16,50	222,76
		40,05	ścieki	5,52	221,08	17,69	238,76
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	33,51	woda	5,15	172,58	13,81	186,38
		33,51	ścieki	5,52	184,98	14,80	199,77
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	39,55	woda	5,15	203,68	16,29	219,98
		39,55	ścieki	5,52	218,32	17,47	235,78
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	36,25	woda	5,15	186,69	14,94	201,62
		36,25	ścieki	5,52	200,10	16,01	216,11
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	35,86	woda	5,15	184,68	14,77	199,45
		35,86	ścieki	5,52	197,95	15,84	213,78
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**221,36**	**x**	**x**	**2 421,61**	**193,73**	**2 615,34**
	Akacjowa 65		**18JA055724**				
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	37,27	woda	5,15	191,94	15,36	207,30
		37,27	ścieki	5,52	205,73	16,46	222,19
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	35,19	woda	5,15	181,23	14,50	195,73
		35,19	ścieki	5,52	194,25	15,54	209,79
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	28,49	woda	5,15	146,72	11,74	158,46
		28,49	ścieki	5,52	157,26	12,58	169,85
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	33,41	woda	5,15	172,06	13,76	185,83
		33,41	ścieki	5,52	184,42	14,75	199,18
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	30,91	woda	5,15	159,19	12,73	171,92
		30,91	ścieki	5,52	170,62	13,65	184,27
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	30,87	woda	5,15	158,98	12,72	171,70
		30,87	ścieki	5,52	170,40	13,63	184,03
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,7	4,78	64,48
	Razem	**196,14**	**x**	**x**	**2 152,51**	**172,20**	**2 324,71**

Zestawienie 1.1

Lp.	*Okres rozliczenia miesiąc/rok*	*Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m³ wg wodomierza zbiorczego*		*Stosowana taryfa opłat w zł/m3 netto*	*Wartość netto w zł*	*Podatek VAT 8%*	*Koszty w zł brutto za dostawę wody i odpr. ścieków dla potrzeb c.w.u*
1	*2*	*3*		*4*	*5*	*6*	*7*
1	07/2018 faktura nr 088627/2018	344,42	woda	5,15	1 773,76	141,90	1 915,66
		344,42	ścieki	5,52	1 901,20	152,09	2 053,28
2	08/2018 faktura nr 101074/2018	274,37	woda	5,15	1 413,01	113,03	1 526,04
		274,37	ścieki	5,52	1 514,52	121,15	1 635,67
3	09/2018 faktura nr 113480/2018	316,08	woda	5,15	1 627,81	130,21	1 758,03
		316,08	ścieki	5,52	1 744,76	139,57	1 884,
4	10/2018 faktura nr 126770/2018	450,30	woda	5,15	2 319,05	185,51	2 504,56
		450,30	ścieki	5,52	2 485,66	198,84	2 684,50
5	11/2018 faktura nr 137746/2018	410,74	woda	5,15	2 115,31	169,22	2 284,54
		410,74	ścieki	5,52	2 267,28	181,37	2 448,66
6	12/2018 faktura nr 153450/2018	426,83	woda	5,15	2 198,17	175,85	2 374,03
		426,83	ścieki	5,52	2 356,10	188,48	2 544,58
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				59,70	4,78	64,48
	Razem	**2 222,74**	**x**	**x**	**23 776,34**	**1 902,02**	**25 678,35**

Zestawienie 1.2.

Zużycie zimnej wody i ilości odprowadzonych ścieków wraz z poniesionymi kosztami na potrzeby cwu z wykazaniem użytkowników budynków przy ul. Akacjowej 31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,55,57,59,61,63,65 w Sosnowcu oraz wykazanie różnic pomiędzy stanami wodomierzy głównych a indywidualnymi zużyciami w badanym okresie rozliczeniowym od 01.07.2018r. do 31.12.2018r.

Lp.	Wyszczególnienie (ulica nr budynku i lokalu)	Zużycie zimnej wody wg stanów wodomierzy indywidualn. w m3	Zużycie ciepłej wody wg stanów wodomierzy indywidualn. w m3	Należność w zł wg zużycia zimnej wody brutto (3*c. wody)	Należność w zł za zużycie zimnej wody potrzebnej dla cwu i ścieków brutto (4*c.wody)	Razem należność w zł brutto (5+6)	Różnice zużycia zw dla cwu na mieszkanie na wymienniku (kwota z faktur - kwota zużycia wody przez mieszkańców podzielona na il. mieszkań) w zł	Różnice zużycia zw na mieszkanie (kwota z faktur - kwota zużycia wody przez mieszkańców podzielona na il. mieszkań) w zł	Razem (7+8+9)	Wniesione zaliczki na pokrycie k. z tyt. dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w zł	(-) Nadwyżka lub (+) niedopłata (10-11)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Akacjowa 31/17	25,76	19,52	296,76	224,87	521,63	0,11	11,17	532,91	126,15	406,76
2	Akacjowa 31/18	19	14,03	218,88	161,63	380,51	0,11	11,17	391,79	344,42	47,37
3	Akacjowa 31/19	11,65	9,18	134,21	105,75	239,96	0,11	11,17	251,24	301,28	-50,04
4	Akacjowa 31/20	13,93	6,23	160,47	71,77	232,24	0,11	11,17	243,52	228,09	15,43
5	Akacjowa 31/21	17	23,64	195,84	272,33	468,17	0,11	11,17	479,45	467,27	12,18
6	Akacjowa 31/22	16,74	26,9	192,84	309,89	502,73	0,11	11,17	514,01	586,09	-72,08
7	Akacjowa 31/23	0,58	0,7	6,68	8,06	14,75	0,11	11,17	26,03	80,57	-54,54
8	Akacjowa 31/24	19	29,98	218,88	345,37	564,25	0,11	11,17	575,53	275,27	300,26
9	Akacjowa 31	15,53	x	178,91	x	178,91	0,11	11,17	190,19	302,28	-112,09
	Razem	**139,19**	**130,18**	**1 603,47**	**1 499,67**	**3 103,14**	**0,99**	**100,53**	**3 204,66**	**2 711,42**	**493,24**
1	Akacjowa 33/9	25,37	30,43	292,26	350,55	642,82	0,11	5,73	648,66	681,57	-32,91
2	Akacjowa 33/10	27,01	24,6	311,16	283,39	594,55	0,11	5,73	600,39	604,06	-3,67
3	Akacjowa 33/11	21,25	12,48	244,80	143,77	388,57	0,11	5,73	394,41	402,79	-8,38
4	Akacjowa 33/12	31,94	44,01	367,95	507,00	874,94	0,11	5,73	880,78	818,12	62,66
5	Akacjowa 33/13	0,41	0,13	4,72	1,50	6,22	0,11	5,73	12,06	83,85	-71,79
6	Akacjowa 33/14	24,92	14,29	287,08	164,62	451,70	0,11	5,73	457,54	512,54	-55,00
7	Akacjowa 33/15	18,38	14,22	211,74	163,81	375,55	0,11	5,73	381,39	600,26	-218,87
8	Akacjowa 33/16	21,53	7,2	248,03	82,94	330,97	0,11	5,73	336,81	375,21	-38,40
	Razem	**170,81**	**147,36**	**1 967,73**	**1 697,59**	**3 665,32**	**0,88**	**45,84**	**3 712,04**	**4 078,40**	**-366,36**
1	Akacjowa 35/1	25,03	19,69	288,35	226,83	515,17	0,11	4,06	519,34	562,38	-43,04
2	Akacjowa 35/2	35,32	14,55	406,89	167,62	574,50	0,11	4,06	578,67	659,26	-80,59
3	Akacjowa 35/3	45,83	20,7	527,96	238,46	766,43	0,11	4,06	770,60	658,49	112,11
4	Akacjowa 35/4	20,82	14,62	239,85	168,42	408,27	0,11	4,06	412,44	440,19	-27,75
5	Akacjowa 35/5	63,54	79,28	731,98	913,31	1645,29	0,11	4,06	1649,46	1688,74	-39,28
6	Akacjowa 35/6	25,84	27,81	297,68	320,37	618,05	0,11	4,06	622,22	609,82	12,40
7	Akacjowa	11,83	8,44	136,28	97,23	233,51	0,11	4,06	237,68	253,68	-16,00

	35/7										
8	Akacjowa 35/8	34,01	37,61	391,80	433,27	825,06	0,11	4,06	829,23	901,71	-72,48
	Razem	**262,22**	**222,70**	**3 020,77**	**2 565,50**	**5 586,28**	**0,88**	**32,48**	**5 619,64**	**5 774,27**	**-154,63**
1	Akacjowa 37/9	25,31	34,89	291,57	401,93	693,50	0,11	0,00	693,61	682,23	11,38
2	Akacjowa 37/10	19,66	14,15	226,48	163,01	389,49	0,11	0,00	389,60	480,06	-90,46
3	Akacjowa 37/11	27,81	16,13	320,37	185,82	506,19	0,11	0,00	506,30	511,32	-5,02
4	Akacjowa 37/12	5,23	10,05	60,25	115,78	176,03	0,11	0,00	176,14	320,59	-144,45
5	Akacjowa 37/13	12,36	2,77	142,39	31,91	174,30	0,11	0,00	174,41	160,83	13,58
6	Akacjowa 37/14	24,21	16,17	278,90	186,28	465,18	0,11	0,00	465,29	30	435,29
7	Akacjowa 37/15	16,51	15,5	190,20	178,56	368,76	0,11	0,00	368,87	368,26	0,61
8	Akacjowa 37/16	23,3	22,63	268,42	260,70	529,11	0,11	0,00	529,22	545,47	-16,25
	Razem	**154,39**	**132,29**	**1 778,57**	**1 523,98**	**3 302,55**	**0,88**	**0,00**	**3 303,43**	**3 098,76**	**204,67**
1	Akacjowa 39/1	27,93	18,24	321,75	210,12	531,88	0,11	7,93	539,92	0	539,92
2	Akacjowa 39/2	28,23	20,56	325,21	236,85	562,06	0,11	7,93	570,10	555,69	14,41
3	Akacjowa 39/3	32,39	31,79	373,13	366,22	739,35	0,11	7,93	747,39	775,59	-28,20
4	Akacjowa 39/4	12,12	1,68	139,62	19,35	158,98	0,11	7,93	167,02	210,98	-43,96
5	Akacjowa 39/5	40,44	41,76	465,87	481,08	946,94	0,11	7,93	954,98	1169,83	-214,85
6	Akacjowa 39/6	32,39	23,48	373,13	270,49	643,62	0,11	7,93	651,66	552,41	99,25
7	Akacjowa 39/7	0,27	0	3,11	0,00	3,11	0,11	7,93	11,15	37,8	-26,65
8	Akacjowa 39	1,14	x	13,13	0,00	13,13	0,11	7,93	21,17	38,8	-17,63
9	Akacjowa 39/8	23,22	21,2	267,49	244,22	511,72	0,11	7,93	519,76	569,12	-49,36
	Razem	**198,13**	**158,71**	**2 282,46**	**1 828,34**	**4 110,80**	**0,99**	**71,37**	**4 183,16**	**3 910,22**	**272,94**
1	Akacjowa 41/9	39,6	27,07	456,19	311,85	768,04	0,11	21,18	789,33	759,46	29,87
2	Akacjowa 41/10	38,67	20,71	445,48	238,58	684,06	0,11	21,18	705,35	1278,24	-572,89
3	Akacjowa 41/11	21,54	22,17	248,14	255,40	503,54	0,11	21,18	524,83	540,97	-16,14
4	Akacjowa 41/12	6,49	1,75	74,76	20,16	94,92	0,11	21,18	116,21	116,03	0,18
5	Akacjowa 41/13	66,3	27,39	763,78	315,53	1079,31	0,11	21,18	1100,60	1027,92	72,68
6	Akacjowa 41/14	33,07	15,73	380,97	181,21	562,18	0,11	21,18	583,47	599,19	-15,72
7	Akacjowa 41/15	0,99	1,27	11,40	14,63	26,04	0,11	21,18	47,33	377,71	-330,38
8	Akacjowa 41/16	49,3	25,09	567,94	289,04	856,97	0,11	21,18	878,26	868,73	9,53
	Razem	**255,96**	**141,18**	**2 948,66**	**1 626,39**	**4 575,05**	**0,88**	**169,44**	**4 745,37**	**5 568,25**	**-822,88**
1	Akacjowa 43/1	28,28	14,99	325,79	172,68	498,47	0,11	13,58	512,16	580,27	-68,11
2	Akacjowa 43/2	8,68	2,77	99,99	31,91	131,90	0,11	13,58	145,59	154,18	-8,59
3	Akacjowa 43/3	23,74	30,47	273,48	351,01	624,50	0,11	13,58	638,19	654,79	-16,60
4	Akacjowa 43/4	32,75	16,27	377,28	187,43	564,71	0,11	13,58	578,40	539,38	39,02
5	Akacjowa 43/5	14,57	3,44	167,85	39,63	207,48	0,11	13,58	221,17	274,46	-53,29
6	Akacjowa 43/6	20,2	21,78	232,70	250,91	483,61	0,11	13,58	497,30	579,16	-81,86
7	Akacjowa 43/7	11,91	2,59	137,20	29,84	167,04	0,11	13,58	180,73	156,32	24,41

8	Akacjowa 43/8	0,08	0	0,92	0,00	0,92	0,11	13,58	14,61	145,64	-131,03
	Razem	**140,21**	**92,31**	**1 615,22**	**1 063,41**	**2 678,63**	**0,88**	**108,64**	**2 788,15**	**3 084,20**	**-296,05**
1	Akacjowa 45/17	31,49	25,28	362,76	291,23	653,99	0,11	4,13	658,23	663,86	-5,63
2	Akacjowa 45/18	27,26	3,06	314,04	35,25	349,29	0,11	4,13	353,53	367,18	-13,65
3	Akacjowa 45/19	0,75	0,93	8,64	10,71	19,35	0,11	4,13	23,59	182,67	-159,08
4	Akacjowa 45/20	23,67	17,09	272,68	196,88	469,56	0,11	4,13	473,80	584,77	-110,97
5	Akacjowa 45/21	19,31	16,16	222,45	186,16	408,61	0,11	4,13	412,85	386,7	26,15
6	Akacjowa 45/22	26,49	14,73	305,16	169,69	474,85	0,11	4,13	479,09	454,77	24,32
7	Akacjowa 45/23	15,99	14,03	184,20	161,63	345,83	0,11	4,13	350,07	54,6	295,47
8	Akacjowa 45/24	21,76	8,44	250,68	97,23	347,90	0,11	4,13	352,14	284,45	67,69
	Razem	**166,72**	**99,72**	**1 920,61**	**1 148,77**	**3 069,39**	**0,88**	**33,04**	**3 103,31**	**2 979,00**	**124,31**
1	Akacjowa 47/9	52,05	44,23	599,62	509,53	1109,15	0,11	13,56	1122,82	1096,71	26,11
2	Akacjowa 47/10	13,44	10,99	154,83	126,60	281,43	0,11	13,56	295,10	321,16	-26,06
3	Akacjowa 47/11	10,21	11,05	117,62	127,30	244,92	0,11	13,56	258,59	209,1	49,49
4	Akacjowa 47/12	10,2	14,77	117,50	170,15	287,65	0,11	13,56	301,32	332,47	-31,15
5	Akacjowa 47/13	14,29	16,8	164,62	193,54	358,16	0,11	13,56	371,83	370,03	1,80
6	Akacjowa 47/14	16,39	15,95	188,81	183,74	372,56	0,11	13,56	386,23	363,55	22,68
7	Akacjowa 47/15	27,55	19,1	317,38	220,03	537,41	0,11	13,56	551,08	465,61	85,47
8	Akacjowa 47/16	15,56	17,74	179,25	204,36	383,62	0,11	13,56	397,29	410,95	-13,66
	Razem	**159,69**	**150,63**	**1 839,63**	**1 735,26**	**3 574,89**	**0,88**	**108,48**	**3 684,25**	**3 569,58**	**114,67**
1	Akacjowa 49/1	28,27	19,12	325,67	220,26	545,93	0,11	2,68	548,72	545,71	3,01
2	Akacjowa 49/2	46,21	32,68	532,34	376,47	908,81	0,11	2,68	911,60	794,13	117,47
3	Akacjowa 49/3	11,7	3,06	134,78	35,25	170,04	0,11	2,68	172,83	125,15	47,68
4	Akacjowa 49/4	25,99	19,73	299,40	227,29	526,69	0,11	2,68	529,48	566,45	-36,97
5	Akacjowa 49/5	13	6,73	149,76	77,53	227,29	0,11	2,68	230,08	148,64	81,44
6	Akacjowa 49/6	38,05	41,48	438,34	477,85	916,19	0,11	2,68	918,98	878,46	40,52
7	Akacjowa 49/7	30,03	23,91	345,95	275,44	621,39	0,11	2,68	624,18	578,28	45,90
8	Akacjowa 49/8	20,45	20,3	235,58	233,86	469,44	0,11	2,68	472,23	435,89	36,34
	Razem	**213,70**	**167,01**	**2 461,82**	**1 923,96**	**4 385,78**	**0,88**	**21,44**	**4 408,10**	**4 072,71**	**335,39**
1	Akacjowa 55/1	19,28	7,23	222,11	83,29	305,40	0,11	-8,57	296,94	308,13	-11,19
2	Akacjowa 55/2	26,95	22,79	310,46	262,54	573,00	0,11	-8,57	564,54	460,7	103,84
3	Akacjowa 55/3	23,45	4,91	270,14	56,56	326,71	0,11	-8,57	318,25	296,67	21,58
4	Akacjowa 55/4	23,37	15,4	269,22	177,41	446,63	0,11	-8,57	438,17	359,15	79,02
5	Akacjowa 55/5	1,59	0,26	18,32	3,00	21,31	0,11	-8,57	12,85	6,5	6,35
6	Akacjowa 55/6	7,66	3,05	88,24	35,14	123,38	0,11	-8,57	114,92	65,17	49,75
7	Akacjowa 55/7	53,21	38,24	612,98	440,52	1053,50	0,11	-8,57	1045,04	894,62	150,42
8	Akacjowa 55/8	43,89	12,85	505,61	148,03	653,64	0,11	-8,57	645,18	605,45	39,73
	Razem	**199,40**	**104,73**	**2 297,09**	**1 206,49**	**3 503,58**	**0,88**	**-68,56**	**3 435,90**	**2 996,39**	**439,51**

1	Akacjowa 57/9	22,3	11,98	256,90	138,01	394,91	0,11	-7,15	387,87	397,98	-10,11
2	Akacjowa 57/10	1,32	0,53	15,21	6,11	21,31	0,02	-1,19	20,14	100,81	-80,67
2	Akacjowa 57/10	58,48	13,41	673,69	154,48	828,17	0,09	-5,96	822,30	558,38	263,92
3	Akacjowa 57/11	20,23	9,23	233,05	106,33	339,38	0,11	-7,15	332,34	333,26	-0,92
4	Akacjowa 57/12	24,8	14,08	285,70	162,20	447,90	0,11	-7,15	440,86	387,13	53,73
5	Akacjowa 57/13	19,31	11,1	222,45	127,87	350,32	0,11	-7,15	343,28	325,93	17,35
6	Akacjowa 57/14	23,76	17,41	273,72	200,56	474,28	0,11	-7,15	467,24	452,77	14,47
7	Akacjowa 57/15	24,99	20,61	287,88	237,43	525,31	0,11	-7,15	518,27	555,86	-37,59
8	Akacjowa 57/16	28,04	22,2	323,02	255,74	578,76	0,11	-7,15	571,72	454,47	117,25
	Razem	**223,23**	**120,55**	**2 571,61**	**1 388,74**	**3 960,35**	**0,88**	**-57,20**	**3 904,03**	**3 566,59**	**337,44**
1	Akacjowa 59/9	21,2	20,03	244,22	230,75	474,97	0,11	3,35	478,43	486,31	-7,88
2	Akacjowa 59/10	21,04	18,15	242,38	209,09	451,47	0,11	3,35	454,93	416,48	38,45
3	Akacjowa 59/11	28,7	17,07	330,62	196,65	527,27	0,11	3,35	530,73	445,71	85,02
4	Akacjowa 59/12	29,55	15,48	340,42	178,33	518,75	0,11	3,35	522,21	478,77	43,44
5	Akacjowa 59/13	20,48	17,35	235,93	199,87	435,80	0,11	3,35	439,26	400,28	38,98
6	Akacjowa 59/14	27,97	14,44	322,21	166,35	488,56	0,11	3,35	492,02	476,82	15,20
7	Akacjowa 59/15	55,86	12,9	643,51	148,61	792,12	0,11	3,35	795,58	664,63	130,95
8	Akacjowa 59/16	5,6	20,24	64,51	233,16	297,68	0,11	3,35	301,14	939,78	-638,64
	Razem	**210,40**	**135,66**	**2 423,81**	**1 562,80**	**3 986,61**	**0,88**	**26,80**	**4 014,29**	**4 308,78**	**-294,49**
1	Akacjowa 61/1	14,1	7,64	162,43	88,01	250,44	0,11	0,66	251,21	431,01	-179,80
2	Akacjowa 61/2	26,36	25,9	303,67	298,37	602,04	0,11	0,66	602,81	393,55	209,26
3	Akacjowa 61/3	12,28	2,42	141,47	27,88	169,34	0,11	0,66	170,11	169,07	1,04
4	Akacjowa 61/4	18,28	4,84	210,59	55,76	266,34	0,11	0,66	267,11	274,35	-7,24
5	Akacjowa 61/5	3,1	x	35,71	0,00	35,71	0,11	0,66	36,48	40,14	-3,66
6	Akacjowa 61/6	8,64	20,59	99,53	237,20	336,73	0,11	0,66	337,50	408,16	-70,66
7	Akacjowa 61/7	26,31	16,69	303,09	192,27	495,36	0,11	0,66	496,13	485,51	10,62
8	Akacjowa 61/8	35,31	29,92	406,77	344,68	751,45	0,11	0,66	752,22	851,3	-99,08
	Razem	**144,38**	**108,00**	**1 663,26**	**1 244,16**	**2 907,42**	**0,88**	**5,28**	**2 913,60**	**3 053,11**	**-139,51**
1	Akacjowa 63/9	38,96	40,01	448,82	460,92	909,73	0,11	3,84	913,68	839,46	74,22
2	Akacjowa 63/10	43,21	29,87	497,78	344,10	841,88	0,11	3,84	845,83	787,26	58,57
3	Akacjowa 63/11	28	17,33	322,56	199,64	522,20	0,11	3,84	526,15	585,98	-59,83
4	Akacjowa 63/12	11,47	3,42	132,13	39,40	171,53	0,11	3,84	175,48	173,89	1,59
5	Akacjowa 63/13	13,67	5,34	157,48	61,52	219,00	0,11	3,84	222,95	251,33	-28,38
6	Akacjowa 63/14	41,76	27,04	481,08	311,50	792,58	0,11	3,84	796,53	866,86	-70,33
7	Akacjowa 63/15	12,36	6,31	142,39	72,69	215,08	0,11	3,84	219,03	197,5	21,53
8	Akacjowa 63/16	34,93	28,04	402,39	323,02	725,41	0,11	3,84	729,36	751,69	-22,33
	Razem	**224,36**	**157,36**	**2 584,63**	**1 812,79**	**4 397,41**	**0,88**	**30,72**	**4 429,01**	**4 453,97**	**-24,96**
1	Akacjowa	24,66	17,31	284,08	199,41	483,49	0,11	18,16	501,76	506,25	-4,49

	65/1										
2	Akacjowa 65/2	15,53	18,51	178,91	213,24	392,14	0,11	18,16	410,41	429,61	-19,20
3	Akacjowa 65/3	0,3	0,12	3,46	1,38	4,84	0,11	18,16	23,11	10,1	13,01
4	Akacjowa 65/4	40,65	26,7	468,29	307,58	775,87	0,11	18,16	794,14	663,03	131,11
5	Akacjowa 65/5	1,39	0,36	16,01	4,15	20,16	0,11	18,16	38,43	23,22	15,21
6	Akacjowa 65/6	25,65	37,38	295,49	430,62	726,11	0,11	18,16	744,38	652,52	91,86
7	Akacjowa 65/7	26,37	26,4	303,78	304,13	607,91	0,11	18,16	626,18	617,56	8,62
8	Akacjowa 65/8	54,64	32,6	629,45	375,55	1005,00	0,11	18,16	1023,27	938,3	84,97
	Razem	**189,19**	**159,38**	**2 179,47**	**1 836,06**	**4 015,53**	**0,88**	**145,28**	**4 161,69**	**3 840,59**	**321,10**
	Ogółem	**3 051,98**	**2 227,77**	**35 158,81**	**25 663,91**	**60 822,72**	**14,30**	**773,58**	**61 610,62**	**61 066,24**	**544,38**

ROZLICZENIE ZUŻYCIA CIEPLEJ WODY I KOSZTÓW JEJ PODGRZANIA

(dla przykładowo wybranych budynków przy ul. Akacjowej 31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,55,57,59,61,63,65 za okres rozliczeniowy od 01.01.2017 r. do 30.06.2017 r.)

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

- Wody 5,08zł/m^3 netto
- Ścieków 5,26zł/m^3 netto
- Podatek VAT 8%
- **Łączna cena wody i ścieków 11,17zł/m^3**

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat AG1 w okresie rozliczeniowym za dostawę energii cieplnej.

Nazwa składnika	Data obowiązywania	Cena jednostkowa w zł (netto)	J.m.
opłata za zamówioną moc cieplną	od 07.12.2016 do 31.01.2017	7 542,19	zł/MW/m-c
	od 01.02.2017 do 30.04.2017	7 550,21	zł/MW/m-c
	od 01.05.2017 do 31.08.2017	7 520,44	zł/MW/m-c
opłata stała za usługi przesyłowe TC	od 21.04.2016 do 30.04.2017	7 778,75	zł/MW/m-c
	od 01.05.2017 do 31.10.2018	7 354,66	zł/MW/m-c
opłata stała za usługi przesyłowe źródła	od 02.01.2016 do 30.04.2017	2,21	zł/MW/m-c
	od 01.05.2017 do 08.03.2018	2,65	zł/MW/m-c
opłata za ciepło	od 06.09.2016 do 31.01.2017	24,70	zł/GJ
	od 01.02.2017 do 30.04.2017	24,72	zł/GJ
	od 01.05.2017 do 31.08.2017	24,67	zł/GJ
opłata zmienna za usługi przesyłowe TC	od 21.04.2016 do 31.01.2017	12,41	zł/GJ
	od 01.05.2017 do 31.10.2018	13,24	zł/GJ

opłata zmienna za usługi przesyłowe źródła CO	od 01.07.2015 do 30.10.2019	0,01	zł/GJ
opłata za nośnik ciepła	od 01.10.2016	13,06	m3
	od 01.02.2017 do 30.04.2017	13,08	m3
	od 01.05.2017 do 31.08.2017	13,21	m3

należy doliczyć podatek VAT - 23%

Zestawienie 1. kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w.u. w budynkach przy ul. Akacjowej 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 55, 57, 59, 61, 63, 65 za okres rozliczeniowy od 01.07.2017r do 30.16.2017r

Lp.	*Miesiąc/rok/nr faktury*	*Adres*	*Koszty stałe w zł (netto)*	*Podatek VAT 23% w zł*	*Koszty stałe w zł (brutto)*	*Koszty zmienne w zł (netto)*	*Podatek VAT w zł*	*Koszty zmienne w zł (brutto)*	*OGÓŁEM koszty zakupu energii cieplnej w zł (brutto)*
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
1	**01/2017** faktura nr SC001342 /01/2017 i SC006614 /01/2017	Akacjowa 31	153,23	35,24	188,47	501,23	115,28	616,51	804,98
		Akacjowa 33, 35	306,46	70,48	376,94	1002,46	230,56	1233,02	1 609,96
		Akacjowa 37	168,55	38,76	207,31	551,35	126,81	678,16	885,47
		Akacjowa 39	183,89	42,3	226,19	601,45	138,34	739,79	965,98
		Akacjowa 41	183,89	42,3	226,19	601,45	138,34	739,79	965,98
		Akacjowa 43	183,89	42,3	226,19	601,45	138,34	739,79	965,98
		Akacjowa 45	183,89	42,3	226,19	601,45	138,34	739,79	965,98
		Akacjowa 47, 49	352,43	81,06	433,49	1152,84	265,16	1418	1 851,49
		Akacjowa 55, 57	367,75	84,58	452,33	1202,94	276,67	1479,61	1 931,94
		Akacjowa 59, 61	321,79	74,01	395,8	1052,57	242,09	1294,66	1 690,46
		Akacjowa 63, 65	306,46	70,48	376,94	1002,46	230,56	1233,02	1 609,96
2	**02/2017** faktura nr SC00458/ 02/2017 i SC006677 /02/2017	Akacjowa 31	153,31	35,26	188,57	457,37	105,19	562,56	751,13
		Akacjowa 33, 35	306,62	70,52	377,14	914,79	210,4	1125,19	1 502,33
		Akacjowa 37	168,64	38,78	207,42	503,13	115,72	618,85	826,27
		Akacjowa 39	183,98	42,32	226,3	548,88	126,24	675,12	901,42
		Akacjowa 41	183,98	42,32	226,3	548,88	126,24	675,12	901,42
		Akacjowa 43	183,98	42,32	226,3	548,88	126,24	675,12	901,42
		Akacjowa 45	183,98	42,32	226,3	548,88	126,24	675,12	901,42
		Akacjowa 47, 49	352,61	81,1	433,71	1052	241,96	1293,96	1 727,67
		Akacjowa 55, 57	367,95	84,63	452,58	1097,73	252,48	1350,21	1 802,79
		Akacjowa 59, 61	321,95	74,05	396	960,5	220,91	1181,41	1 577,41
		Akacjowa 63, 65	306,62	70,52	377,14	914,79	210,4	1125,19	1 502,33
3	**03/2017** faktura nr SC000460 /03/2017 i SC006716 /03/2017	Akacjowa 31	153,31	35,26	188,57	432,24	99,42	531,66	720,23
		Akacjowa 33, 35	306,62	70,52	377,14	864,51	198,83	1063,34	1 440,48
		Akacjowa 37	168,64	38,78	207,42	475,47	109,36	584,83	792,25
		Akacjowa 39	183,98	42,32	226,3	518,7	119,3	638	864,30

		Akacjowa 41	183,98	42,32	226,3	518,7	119,3	638	864,30
		Akacjowa 43	183,98	42,32	226,3	518,7	119,3	638	864,30
		Akacjowa 45	183,98	42,32	226,3	518,7	119,3	638	864,30
		Akacjowa 47, 49	352,61	81,1	433,71	994,16	228,65	1222,81	1 656,52
		Akacjowa 55, 57	367,95	84,63	452,58	1037,4	238,6	1276	1 728,58
		Akacjowa 59, 61	321,95	74,05	396	907,73	208,78	1116,51	1 512,51
		Akacjowa 63, 65	306,62	70,52	377,14	864,51	198,83	1063,34	1 440,48
4	**04/2017** faktura nr SC002718 /04/2017 i SC006657 /04/2017	Akacjowa 31	153,31	35,26	188,57	478,4	110,04	588,44	777,01
		Akacjowa 33, 35	306,62	70,52	377,14	956,84	220,08	1176,92	1 554,06
		Akacjowa 37	168,64	38,78	207,42	526,27	121,04	647,31	854,73
		Akacjowa 39	183,98	42,32	226,3	574,1	132,04	706,14	932,44
		Akacjowa 41	183,98	42,32	226,3	574,1	132,04	706,14	932,44
		Akacjowa 43	183,98	42,32	226,3	574,1	132,04	706,14	932,44
		Akacjowa 45	183,98	42,32	226,3	574,1	132,04	706,14	932,44
		Akacjowa 47, 49	352,61	81,1	433,71	1100,35	253,08	1353,43	1 787,14
		Akacjowa 55, 57	367,95	84,63	452,58	1148,19	264,08	1412,27	1 864,85
		Akacjowa 59, 61	321,95	74,05	396	1004,67	231,07	1235,74	1 631,74
		Akacjowa 63, 65	306,62	70,52	377,14	956,84	220,08	1176,92	1 554,06
5	**05/2017** faktura nr SC001552 /05/2017 i SC020673 8/05/2017	Akacjowa 31	148,78	34,23	183,01	418,49	96,26	514,75	697,76
		Akacjowa 33, 35	297,55	68,43	365,98	837,03	192,52	1029,55	1 395,53
		Akacjowa 37	163,65	37,65	201,3	460,37	105,89	566,26	767,56
		Akacjowa 39	178,54	41,07	219,61	502,2	115,51	617,71	837,32
		Akacjowa 41	178,54	41,07	219,61	502,2	115,51	617,71	837,32
		Akacjowa 43	178,54	41,07	219,61	502,2	115,51	617,71	837,32
		Akacjowa 45	178,54	41,07	219,61	502,2	115,51	617,71	837,32
		Akacjowa 47, 49	342,19	78,7	420,89	962,58	221,41	1183,99	1 604,88
		Akacjowa 55, 57	357,06	82,12	439,18	1004,42	231,01	1235,43	1 674,61
		Akacjowa 59, 61	312,44	71,85	384,29	878,86	202,14	1081	1 465,29
		Akacjowa 63, 65	297,55	68,43	365,98	837,03	192,52	1029,55	1 395,53
6	**06/2017** faktura nr SC001947 /06/2017 i SC005569 /06/2017	Akacjowa 31	148,78	34,23	183,01	364,19	83,76	447,95	630,96
		Akacjowa 33, 35	297,55	68,43	365,98	728,41	167,53	895,94	1 261,92
		Akacjowa 37	163,65	37,65	201,30	400,63	92,15	492,78	694,08
		Akacjowa 39	178,54	41,07	219,61	437,03	100,52	537,55	757,16
		Akacjowa 41	178,54	41,07	219,61	437,03	100,52	537,55	757,16
		Akacjowa 43	178,54	41,07	219,61	437,03	100,52	537,55	757,16
		Akacjowa 45	178,54	41,07	219,61	437,03	100,52	537,55	757,16
		Akacjowa 47, 49	342,19	78,7	420,89	837,65	192,66	1030,31	1 451,20
		Akacjowa 55, 57	357,06	82,12	439,18	874,1	201,04	1075,14	1 514,32
		Akacjowa 59, 61	312,44	71,85	384,29	764,81	175,91	940,72	1 325,01
		Akacjowa 63, 65	297,55	68,43	365,98	728,41	167,53	895,94	1 261,92
7	korekta nr SCK0003 91/06/201	Akacjowa 31	-38,11	-8,77	-46,88				-46,88
		Akacjowa	-76,20	-17,52	-93,72				-93,72

	7 do faktury nr SC001947 /06/2017	33, 35							
		Akacjowa 37	-41,86	-9,63	-51,49				-51,49
		Akacjowa 39	-45,71	-10,51	-56,22				-56,22
		Akacjowa 41	-45,71	-10,51	-56,22				-56,22
		Akacjowa 43	-45,71	-10,51	-56,22				-56,22
		Akacjowa 45	-45,71	-10,51	-56,22				-56,22
		Akacjowa 47, 49	-87,59	-20,15	-107,74				-107,74
		acjowa 55, 57	-91,41	-21,02	-112,43				-112,43
		Akacjowa 59, 61	-79,97	-18,39	-98,36				-98,36
		Akacjowa 63, 65	-76,18	-17,52	-93,70				-93,70
Razem			**15 445,69**	**3 552,57**	**18 998,26**	**46 940,16**	**10 796,26**	**57 736,42**	**76 734,68**

Zestawienie 1.1. Rozliczenie rzeczywistego kosztu zużycia i kosztów c.w.u. oraz kosztów stałych podgrzania wody użytkowej dla lokali przy ul. Akacjowej 31,33,35,37,39,41,42,47,49,55,57,59,61,63,65, w Sosnowcu za okres rozliczeniowy od 01.01.2017r do 30.06.2017r

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

- Wody 5,08zł/m^3 netto
- Ścieków 5,26zł/m^3 netto
- Podatek VAT 8%
- **Łączna cena wody i ścieków 11,17zł/m^3**

Obowiązujący koszt zmienny podgrzania 1m^3:

- Koszty zmienne z faktur TAURON CIEPŁO za I półrocze 2017 **57.736,42zł**
- Zużycie ciepłej wody w m^3 na wymienniku wg wodomierzy indywidualnych **2.228,72**
- Koszt podgrzania 1m^3 **25,91zł**

Obowiązujący koszt stały podgrzania w przeliczeniu na 1 osobę za I półrocze 2017r:

- Koszty stałe wg faktur TAURON CIEPŁO za I półrocze **18.998,26zł**
- Średni koszt stały na jeden miesiąc z faktur **3.166,38zł**
- Ilość osób 01 – 06/2017 na wymienniku **1.622,00**
- Średnia ilość osób na miesiąc **270,33**
- Powierzchnia lokali mieszkalnych zamieszkałych na wymienniku **8.538,67m^2**
- Powierzchnia lokali mieszkalnych niezamieszkałych na wymienniku **422,4883m^2**
- Normatyw (średnia ilość osób/pow. lokali zamieszkałych) **0,0317**
- Wskaźnikowa liczba osób (normatyw * pow. niezamieszkałych) **13,3929**
- Koszt stały na 1 osobę (średni koszt stały/(wskaźnikowa liczba osób + średnia ilość osób) **11,16zł**

l.p.	*Adres*	*Okres rozliczenia miesiąc/rok*	*Zużycie ciepłej wody wg stanów wodomierzy indywidualn. w m3*	*Koszt zmienny podgrzania wody (4 * cena podgrzewu) dla lokalu mieszkalnego w zł*	*Koszt stały cwu na loklal mieszkalny w zł*	*Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto (koszt stały i koszt zmienny)*	*Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy c.w.u. w zł*	*Różnica do rozliczenia z użytkownikami lokali z tyt. poniesionych kosztów zużycia wody dla potrzeb c.w.u. (-) nadwyżka lub (+) niedopłata (7-8)*
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
1	Akacjowa 61/1	01-06/2017	19,26	499,03	133,92	632,95	0	632,95
2	Akacjowa 61/2	01-06/2017	19,64	508,87	200,88	709,75	800,72	-90,97
3	Akacjowa 61/3	01-06/2017	3,98	103,12	133,92	237,04	320,82	-83,78
4	Akacjowa 61/4	01-06/2017	10,39	269,20	100,44	369,64	391,85	-22,21
5	Akacjowa 61/5	01-06/2017	0	0,00	66,96	66,96	74,06	-7,10
6	Akacjowa 61/6	01-06/2017	27,48	712,01	133,92	845,93	764,5	81,43
7	Akacjowa 61/7	01-06/2017	14,55	376,99	267,84	644,83	626,57	18,26
8	Akacjowa 61/8	01-06/2017	24,01	622,10	267,84	889,94	774,75	115,19
9	Akacjowa 59/9	01-06/2017	17,54	454,46	200,88	655,34	652,48	2,86
10	Akacjowa 59/10	01-06/2017	20,05	519,50	66,96	586,46	423,34	163,12
11	Akacjowa 59/11	01-06/2017	14,21	368,18	66,96	435,14	373,93	61,21
12	Akacjowa 59/12	01-06/2017	10,7	277,24	133,92	411,16	451,82	-40,66
13	Akacjowa 59/13	01-06/2017	14,88	385,54	133,92	519,46	523,87	-4,41
14	Akacjowa 59/14	01-06/2017	13,34	345,64	133,92	479,56	492,51	-12,95
15	Akacjowa 59/15	01-06/2017	7,07	183,18	267,84	451,02	385,26	65,76
16	Akacjowa 59/16	01-06/2017	13,96	361,70	133,92	495,62	576,01	-80,39
17	Akacjowa 65/1	01-06/2017	22,45	581,68	133,92	715,60	526,35	189,25
18	Akacjowa 65/2	01-06/2017	21,31	552,14	66,96	619,10	589,06	30,04
19	Akacjowa 65/3	01-06/2017	0,3	7,77	66,96	74,73	0	74,73
20	Akacjowa 65/4	01-06/2017	39,38	1 020,34	133,92	1 154,26	1088,43	65,83
21	Akacjowa 65/5	01-06/2017	0,58	15,03	66,96	81,99	96,26	-14,27
22	Akacjowa 65/6	01-06/2017	19,02	492,81	133,92	626,73	458,96	167,77
23	Akacjowa 65/7	01-06/2017	10,1	261,69	133,92	395,61	0	395,61
24	Akacjowa 65/8	01-06/2017	35,39	916,95	200,88	1 117,83	996,1	121,73
25	Akacjowa 63/9	01-06/2017	36,73	951,67	200,88	1 152,55	1016,75	135,80
26	Akacjowa 63/10	01-06/2017	28,52	738,95	200,88	939,83	924,12	15,71
27	Akacjowa 63/11	01-06/2017	18,1	468,97	189,72	658,69	619,38	39,31
28	Akacjowa 63/12	01-06/2017	5,19	134,47	133,92	268,39	262,39	6,00
29	Akacjowa 63/13	01-06/2017	6,27	162,46	133,92	296,38	328,92	-32,54
30	Akacjowa 63/14	01-06/2017	29,84	773,15	267,84	1 040,99	967,23	73,76
31	Akacjowa 63/15	01-06/2017	8,4	217,64	66,96	284,60	368,88	-84,28

32	Akacjowa 63/16	01-06/2017	29,16	755,54	200,88	956,42	1013,18	-56,76
33	Akacjowa 55/1	01-06/2017	9,05	234,49	133,92	368,41	341,12	27,29
34	Akacjowa 55/2	01-06/2017	22,53	583,75	66,96	650,71	0	650,71
35	Akacjowa 55/3	01-06/2017	5,16	133,70	66,96	200,66	194,12	6,54
36	Akacjowa 55/4	01-06/2017	19,23	498,25	133,92	632,17	565,01	67,16
37	Akacjowa 55/5	01-06/2017	11,52	298,48	66,96	365,44	0	365,44
38	Akacjowa 55/6	01-06/2017	10,56	273,61	66,96	340,57	260,45	80,12
39	Akacjowa 55/7	01-06/2017	36,53	946,49	267,84	1 214,33	1152,42	61,91
40	Akacjowa 55/8	01-06/2017	16,11	417,41	200,88	618,29	609,72	8,57
41	Akacjowa 57/9	01-06/2017	12,61	326,73	133,92	460,65	479,04	-18,39
42	Akacjowa 57/10	01-06/2017	16,37	424,15	133,92	558,07	0	558,07
43	Akacjowa 57/11	01-06/2017	11,16	289,16	133,92	423,08	449,37	-26,29
44	Akacjowa 57/12	01-06/2017	18,75	485,81	128,64	614,45	412,9	201,55
45	Akacjowa 57/13	01-06/2017	9,76	252,88	66,96	319,84	272,95	46,89
46	Akacjowa 57/14	01-06/2017	27,63	715,89	133,92	849,81	798,96	50,85
47	Akacjowa 57/15	01-06/2017	24,14	625,47	267,84	893,31	845,94	47,37
48	Akacjowa 57/16	01-06/2017	14,88	385,54	200,88	586,42	482,5	103,92
49	Akacjowa 49/1	01-06/2017	18,78	486,59	200,88	687,47	709,56	-22,09
50	Akacjowa 49/2	01-06/2017	29,19	756,31	133,92	890,23	785,55	104,68
51	Akacjowa 49/3	01-06/2017	3,31	85,76	133,92	219,68	330,44	-110,76
52	Akacjowa 49/4	01-06/2017	28,35	734,55	133,92	868,47	731,49	136,98
53	Akacjowa 49/5	01-06/2017	3,67	95,09	66,96	162,05	162,73	-0,68
54	Akacjowa 49/6	01-06/2017	37,57	973,44	133,92	1 107,36	1058,82	48,54
55	Akacjowa 49/7	01-06/2017	22,85	592,04	267,84	859,88	832,56	27,32
56	Akacjowa 49/8	01-06/2017	19,67	509,65	133,92	643,57	618,24	25,33
57	Akacjowa 47/9	01-06/2017	46,47	1 204,04	334,8	1 538,84	1375,66	163,18
58	Akacjowa 47/10	01-06/2017	11,79	305,48	66,96	372,44	298,63	73,81
59	Akacjowa 47/11	01-06/2017	5,56	144,06	105,61	249,67	192,55	57,12
60	Akacjowa 47/12	01-06/2017	16,61	430,37	200,88	631,25	670,01	-38,76
61	Akacjowa 47/13	01-06/2017	14,04	363,78	66,96	430,74	143,76	286,98
62	Akacjowa 47/14	01-06/2017	15,1	391,24	200,88	592,12	596,64	-4,52
63	Akacjowa 47/15	01-06/2017	16,03	415,34	133,92	549,26	531,53	17,73
64	Akacjowa 47/16	01-06/2017	16,22	420,26	133,92	554,18	577,63	-23,45
65	Akacjowa 45/17	01-06/2017	20,84	539,96	133,92	673,88	656,68	17,20
66	Akacjowa 45/18	01-06/2017	6,47	167,64	133,92	301,56	359,74	-58,18
67	Akacjowa 45/19	01-06/2017	15,62	404,71	66,96	471,67	288,66	183,01
68	Akacjowa 45/20	01-06/2017	18,49	479,08	133,92	613,00	581,34	31,66
69	Akacjowa 45/21	01-06/2017	12,18	315,58	66,96	382,54	321,87	60,67
70	Akacjowa 45/22	01-06/2017	13,39	346,93	200,88	547,81	504,81	43,00
71	Akacjowa 45/23	01-06/2017	0,13	3,37	120,97	124,34	0	124,34
72	Akacjowa 45/24	01-06/2017	9,29	240,70	200,88	441,58	438,02	3,56
73	Akacjowa 43/1	01-06/2017	11,14	288,64	133,92	422,56	473,31	-50,75
74	Akacjowa 43/2	01-06/2017	8,38	217,13	167,4	384,53	419,34	-34,81
75	Akacjowa 43/3	01-06/2017	29,29	758,90	200,88	959,78	714,37	245,41
76	Akacjowa 43/4	01-06/2017	20,56	532,71	133,92	666,63	629,89	36,74
77	Akacjowa 43/5	01-06/2017	4,35	112,71	200,88	313,59	314,41	-0,82
78	Akacjowa 43/6	01-06/2017	20,27	525,20	133,92	659,12	731,03	-71,91

79	Akacjowa 43/7	01-06/2017	2,51	65,03	66,96	131,99	120,12	11,87
80	Akacjowa 43/8	01-06/2017	27,46	711,49	267,84	979,33	1005,08	-25,75
81	Akacjowa 41/9	01-06/2017	21,89	567,17	267,84	835,01	714,82	120,19
82	Akacjowa 41/10	01-06/2017	23,72	614,59	200,88	815,47	638,13	177,34
83	Akacjowa 41/11	01-06/2017	19,49	504,99	200,88	705,87	706,36	-0,49
84	Akacjowa 41/12	01-06/2017	1,33	34,46	66,96	101,42	130,09	-28,67
85	Akacjowa 41/13	01-06/2017	25,68	665,37	267,84	933,21	1028,07	-94,86
86	Akacjowa 41/14	01-06/2017	12,03	311,70	267,84	579,54	609,04	-29,50
87	Akacjowa 41/15	01-06/2017	14,23	368,70	66,96	435,66	276,16	159,50
88	Akacjowa 41/16	01-06/2017	19,68	509,91	200,88	710,79	646,55	64,24
89	Akacjowa 39/1	01-06/2017	11,3	292,78	133,92	426,70	0	426,70
90	Akacjowa 39/2	01-06/2017	19,66	509,39	200,88	710,27	615,57	94,70
91	Akacjowa 39/3	01-06/2017	28,59	740,77	267,84	1 008,61	981,83	26,78
92	Akacjowa 39/4	01-06/2017	2,62	67,88	133,92	201,80	217,24	-15,44
93	Akacjowa 39/5	01-06/2017	25,43	658,89	133,92	792,81	730,28	62,53
94	Akacjowa 39/6	01-06/2017	16,95	439,17	133,92	573,09	649,62	-76,53
95	Akacjowa 39/7	01-06/2017	0,02	0,52	66,96	67,48	74,9	-7,42
96	Akacjowa 39/8	01-06/2017	38,19	989,50	200,88	1 190,38	1122,85	67,53
97	Akacjowa 37/9	01-06/2017	1,64	42,49	79,64	122,13	0	122,13
98	Akacjowa 37/10	01-06/2017	17,66	457,57	145,08	602,65	749,67	-147,02
99	Akacjowa 37/11	01-06/2017	11,63	301,33	133,92	435,25	412,08	23,17
100	Akacjowa 37/12	01-06/2017	16,47	426,74	66,96	493,70	439,36	54,34
101	Akacjowa 37/13	01-06/2017	2,88	74,62	66,96	141,58	148,38	-6,80
102	Akacjowa 37/14	01-06/2017	5,53	143,28	200,88	344,16	620,91	-276,75
103	Akacjowa 37/15	01-06/2017	16,49	427,26	133,92	561,18	531,7	29,48
104	Akacjowa 37/16	01-06/2017	20,27	525,20	133,92	659,12	717,23	-58,11
105	Akacjowa 35/1	01-06/2017	18,7	484,52	66,96	551,48	451,21	100,27
106	Akacjowa 35/2	01-06/2017	20,89	541,26	133,92	675,18	637,4	37,78
107	Akacjowa 35/3	01-06/2017	23,35	605,00	133,92	738,92	667,64	71,28
108	Akacjowa 35/4	01-06/2017	16,27	421,56	133,92	555,48	543,18	12,30
109	Akacjowa 35/5	01-06/2017	92,6	2 399,27	200,88	2 600,15	2138,17	461,98
110	Akacjowa 35/6	01-06/2017	22,87	592,56	133,92	726,48	568,19	158,29
111	Akacjowa 35/7	01-06/2017	8,62	223,34	66,96	290,30	288,72	1,58
112	Akacjowa 35/8	01-06/2017	36,46	944,68	133,92	1 078,60	960,05	118,55
113	Akacjowa 33/9	01-06/2017	30	777,30	143,07	920,37	1331,55	-411,18
114	Akacjowa 33/10	01-06/2017	24,88	644,64	256,68	901,32	909,05	-7,73
115	Akacjowa 33/11	01-06/2017	13,53	350,56	178,56	529,12	409,03	120,09
116	Akacjowa 33/12	01-06/2017	36,17	937,16	200,88	1 138,04	1189,23	-51,19
117	Akacjowa 33/13	01-06/2017	3,56	92,24	66,96	159,20	169,62	-10,42
118	Akacjowa 33/14	01-06/2017	13,27	343,83	66,96	410,79	472,93	-62,14
119	Akacjowa 33/15	01-06/2017	12,02	311,44	121,35	432,79	111,64	321,15
120	Akacjowa 33/16	01-06/2017	5,92	153,39	133,92	287,31	397,48	-110,17
121	Akacjowa 31/17	01-06/2017	16,14	418,19	189,72	607,91	0	607,91
122	Akacjowa 31/18	01-06/2017	14,14	366,37	200,33	566,70	74,01	492,69
123	Akacjowa 31/19	01-06/2017	15,55	402,90	139,52	542,42	465,73	76,69
124	Akacjowa 31/20	01-06/2017	7,68	198,99	74,43	273,42	234,79	38,63
125	Akacjowa 31/21	01-06/2017	20,4	528,56	118,02	646,58	347,75	298,83

126	Akacjowa 31/22	01-06/2017	27,48	712,01	200,88	912,89	560,14	352,75
127	Akacjowa 31/23	01-06/2017	3,77	97,68	66,96	164,64	148,05	16,59
128	Akacjowa 31/24	01-06/2017	37,7	976,81	267,84	1 244,65	0	1 244,65
Razem			**2 228,72**	**57 746,14**	**18 998,30**	**76 744,44**	**66 763,87**	**9 980,57**

Podsumowanie:

1. Poniesione przez Spółdzielnie koszty zakupu zimnej wody i kanalizacji oraz koszty ciepła przeznaczone na cele ciepłej wody użytkowej dla budynku przy ul. Akacjowej nr 31,33,35,37,39,41,42,47,49,55,57,59,61,63,65 w Sosnowcu ustalone zostały wg zasad określonych zarówno w umowie o dostawę zimnej wody i kanalizacji, jak również w umowie o dostawę ciepła zgodnie z obowiązującymi taryfami.
2. Suma opłat przypadająca na użytkowników lokali budynków przy ul. Akacjowej nr 31,33,35,37,39,41,42,47,49,55,57,59,61,63,65 w Sosnowcu jest równa sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z tytułu dostawy energii cieplne oraz wody. Łączne rozliczenie kosztów i przychodów jest zgodne z obowiązującym w analizowanym okresie *Regulaminem rozliczania zużycia wody*..... oraz postanowieniami art. 45a *Prawo energetyczne.*
3. Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów przygotowania i zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków w Sosnowcu w okresie objętym badaniem lustracyjnym jest zgodne z przedstawionym rozliczeniem.

3.1.2.Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania

Zasady i warunki dostawy i rozliczania energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali mieszkalnych, rozliczeń pomiędzy dostawcą a odbiorcą oraz odbiorcą i użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu w badanym okresie, określone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne" (tekst jedn. Dz. U. z 2012, poz. 1059 z późniejszymi zm.). - Umowę sprzedaży ciepła oraz jego przesył,
- „Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/V/2012 z dnia 24.09.2012r z późniejszymi zmianami – w okresie objętym lustracją zmiany w regulaminie następowały na podstawie uchwały RN nr 49/VII/2017 z dnia 11.12.2017r, następnie uchwały nr 18/VII/2018r z dnia 06.08.2018 roku, uchwały nr 02/VIII/2019r z dnia 12.08.2019r oraz uchwały nr 09/VIII/2019 z dnia 14.10.2019r.
- Regulamin Rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.11.2012r – uchwała nr 45/V/2012, który utracił moc na podstawie uchwały nr 35/VII/2018r z dnia 10.12.2012r z mocą obowiązująca od 01.01.2019r.
- Umowa sprzedaży ciepła nr 1000/3 z dnia 1 marca 2001 r. z Przedsiębiorstwem Energetyki Cieplnej – obecna nazwa TAURON Ciepło sp. z o.o.
- Umowa nr . U/5603/15 z dnia 12.02.2015 r. o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków z Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Sosnowcu S.A. – obecna nazwa Sosnowieckie Wodociągi S.A.

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

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

Ustaleń w przedmiocie prawidłowości rozliczeń z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania /lokali w wybranych budynkach stanowiących własność SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu, dokonano na przykładzie nieruchomości przy **ul. Akacjowej 1, 3, 5, 7, 9** w okresie rozliczeniowym: **od 01.07.2018r. – 30.06.2019r.**

Kolejność zamieszczenia danych:

1. 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./,

2. 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./,

3. 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 okresie rozliczeniowym) za dostawę energii cieplnej

Nazwa składnika	Data obowiązywania	Cena jednostkowa w zł (netto)	J.m.
opłata za zamówioną moc cieplną c.o.	od 09.03.2018 do 10.09.2018	7 080,49	zł/MW/m-c
	od 11.09.2018 do 17.10.2018	7 087,48	zł/MW/m-c
	od 18.10.2018 do 31.10.2018	7 098,96	zł/MW/m-c
	od 01.11.2018 do 31.12.2018	6 828,82	zł/MW/m-c
	od 01.01.2019 do 14.07.2019	6 837,56	zł/MW/m-c
opłata stała za usługi przesyłowe TC c.o.	od 01.05.2017 do 31.10.2018	7 354,66	zł/MW/m-c
	od 01.11.2018	7 861,87	zł/MW/m-c
opłata stała za usługi przesyłowe źródła c.o.	od 09.03.2018 do 31.08.2018	2,71	zł/MW/m-c
	od 01.09.2018 do 31.10.2018	2,74	zł/MW/m-c
	od 01.11.2018	3,26	zł/MW/m-c

opłata za ciepło c.o.	od 09.03.2018 do 10.09.2018	25,11	zł/GJ
	od 11.09.2018 do 17.10.2018	25,15	zł/GJ
	od 18.10.2018 do 31.10.2018	25,19	zł/GJ
	od 01.11.2018 do 31.12.2018	26,04	zł/GJ
	od 01.01.2019 do 14.07.2019	26,06	zł/GJ
opłata zmienna za usługi przesyłowe TC c.o.	od 01.05.2017 do 31.10.2018	13,24	zł/GJ
	od 01.11.2018	12,63	zł/GJ
opłata zmienna za usługi przesyłowe źródła c.o.	od 01.07.2015 do 30.10.2019	0,01	zł/GJ
opłata za nośnik ciepła	od 09.03.2018 do 10.09.2018	13,11	m3
	od 11.09.2018 do 17.10.2018	13,13	m3
	od 18.10.2018 do 31.10,2018	13,16	m3
	od 01.11.2018 do 31.12.2018	13,64	m3
	od 01.01.2019 do 14.07.2019	13,65	m3

Zestawienie 1.

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 zakresie od 06.07.2018r do 30.06.2019r.

Miesiąc/rok/nr faktury	*Koszty stałe w zł (netto)*	*Podatek VAT 23% w zł*	*Razem koszty stałe w zł (brutto)*	*Koszty zmienne w zł (netto)*	*Podatek VAT 23% w zł*	*Razem koszty zmienne w zł (brutto)*	*OGÓŁEM koszty zakupu energii cieplnej w zł (brutto)*
2	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
07/2018r. faktury nr SC000457/07/2018 i SC004675/07/2018	2887,57	664,13	3 551,70	0	0	0,00	3 551,70
08/2018r. faktury nr SC002197/08/2018 i SC004390/08/2018	2887,57	664,13	3 551,70	0	0	0,00	3 551,70
09/2018r. faktury nr SC002732/09/2018 i SC004444/09/2018	2888,52	664,34	3 552,86	0	0	0,00	3 552,86
10/2018r. faktury nr SC002246/10/2018 i SC006741/10/2018	2890,01	664,68	3 554,69	2097,28	482,37	2 579,65	6 134,34
11/2018r. faktury nr SC002789/11/2018 i SC00006810/11/2018	2938,78	675,92	3 614,70	3856,68	887,05	4 743,73	8 358,43
12/2018r. faktury nr SC002678/12/2018 i SC007064/12/2018	2938,78	675,92	3 614,70	5964,19	1371,75	7 335,94	10 950,64

01/2019r. faktury nr SC002169/01/2019 i SC006851/01/2019	2939,36	676,06	3 615,42	5995,61	1379	7 374,61	10 990,03
korekta nr SCK02243/01/2019 do fakt. nr SC002169/01/2019	1,17	0,27	1,44	0	0	0	1,44
02/2019r. faktury nr SC002613/02/2019 i SC007032/02/2019	2940,53	676,33	3 616,86	5613,11	1291,01	6 904,12	10 520,98
03/2019r. faktury nr SC002619/03/2019 i SC007148/03/2019	2940,53	676,33	3 616,86	3376,61	776,62	4 153,23	7 770,09
04/2019r. faktury nr SC002627/04/2019 i SC006959/04/2019	2940,53	676,33	3 616,86	2512,74	577,92	3 090,66	6 707,52
05/2019r. faktury nr SC002626/05/2019 i SC006859/05/2019	2940,53	676,33	3 616,86	1639,07	376,98	2 016,05	5 632,91
06/2019r. faktury nr SC002787/06/2019 i SC006399/06/2019	2940,53	676,33	3 616,86	6,89	1,58	8,47	3 625,33
	35 074,41	**8 067,10**	**43 141,51**	**31 062,18**	**7 144,28**	**38 206,46**	**81 347,97**

Zestawienie 1.1.

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.

Lp.	*Adres*	*Pow. lokali w m2*	*Koszty stałe c.o. w zł brutto*	*Koszty zmienne c.o. w zł brutto*			*Razem koszty c.o. w zł brutto (4+7)*	*Koszty serwisu rozliczenia w zł*	*Ogółem koszty c.o. w zł (8+9)*	*Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł*	*Saldo w zł (10-11)*
				30% koszty wspólne	*70% koszty zużycia*	*Razem*					
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*
1	Akacjowa 9/1	86,29	1387,09	368,52	80,83	449,35	1836,44	37,7	**1874,14**	2586	-711,86
2	Akacjowa 9/2	50,22	807,27	214,48	268,11	482,59	1289,86	22,62	**1312,48**	1362	-49,52
3	Akacjowa 9/3	63,19	1015,76	269,87	627,89	897,76	1913,52	30,16	**1943,68**	2205	-261,32
4	Akacjowa 9/4	50,22	807,27	214,48	369,64	584,12	1391,39	22,62	**1414,01**	1557	-142,99
5	Akacjowa 9/5	63,19	1015,76	269,87	551,5	821,37	1837,13	30,16	**1867,29**	1929	-61,71
6	Akacjowa 9/6	50,22	807,27	214,48	137,51	351,99	1159,26	22,62	**1181,88**	1365	-183,12
7	Akacjowa 9/7	63,19	1015,76	269,87	86,74	356,61	1372,37	30,16	**1402,53**	1710	-307,47
8	Akacjowa	50,22	807,27	214,48	487,92	702,4	1509,67	22,62	**1532,29**	1782	-249,71

	9/8										
9	Akacjowa 9/9	52,63	846,01	224,77	1823,55	2048,32	2894,33	30,16	**2924,49**	2782	142,49
10	Akacjowa 9/9	10,56	169,75	45,1	0	45,1	214,85	30,16	**245,01**	554	-308,99
11	Akacjowa 7/10	62,79	1009,33	268,16	415,97	684,13	1693,46	30,16	**1723,62**	2139	-415,38
12	Akacjowa 7/11	62,79	1009,33	268,16	757,51	1025,67	2035	30,16	**2065,16**	2268	-202,84
13	Akacjowa 7/12	62,99	1012,55	269,02	456,38	725,4	1737,95	30,16	**1768,11**	2013	-244,89
14	Akacjowa 7/13	62,79	1009,33	268,16	611,13	879,29	1888,62	30,16	**1918,78**	2001	-82,22
15	Akacjowa 7/14	62,99	1012,55	269,02	248,89	517,91	1530,46	30,16	**1560,62**	1827	-266,38
16	Akacjowa 7/15	62,79	1009,33	268,16	536,71	804,87	1814,2	30,16	**1844,36**	2202	-357,64
17	Akacjowa 7/16	62,99	1012,55	269,02	176,44	445,46	1458,01	30,16	**1488,17**	1623	-134,83
18	Akacjowa 7/17	62,79	1009,33	268,16	604,73	872,89	1882,22	30,16	**1912,38**	2184	-271,62
19	Akacjowa 7/18	62,99	1012,55	269,02	251,35	520,37	1532,92	30,16	**1563,08**	1872	-308,92
20	Akacjowa 5/19	49,62	797,63	211,92	1278,45	1490,37	2288	22,62	**2310,62**	2184	126,62
21	Akacjowa 5/20	63,19	1015,76	269,87	392,8	662,67	1678,43	22,62	**1701,05**	1527	174,05
22	Akacjowa 5/21	49,62	797,63	211,92	87,73	299,65	1097,28	22,62	**1119,9**	1317	-197,1
23	Akacjowa 5/22	63,19	1015,76	269,87	1133,06	1402,93	2418,69	30,16	**2448,85**	2766	-317,15
24	Akacjowa 5/23	49,62	797,63	211,92	94,13	306,05	1103,68	22,62	**1126,3**	1380	-253,7
25	Akacjowa 5/24	63,19	1015,76	269,87	508,62	778,49	1794,25	30,16	**1824,41**	1635	189,41
26	Akacjowa 5/25	49,62	797,63	211,92	93,15	305,07	1102,7	22,62	**1125,32**	1284	-158,68
27	Akacjowa 5/26	63,19	1015,76	269,87	554,95	824,82	1840,58	22,62	**1863,2**	2364	-500,8
28	Akacjowa 3/27	62,79	1009,33	268,16	722,03	990,19	1999,52	30,16	**2029,68**	2265	-235,32
29	Akacjowa 3/28	62,79	1009,33	268,16	988,66	1256,82	2266,15	30,16	**2296,31**	3021	-724,69
30	Akacjowa 3/29	62,99	1012,55	269,02	1533,75	1802,77	2815,32	30,16	**2845,48**	3810	-964,52
31	Akacjowa 3/30	62,79	1009,33	268,16	31,54	299,7	1309,03	30,16	**1339,19**	1434	-94,81
32	Akacjowa 3/31	62,99	1012,55	269,02	1089,2	1358,22	2370,77	30,16	**2400,93**	2571	-170,07
33	Akacjowa 3/32	62,79	1009,33	268,16	1580,08	1848,24	2857,57	30,16	**2887,73**	3150	-262,27
34	Akacjowa 3/33	62,99	1012,55	269,02	78,36	347,38	1359,93	30,16	**1390,09**	1641	-250,91
35	Akacjowa 3/34	62,79	1009,33	268,16	114,83	382,99	1392,32	30,16	**1422,48**	1782	-359,52
36	Akacjowa 1/35	86,29	1387,09	368,52	2811,71	3180,23	4567,32	37,7	**4605,02**	4125	480,02
37	Akacjowa 1/36	63,19	1015,76	269,87	1309,01	1578,88	2594,64	30,16	**2624,80**	1608	1016,8
38	Akacjowa 1/37	50,22	807,27	214,48	30,56	245,04	1052,31	22,62	**1074,93**	1176	-101,07
39	Akacjowa 1/38	63,19	1015,76	269,87	1006,89	1276,76	2292,52	22,62	**2315,14**	1815	500,14
40	Akacjowa 1/39	50,22	807,27	214,48	203,05	417,53	1224,8	22,62	**1247,42**	1461	-213,58
41	Akacjowa 1/40	63,19	1015,76	269,87	278,95	548,82	1564,58	30,16	**1594,74**	1767	-172,26
42	Akacjowa 1/41	50,22	807,27	214,48	751,1	965,58	1772,85	22,62	**1795,47**	2430	-634,53
43	Akacjowa 7/10A	60,39	970,75	257,91	881,71	1139,62	2110,37	15,08	**2125,45**	2120	5,45
44	Akacjowa 5/19A	64,07	1029,91	273,63	2,46	276,09	1306	15,08	**1321,08**	1965	-643,92

45	Akacjowa 3/27A	72,83	1170,72	311,04	694,92	1005,96	2176,68	30,16	2206,84	2403	-196,16
RAZEM		**2 683,81**	**43 141,48**	**11 461,97**	**26 744,50**	**38 206,47**	**81 347,95**	**1 236,56**	**82 584,51**	**90 962,00**	**-8 377,49**

Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Akacjowej 1, 3, 5, 7, 9 w Sosnowcu równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienie 1 c.o. i 1.1 c.o./

Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Akacjowej 1, 3, 5, 7, 9 w Sosnowcu zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu" /oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne" /Dz. U. 54/97 poz. 348 z późn. zm./.

Indywidualne rozliczenia z tyt. zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali dwóch wybranych użytkowników mieszkań, w okresie objętym badaniem lustracyjnym są zgodne z przedstawionym rozliczeniem.

Ilościowe i finansowe rozliczenie z tyt. 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.

4. Działalność ekonomiczno – finansowa Spółdzielni

4.1. Organizacja pionu finansowo-księgowego.

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym i aktualną strukturą organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu w pionie księgowym podlegającym Głównemu Księgowemu funkcjonuje:

- Sekcja Księgowości Finansowej
- Sekcja księgowości Opłat

Pełny zakres obowiązków i kompetencji pionu czynszowo - mieszkaniowego zawiera – „Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu".

Przyjęta i zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu dostosowana była do bieżących potrzeb Spółdzielni, z uwzględnieniem jej wielkości.

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

4.2. Zasady gospodarki finansowej i fundusze Spółdzielni

Zasady gospodarki finansowej, tworzenia funduszy oraz rozliczenia wyniku finansowego regulują zapisy § 125 - § 130 aktualnego statutu. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości, nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne

Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 128 statutu SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu tworzy następujące fundusze:
- *fundusz udziałowy,*
- *fundusz zasobowy,*
- *fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,*
- *fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych*
- *ZFŚS*
- *fundusz celowy*

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie decyzji odpowiednich organów Spółdzielni.

Gospodarka poszczególnymi funduszami prowadzona jest wg zasad ogólnych wynikających z przepisów lub instrukcji finansowych, bądź też wg regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą, zgodnie z zasadami polityki rachunkowości.

Fundusze własne Spółdzielni każdorazowo podlegały wycenie na dzień sporządzenia bilansu w wartości nominalnej, oraz zostały ujęte w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych".

Stan funduszy własnych Spółdzielni na koniec rocznych okresów sprawozdawczych 2017 - 2019 określają wielkości zawarte w tabeli poniżej:

Fundusze własne
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu
wg stanu, bilansu zamknięcia na koniec roku 2017 r. – 2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2017r.	Bilans zamknięcia 31.12.2018 r.	Bilans * zamknięcia 31.12.2019 r	% Dynamika zmian
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
A.	Fundusze własne ogółem	22 181 192,67	21 414 651,14	19 388 220,07	- 12,60
I.	RAZEM – kapitał podstawowy	14 836 279,26	14 263 971,80	13 625 481,54	- 8,16
w tym:					
1.	*Fundusz udziałowy*	114 088,90	109 803,80	105 763,60	- 7,30
2.	*Fundusz wkładów mieszkaniowych*	1 129 799,74	962 551,61	934 379,06	- 17,30
3.	*Fundusz wkładów budowlanych (805)*	26 109570,39	25 873 992,46	25 567 248,26	- 2,08
4.	*Umorzenie zasobów mieszkaniowych*	- 12 517 179,77	- 12 682 376,07	- 13 108399,67	- 4,72
II.	RAZEM kapitał zapasowy	7 183 421,02	7 001 637,58	5 645 081,56	-21,42
	w tym:				
1.	*Inne- Fundusz gruntów wł.*			170 919,11	
2.	*Fundusz zasobowy*	7 183 421,02	7 001 637,58	5 474 162,45	-23,79
III.	Fundusz aktualizacji śr. trwałych				
IV.	Zysk/Strata	161 492,39	149 041,76	117 656,97	- 27,14

Fundusze celowe (specjalne)

I.	Fundusz remontowy	3 805 852,68	4 547 992,43	5 377 056,51	41,28

	Fundusz świadczeń socjalnych	29 424,19	29 8[illegible]	świadczeń 23 [illegible]	-21,26
III.	Fund. celowy	6 712,89	1 719,67	8 100,67	20,67

Dane podane są na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego na potrzeby sprawozdania F – 01

Zmniejszenie w okresie objętym lustracją stanu funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych ma związek z realizacją wniosków o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności mieszkań i chociaż liczba podpisywanych umów systematycznie spada, to jednak w ciągu roku w dalszym ciągu takie umowy są podpisywane.

Jak wynika z wyjaśnień Pani Głównej Księgowej w pozycji fundusz gruntów własnych wstępnie (przed uzgodnieniami z Biegłym Rewidentem) wykazana została kwota równa opłacie przekształceniowej jaką Spółdzielnia zobowiązana będzie uiścić z tego tytułu za lokale mieszkalne.

4.3. Rachunkowość.

W latach 2016 – 2018, Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE" w Sosnowcu, posiadała dokumentację opisującą przyjęte zasady prowadzenia rachunkowości zatwierdzone uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 17/2003 w dniu 31 stycznia 2002 roku wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Zarządu nr 17/2009 z dnia 30.01.2009, nr 12/2011 z dnia 10.11.2011, 2/2016 z dnia 11.03.2016r, nr 16/2016 w dniu 08.12.2016 roku, nr 17/2016 z dnia 08.12.2016r, nr 2/2017 z dnia 28.02.2017, nr 3/2017 z dnia 11.04.2017r,nr 15/2017 z dnia 27.12.2017r, nr 16/2017 z dnia 27.12.2017r, nr 4/2018 z dnia 31.12.2018r. W ramach tych zasad przyjęto do stosowania „Zakładowy plan kont", a zgodnie z nim zasady ewidencji księgowej zdarzeń i operacji gospodarczych na kontach księgi głównej.

W SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu, księgowość prowadzona jest w systemie informatycznym, przy zastosowaniu Zintegrowanego Systemu Wspomagającego Zarządzanie firmy UNISOFT" Sp. Z o o. System ten obejmuje ewidencję księgową i kadrową z następującymi modułami:

- system FK
- majątek trwały
- obrót towarowo – materialny
- zarządzanie infrastrukturą
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- należności i zobowiązania
- system kadry - płace
- zarządzanie obiegiem informacji

Ponadto Spółdzielnia posiada program kosztorysowy ATHENASFT Sp. Z o.o.

- Program ten przeznaczony jest do kosztorysowania robót budowlanych, ziemnych, instalacyjnych, remontowych i innych

Powyższe programy posiadają licencje i są aktualizowane w przypadku zmian w ustawodawstwie w zakresie rachunkowości.

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

- opis przeznaczenia programu,
- sposób działania,
- sposób wykorzystania podczas przetwarzania danych,

- sposób zapewnienia właściwego stosowania programów,
- zasady ochrony danych,
- zasady ochrony przebiegu przetwarzania danych, odpowiadające wymogom ustawy o rachunkowości.

Omówienie przyjętych zasad / polityki / rachunkowości

1. Jako rok obrotowy dla SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu, ustalono okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia w każdym roku kalendarzowym.
2. 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 m.in. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Amortyzacja środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przeprowadzana jest metodą liniową przy zastosowaniu stawek amortyzacyjnych określonych w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiących załącznik ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych.
4. Środki trwałe – spółdzielcze zasoby mieszkaniowe umarzane są w ciężar kapitałów.
5. Należności i zobowiązania wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.
6. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w postaci porównawczej.
7. Wyniki z całokształtu działalności obejmują :
   - przychody i koszty operacyjne,
   - pozostałe przychody i koszty operacyjne,
   - przychody i koszty finansowe,
8. Spółdzielnia w zakresie działalności objętej ustawą „o spółdzielniach mieszkaniowych" oraz ustawą „Prawo spółdzielcze" prowadzi działalność bezwynikową. Różnica pomiędzy kosztami wraz z podatkiem dochodowym od osób prawnych a przychodami stanowi rozliczenie międzyokresowe kosztów lub rozliczenie międzyokresowe przychodów.
9. Rozliczanie nakładów i przychodów z tytułu remontów ewidencjonuje się na koncie 856 – fundusz remontowy z dalszymi subkontami umożliwiającymi ustalenie wykorzystania funduszu na określone cele według odrębnych nieruchomości.
10. Sposób przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji określają corocznie zarządzenia Prezesa Zarządu SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych oraz „Instrukcja inwentaryzacyjna".

Dowody księgowe, księgi rachunkowe oraz sprawozdania finansowe są przechowywane zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 8 ustawy „o rachunkowości". Metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania spełniają wymogi powołane powyżej oraz zabezpieczają księgi rachunkowe przed zniszczeniem, uszkodzeniem i niedozwolonymi zmianami.

Z uwagi na fakt weryfikacji ksiąg rachunkowych za lata 2017 i 2018 przez biegłego rewidenta w ramach przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za te lata, oraz z uwagi na fakt, że sprawozdanie za rok 2019 również będzie objęte badaniem przez biegłego rewidenta, w trakcie lustracji odstąpiono od szczegółowego kontrolowania dokumentów. Dowody księgowe oznaczone są symbolami i numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonanymi na jego podstawie oraz z nieruchomościami których dotyczą. Przedstawione dokumenty księgowe spełniają

wymogi określone w art. 21 i 22 ustawy "o rachunkowości" oraz są przechowywane prawidłowo w opisanych teczkach oddzielnych dla poszczególnych miesięcy.

Operacje gospodarcze podlegające ewidencji księgowej dokumentowane są 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 oznaczone są symbolami i numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonanymi na jego podstawie.

W trakcie lustracji nie kontrolowano szczegółowo faktur i rachunków, którymi Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE" w Sosnowcu była obciążana w latach 2017-2019 Ich prawidłowość sporządzenia, potwierdziła weryfikacja przeprowadzona podczas badania sprawozdań finansowych przez uprawnionych biegłych rewidentów.

SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu nie spełnienia kryteriów określonych w art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości w związku z tym nie jest zobowiązana do sporządzenia pełnego sprawozdania finansowego oraz do badania sprawozdania przez uprawniony podmiot. Jednakże Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracja co roku podejmowała decyzję o wyborze biegłego rewidenta.

Rok 2017

Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe składające się z:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2017r wykazującego sumę aktywów i pasywów na kwotę 38.957.105,46zł
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2017r do 31 grudnia 2017r który wykazuje zysk netto 161.492,39
- Dodatkowe informacje i wyjaśnienia
- Sprawozdanie z działalności spółdzielni

Sprawozdanie za rok 2017 oraz księgi rachunkowe były przedmiotem badania i oceny przez POL – TAX 2 Sp. Z o. o. z siedzibą w Warszawie.
Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza podejmując uchwałę nr 45/VII/2017 z dnia 09.10.2017r.; umowa nr 79/2017 o badanie i ocenę sprawozdania podpisana została w dniu 31.10.2017r.

Ze sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta sporządzonego w dniu 29 marca 2018r wynika, że;

- Sprawozdanie przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2017r oraz jej wyniku finansowego zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości
- Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych
- Jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Z kolei Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok 2017 podejmując uchwałę nr 2/2018 z dnia 18.06.2018r., z kolei sprawozdanie z działalności Zarządu zostało zatwierdzone uchwałą nr 1/2018 z dnia 18.06.2018r

Sprawozdanie finansowe za rok 2017:

- Zostało przekazane do KRS do Repozytorium Dokumentów Finansowych w dniu 25.06.2018r i w dniu 26.06.2018r w tym samym dniu zostało zapisane (potwierdzenie o umieszczeniu dokumentów w Repozytorium z dnia 25.06.2018r oraz z dnia 16.06.2018r)
- Przesłane do Naczelnika Urzędu Skarbowego w Sosnowcu – pismo z dnia 26.06.2018r. nr GK/705/2018.

Rok 2018

Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe składające się z:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2018r wykazującego sumę aktywów i pasywów na kwotę 41.885.435,55
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2018r do 31.grudnia 2018r który wykazuje zysk netto 149.041,76
- Dodatkowe informacje i wyjaśnienia
- Sprawozdanie z działalności spółdzielni

Sprawozdanie za rok 2018 oraz księgi rachunkowe były przedmiotem badania i oceny przez POL – TAX 2 Sp. Z o. o. z siedzibą w Warszawie.
Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza podejmując uchwałę nr 33/VII/2018 z dnia 05.11.2018r.; umowa nr 224/2018 o badanie i ocenę sprawozdania podpisana została w dniu 08.11.2018r.
Ze sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta sporządzonego w dniu 29 marca 2019r wynika, że;

- Sprawozdanie przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2018r oraz jej wyniku finansowego zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości
- Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych
- Jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Z kolei Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok 2018 podejmując uchwałę nr 2/2019 z dnia 17.06.2019r., z kolei sprawozdanie z działalności Zarządu zostało zatwierdzone uchwałą nr 1/2019 z dnia 17.06.2019r

Sprawozdanie finansowe za rok 2018:

- Zostało przekazane do KRS do Repozytorium Dokumentów Finansowych w dniu 66.2018r i w dniu 26.06.2019r w tym samym dniu zostało zapisane (potwierdzenie o umieszczeniu dokumentów w Repozytorium z dnia 26.06.2019r)

Rok 2019

Na dzień sporządzenia protokołu z lustracji Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe składające się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2019r wykazującego sumę aktywów i pasywów na kwotę 38.356.249,21zł
- Rachunku zysków i strat za rok 2019 wykazujący nadwyżkę bilansową w wysokości 117.656,97zł

Pozostałe elementy sprawozdania finansowego były w trakcie sporządzania.
Dane wykazane w bilansie i rachunku zysków i strat oparte są o wstępne stany ksiąg rachunkowych przyjętych do sporządzenia sprawozdania F – 01. Ostateczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostanie w oparciu o zweryfikowane przez Biegłego Rewidenta stany ksiąg rachunkowych.

Sprawozdanie za rok 2019 oraz księgi rachunkowe będą przedmiotem badania i oceny przez POL – TAX 2 Sp. Z o. o. z siedzibą w Warszawie.
Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza podejmując uchwałę nr 45/VII/2017 z dnia 09.10.2017r.; umowa nr 158/2019 o badanie i ocenę sprawozdania podpisana została w dniu 31.11.2019r.

Do dnia sporządzenia niniejszego protokołu biegły rewident nie dokonał badania sprawozdania finansowego za rok 2019; termin zgodnie z umową upływa w dniu 31.03.2020r

4.4. Analiza podstawowych wielkości bilansu i rachunku zysków i strat

Majątek trwały i obrotowy (aktywa)
SM „Południe" w latach 2017 – 2019r.

Lp	Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r. *	zmiany stanów (5-3)	% dynamika zmian (5:3)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1.	I. Aktywa trwałe	35 737 613,43	37 250 559,44	33 994 116,67	- 1 743 496,76	- 4,87
a/	*Wartości niematerialne i prawne*	6 415,97	7 289,46	5 303,36	- 1 112,61	- 17,34
b/	*Rzeczowe aktywa trwałe*	21 696 938,05	20 913 447,14	18 812 394,50	- 2 884 543,55	- 13,29
c/	*Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe*	14 034 259,41	16 329 822,84	15 176 418,81	1 142 159,40	8,14
2.	II. Aktywa obrotowe	3 219 492 ,03	4 634 876,11	4 362 132,54	1 142 640,51	35,49
a/	*Zapasy*	7 607,31	6 704,71	4 993,07	-2 614,24	- 34,37
b/	*Należności krótko – term.*	790 382,25	692 465,28	678 290,99	- 112 091,26	- 14,18
c/	*Inwestycje krótko term.*	1 993,969,07	3 221 061,35	3 224 123,91	1 230 154,84	61,69
d)	*Rozliczenia*	427 533,40	714 644,77	454 724,57	27 191,17	6,36

	międzyokresowe					
3.	SUMA AKTYWÓW	38 957 105,46	41 885 435,55	38 356 249,21	- 600 856,25	- 1,54

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego na potrzeby sprawozdania F-01

Kapitały (pasywa)
SM „Południe" za lata 2017 – 2019 r.

Lp.	Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.	zmiany stanów (5-3)	% Dynamika (5:3)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1.	Kapitał własny	22 181 192,67	21 414 651,14	19 388 220,07	- 2 792 972,60	-12,59
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	16 775 912,79	20 470 784,41	18 968 029,14	2 192 116,35	13,07
a/	*Zobowiązania długoterminowe*	10 663 765,97	11 889 564,05	11 090 547,02	-426 781,05	4,00
b/	*Zobowiązania krótkoterminowe*	6 095 642,02	8 536 059,04	7 762 871,62	1 667 229,60	27,35
-	*W tym f.remontowy*	3 805 852,68	4 547 992,43	5 377 056,51	1 571 203,83	41,28
c/	*Rozliczenia międzyokresowe (dodatni wynik GZM)*	16 504,80	45 161,32	114 610,50	98 105,70	
	SUMA PASYWÓW	38 957 105,46	41 885 435,55	38 356 249,21	- 600 856,25	-1,54

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego na potrzeby sprawozdania F-01

Podsumowanie:

- Zmniejszenie stanu rzeczowych aktywów trwałych oraz kapitałów własnych spowodowane było głównie umorzeniem zasobów mieszkaniowych oraz przeniesieniem własności lokali mieszkalnych, a ponadto w roku 2019 zmniejszenie związane było z przekształceniem wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności i zmniejszeniem wartości.
- Zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych długoterminowych spowodowany był wykonaniem prac termomodernizacyjnych w ciężar funduszu remontowego.

Rachunek zysków i strat
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu

Lp.	Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r. *	% dynamika zmian (5 : 3)
1	2	3	4	5	
1.	Przychody netto ze sprzedaży	11 790 785,81	11 961 102,47	12 094 370,97	2,57
2.	Koszty działalności operacyjnej	11 533 996,19	11 571 349,05	11 795 847,75	2,27
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	256 789,62	389 753,42	298 523,22	16,25
4.	Pozostałe przychody operacyjne	121 784,19	95 222,79	106 522,01	-12,53
5.	Pozostałe koszty operacyjne	177 089,84	154 885,15	122 363,58	-30,90

6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**201 483,97**	**330 091,06**	**282 681,65**	**40,30**
7.	Przychody finansowe	**46 468,83**	**41 813,46**	**50 599,84**	**8,89**
8.	Koszty finansowe	**554,24**	**4,39**	**747,67**	**34,90**
9.	Zysk (strata) z działalności Gospodarczej (brutto)	**247 398,56**	**371 900,13**	**332 533,82**	**34,41**
10.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-	-
11.	Wynik GZM nadwyżka kosztów nad przychodami (+) nadwyżka przychodów nad kosztami (-)	**4 447,83**	**- 126 918,37**	**- 119 516,85**	
12.	Podatek dochodowy	**90 354,00**	**95 940,00**	**95 360,00**	**5,54**
13.	Zysk (strata) netto	**161 492,39**	**149 041,76**	**117 656,97**	**-27,14**

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego na potrzeby sprawozdania

Wypracowany i wykazany zysk netto co roku podlegał podziałowi przez Walne Zgromadzenie:

Wypracowana i wykazana w rachunku zysków i strat nadwyżka bilansowa za rok **2017** w wysokości 161.492,39 obejmowała:

- Pożytki z nieruchomości w kwocie 11.712,22zł
- Nadwyżkę z pozostałej działalności w wysokości 149.780,17zł o przeznaczeniu, której decyzję podjęło Walne Zgromadzenie:

Uchwała WZ nr 6/2018 z dnia 18.06.2018r

- Osiągnięty przez Spółdzielnię zysk netto w kwocie 149.780,17 został przeznaczony w całości na zasilenie funduszu celowego termomodernazacyjnego Spółdzielni.

Wypracowana i wykazana nadwyżka bilansowa za rok **2018** w wysokości 149.041,76zł obejmowała:

- Pożytki z nieruchomości w kwocie 15.383,76zł
- Nadwyżkę z pozostałej działalności w wysokości 133.658,00zł o przeznaczeniu, której decyzję podjęło Walne Zgromadzenie:

Uchwała WZ nr 5/2019 z dnia 17.06.2019r

Osiągnięty przez Spółdzielnię zysk netto w kwocie 133.658,00zł został przeznaczony został na :

- Część nadwyżki w kwocie 123.658,00zł przeznaczona została na zasilenie funduszu termomodernizacyjnego Spółdzielni
- Część nadwyżki w kwocie 10.000,00 zł przeznaczona została na zasilenie funduszu celowego – regulacja stanu prawnego działek.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 30.09.2009r podjęło uchwałę nr 5/II/2009r w sprawie zmian do statutu. W §163 ust. 1 stanowi o tym, jakie fundusze tworzy Spółdzielnia; wśród wymienionych jest fundusz celowy z przeznaczeniem na regulację stanu prawnego gruntów. Aktualny statut takich zapisów nie posiada.

Wypracowana i wykazana nadwyżka bilansowa za rok **2019** w wysokości 117.656,97zł.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokona podziału nadwyżki bilansowej w wysokości ostatecznie zweryfikowanej przez Biegłego Rewidenta.

Stan i struktura
środków pieniężnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1.	środki pieniężne w kasie	3 976,06	4 216,08	8 858,86
2.	środki pieniężne na rachunku bank.	1 318 893,01	2 638 970,27	2 637 390,05
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/	671 100,00	577 875,00	577 875,00
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	1 993 969,07	3 221 061,35	3 224 123,91

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

W okresie 2017r – 2019r środki pieniężne oraz lokaty bankowe Spółdzielni, przekazywane i lokowane były w :

- Bank MILENIUM – rachunek środków pieniężnych, rachunek lokaty
- PKO BP – rachunki środków pieniężnych
- Bank Pocztowy – rachunki środków pieniężnych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE" w Sosnowcu posiadała zobowiązania długo i krótkoterminowe, których struktura przedstawiona została w zestawieniach poniżej :

Stan zobowiązań długoterminowych
SM „Południe" w Sosnowcu. na koniec okresów obrachunkowych
w latach 2017 – 2019

Wg stanu na dzień:	*Długoterminowe kredyty bankowe*	*Inne zobowiązania*
1	*2*	*3*
31.12.2017r.	10 663 765,97	-
31.12.2018 r.	11 889 564,05	-
31.12.2019	11 090 547,02	-

Na wartość zobowiązań długoterminowych składają się kredyty z PKO BP oraz pożyczki z WFOŚ i GW zaciągnięte na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

Stan zobowiązania kredytowego na dzień 31.12.2019 r. – 11 865 833,42 zł :

1. Kredyty w PKO BP S.A. - 10 045 033,42 zł.(termin spłaty ostatnego kredytu IX/2037)
2. Pożyczka z WFOŚiGW - 1 820 800,00 zł. (termin spłaty pożyczek II/2026)

Struktura zobowiązań krótkoterminowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" na koniec okresów obrachunkowych
w latach 2017 – 2019

Wyszczególnienie	Wg stanu na dzień 31.12.2017 r.	Wg stanu na dzień 31.12.2018r.	Wg stanu na dzień * 31.12.2019 r.
1	*2*	*3*	
Zobowiązania z tyt. Kredytów i pożyczek	676 448,76	758 313,77	775 286,40
Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług	777 173,97	2 193 337,21	440 893,03
Zobowiązania z tyt. Osób uprawnionych	551 512,53	752 805,91	726 407,82
Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	94 653,21	103 467,35	86 441,31
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	1 971,58	1 777,72	0,00
Pozostałe zobowiązania	151 892,21	146 758,76	325 518,12
Razem	**2 253 652,26**	**3 956 460,72**	**2 354 546,68**

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego na potrzeby sprawozdania F-01

Zgodnie z oświadczeniem Pani Głównej Księgowej na dzień sporządzenia niniejszego protokołu wszystkie wykazane zobowiązania z dostawcami zostały uregulowane.

- **Podatek CIT**

ROK	Okres, za który podatek był należny	Data przelewy
2017	styczeń	19-02-2017
	luty	20-03-2017
	marzec	20-04-2017
	kwiecień	19-05-2017
	maj	19-06-2017
	czerwiec	19-07-2017
	lipiec	19-08-2017
	sierpień	17-09-2017
	wrzesień	20-10-2017
	październik	20-11-2017
	listopad	20-12-2017
	grudzień	19-01-2018
2018	styczeń	20-02-2018
	luty	19-03-2018
	marzec	19-04-2018
	kwiecień	17-05-2018
	maj	20-06-2018
	czerwiec	18-07-2018
	lipiec	17-08-2018
	sierpień	18-09-2018
	wrzesień	18-10-2018
	październik	20-11-2018
	listopad	19-12-2018
	grudzień	17-01-2019
2019	styczeń	19-02-2019
	luty	19-03-2019
	marzec	18-04-2019
	kwiecień	17-05-2019
	maj	19-06-2019
	czerwiec	19-07-2019
	lipiec	19-08-2019

	sierpień	19-09-2019
	wrzesień	22-10-2019
	październik	20-11-2019
	listopad	19-12-2019
	grudzień	16-01-2020

- **Zaliczek miesięcznych na podatek dochodowy od łącznej kwoty wypłat - PIT – 4 - za lata 2017 - 2019 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:**

Podatek dochodowy od osób fizycznych

Rok	Okres, za który podatek był należny	Podatek należny	Data przelewu	Kwota przelewu
2017	styczeń	9 598,00 zł	17.02.2017r.	9 598,00 zł
	luty	8 757,00 zł	17.03.2017r.	8 757,00 zł
	marzec	10 284,00 zł	20.04.2017r.	10 284,00 zł
	kwiecień	10 461,00 zł	19.05.2017r.	10 461,00 zł
	maj	8 747,00 zł	19.06.2017r.	8 747,00 zł
	czerwiec	9 351,00 zł	20.07.2017r.	9 351,00 zł
	lipiec	9 395,00 zł	18.08.2017r.	9 395,00 zł
	sierpień	9 606,00 zł	19.09.2017r.	9 606,00 zł
	wrzesień	8 866,00 zł	19.10.2017r.	8 866,00 zł
	październik	8 995,00 zł	17.11.2017r.	8 995,00 zł
	listopad	10 535,00 zł	19.12.2017r.	10 535,00 zł
	grudzień	9 970,00 zł	19.01.2018r.	9 970,00 zł
	Razem:	**114 565,00 zł**		**114 565,00 zł**
Rok	**Okres, za który podatek był należny**	**Podatek należny**	**Data przelewu**	**Kwota przelewu**
2018	styczeń	9 387,00 zł	19.02.2018r.	9 387,00 zł
	luty	8 574,00 zł	19.03.2018r.	8 574,00 zł
	marzec	9 931,00 zł	18.04.2018r.	9 931,00 zł
	kwiecień	8 959,00 zł	18.05.2018r.	8 959,00 zł
	maj	8 664,00 zł	19.06.2018r.	8 664,00 zł
	czerwiec	9 395,00 zł	18.07.2018r.	9 395,00 zł
	lipiec	9 058,00 zł	17.08.2018r.	8 966,00 zł
	sierpień	10 091,00 zł	18.09.2018r.	9 999,00 zł
	wrzesień	9 213,00 zł	19.10.2018r.	9 213,00 zł
	październik	9 994,00 zł	20.11.2018r.	9 994,00 zł
	listopad	10 995,00 zł	19.12.2018r.	10 995,00 zł
	grudzień	11 441,00 zł	18.01.2019r.	11 441,00 zł
	Razem:	**115 702,00 zł**		**115 702,00 zł**
Rok	**Okres, za który podatek był należny**	**Podatek należny**	**Data przelewu**	**Kwota przelewu**
	styczeń	9 253,00 zł	19.02.2019r.	9 253,00 zł
	luty	9 175,00 zł	19.03.2019r.	9 175,00 zł

2019	marzec	9 525,00 zł	19.04.2019r.	9 525,00 zł
	kwiecień	9 695,00 zł	17.05.2019r.	9 695,00 zł
	maj	9 453,00 zł	18.06.2019r.	9 453,00 zł
	czerwiec	9 781,00 zł	19.07.2019r.	9 781,00 zł
	lipiec	9 995,00 zł	16.08.2019r.	9 995,00 zł
	sierpień	9 449,00 zł	19.09.2019r.	9 449,00 zł
	wrzesień	11 253,00 zł	17.10.2019r.	11 253,00 zł
	październik	7 453,00 zł	19.11.2019r.	7 453,00 zł
	listopad	9 063,00 zł	19.12.2019r.	9 063,00 zł
	grudzień	10 237,00 zł	10.01.2020	10 237,00 zł
	Razem:	**114 332,00 zł**		**114 332,00 zł**

Rok 2019 - przed uzgodnieniem kont księgowych oraz przed wysyłką Pit - 4R za 2019r.

- **podatku od towarów i usług – VAT za lata 2017 - 2019, uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:**

Terminy uiszczania podatku VAT

ROK	Okres, za który podatek był należny	Data przelewy
2017	styczeń	27.02.2017r.
	luty	27.03.2017r.
	marzec	25.04.2017r.
	kwiecień	----------nadwyżka podatku naliczonego nad należnym
	maj	----------nadwyżka podatku naliczonego nad należnym
	czerwiec	25.07.2017r.
	lipiec	25.08.2017r.
	sierpień	25.09.2017r.
	wrzesień	25.10.2017r.
	październik	24.11.2017r.
	listopad	21.12.2017r.
	grudzień	25.01.2018r.
2018	styczeń	26.02.2018r.
	luty	---------- nadwyżka podatku naliczonego nad należnym
	marzec	25.04.2018r.
	kwiecień	25.05.2018r.
	maj	25.06.2018r.
	czerwiec	25.07.2018r.
	lipiec	27.08.2018r.
	sierpień	25.09.2018r.
	wrzesień	25.10.2018r.
	październik	26.11.2018r.
	listopad	24.12.2018r.
	grudzień	25.01.2019r.
2019	styczeń	25.02.2019r.
	luty	25.03.2019r.
	marzec	25.04.2019r.
	kwiecień	23.05.2019r.
	maj	25.06.2019r.
	czerwiec	25.07.2019r.
	lipiec	26.08.2019r.
	sierpień	25.09.2019r.
	wrzesień	25.10.2019r.

	październik	25.11.2019r.
	listopad	23.12.2019r.
	grudzień	27.01.2020

Daty uiszczenia w poszczególnych latach opłaty za:

1. **wieczyste użytkowanie gruntów**
   - 2017 r. – 30-03-2017
   - 2018 r. – 30-03-2018
   - 2019 r. – 29-03-2019

2. **Oraz podatku od nieruchomości**

2017r

31-01-2017
15-02-2017
14-03-2017
14-04-2017
15-05-2017
14-06-2017
17-07-2017
14-08-2017
14-09-2017
16-10-2017
14-11-2017
15-12-2017

2018 r. – 31-01-2018
14-02-2018
15-03-2018
12-04-2018
15-05-2018
14-06-2018
13-07-2018
14-08-2018
14-09-2018
15-10-2018
15-11-2018
17-12-2018

2019 r. – 31-01-2019
14-02-2019
15-03-2019
15-04-2019
14-05-2019
13-06-2019
15-07-2019
14-08-2019
12-09-2019
15-10-2019
15-11-2019
16-12-2019

- **Zobowiązań ZUS uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej :**

Rok	Okres, za który ZUS był należny	ZUS należny	Data przelewu	Kwota przelewu
2017	styczeń	37 752,79 zł	14.02.2017r.	37 752,79 zł
	luty	45 319,76 zł	14.03.2017r.	45 319,76 zł
	marzec	56 270,50 zł	18.04.2017r.	56 270,50 zł
	kwiecień	48 448,14 zł	12.05.2017r.	48 448,14 zł
	maj	48 627,33 zł	14.06.2017r.	48 627,33 zł
	czerwiec	50 830,95 zł	17.07.2017r.	50 830,95 zł
	lipiec	48 745,92 zł	14.08.2017r.	48 745,92 zł
	sierpień	48 154,95 zł	14.09.2017r.	48 154,95 zł
	wrzesień	46 809,34 zł	13.10.2017r.	46 809,34 zł
	październik	40 928,70 zł	14.11.2017r.	40 928,70 zł
	listopad	48 916,82 zł	14.12.2017r.	48 916,82 zł
	grudzień	47 765,39 zł	11.01.2018r.	47 765,39 zł
	Razem:	**568 570,59 zł**		**568 570,59 zł**

Rok	Okres, za który ZUS był należny	ZUS należny	Data przelewu	Kwota przelewu
2018	styczeń	48 722,35 zł	14.02.2018r.	48 723,83 zł
	luty	46 671,16 zł	15.03.2018r.	46 671,16 zł
	marzec	52 896,92 zł	13.04.2018r.	52 895,44 zł
	kwiecień	49 342,46 zł	14.05.2018r.	49 342,46 zł
	maj	48 292,52 zł	14.06.2018r.	48 292,52 zł
	czerwiec	51 383,64 zł	05.07.2018r.	51 383,64 zł
	lipiec	49 295,65 zł	14.08.2018r.	49 295,65 zł
	sierpień	49 656,09 zł	14.09.2018r.	49 656,09 zł
	wrzesień	45 328,70 zł	15.10.2018r.	45 328,70 zł
	październik	47 002,03 zł	14.11.2018r.	47 002,03 zł
	listopad	45 608,57 zł	14.12.2018r.	45 608,57 zł
	grudzień	56 202,57 zł	11.01.2019r.	56 202,57 zł
	Razem:	**590 402,66 zł**		**590 402,66 zł**

Rok	Okres, za który ZUS był należny	ZUS należny	Data przelewu	Kwota przelewu
2019	styczeń	50 148,58 zł	14.02.2019r.	50 148,58 zł
	luty	48 516,67 zł	14.03.2019r.	48 516,67 zł
	marzec	48 416,04 zł	12.04.2019r.	48 416,04 zł
	kwiecień	47 093,31 zł	14.05.2019r.	47 093,31 zł
	maj	50 026,32 zł	14.06.2019r.	50 026,32 zł
	czerwiec	52 696,70 zł	12.07.2019r.	52 696,70 zł
	lipiec	51 830,54 zł	14.08.2019r.	51 830,54 zł

	sierpień	48 604,23 zł	12.09.2019r.	48 604,23 zł
	wrzesień	47 111,64 zł	15.10.2019r.	47 111,64 zł
	październik	45 926,29 zł	14.11.2019r.	45 926,29 zł
	listopad	44 962,18 zł	13.12.2019r.	44 962,18 zł
	grudzień	47 235,86 zł	10.01.2020	47 235,86 zł
	Razem:	**582 568,36 zł**		**582 568,36 zł**

Terminy regulowania składek do RZSM

Okres, za który należna była składka	**kwota**	**Data przelewu**
I kwartał 2017	720,00	30-01-2017
II kwartał 2017	720,00	02-05-2017
III kwartał 2017	720,00	28-09-2017
IV kwartał 2017	720,00	29-12-2017
I kwartał 2018	702,00	29-03-2018
II kwartał 2018	702,00	08-05-2018
III kwartał 2018	702,00	28-09-2018
IV kwartał 2018	702,00	27-12-2018
I kwartał 2019	702,00	12-03-2019
II kwartał 2019	702,00	02-05-2019
III kwartał 2019	702,00	04-07-2019
IV kwartał 2019	702,00	27-09-2019

Terminy regulowania składek do Krajowej Rady Spółdzielczej

Okres, za który należna była składka	kwota	Data przelewu
Rok 2017	550,00	15-02-2017
Rok 2018	550,00	14-02-2018
Rok 2019	550,00	05-02-2019

Naliczenia podatku w księgach są zgodne z deklaracją, Spółdzielnia w terminie w wysokościach zgodnych z deklaracją odprowadzała należny podatek za lata 2017 – 2019.

Podsumowanie:

Badaniem lustracyjnym objęta była dokumentacja związana z rozrachunkami publiczno – prawnymi, tj. terminowość składania deklaracji oraz terminowość i prawidłowość regulowania zobowiązań wynikających z deklaracji. W tym zakresie dokumentacja nie budzi zastrzeżeń.

Podczas analizy zobowiązań publiczno – prawnych nie badano prawidłowości ustalania zobowiązań podatkowych ani z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne

wykazanych w deklaracjach.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Wskaźnik płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finasowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2019	2018	2017
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc w tym fundusz remontowy	1,2 - 2,0	krotność	1,8	1,2	1,4
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK - nalezn. z tyt.dost.i usl.pow. 12 mc zobowiązania krótkoterm. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc w tym fundusz remontowy	1,0	krotność	1,6	1	1,2
Wskaźnik płynności finasowej III stopnia inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc w tym fundusz remontowy	0,1 - 0,2	krotność	1,3	0,8	0,9

Wskaźnik rotacji.

Wskaźnik rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2019	2018	2017
Spływ należności (w dniach) średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	18	19	21
Spłata zobowiązań (w dniach) średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	55	59	58

Wskaźnik zadłużeń lokali mieszkalnych.

Wskaźnik zadłużeń	wskaźnik bezpieczny	miernik	2019	2018	2017
stan zadłużenia roczny wymiar opłat	wskaźnik malejący	%	8,2	8,2	8,7

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Aneta Sowula

Podsumowanie:

Wskaźnik płynności informuje o możliwości spłaty zobowiązań bieżących, w przypadku gdy stałyby się natychmiast wymagalne, np. poprzez upłynnienie majątku obrotowego, bez konieczności upłynniania części aktywów trwałych. Optymalna wartość tego wskaźnika kształtuje się w granicach 1,20 – 1,70. Poziom wskaźnika płynności bieżącej na koniec roku 2019 na poziomie 1,8 świadczy bezpiecznej sytuacji finansowej Spółdzielni tzn. Spółdzielnia posiada płynność finansową i na bieżąco reguluje swoje zobowiązania.

Wskaźnik obrotu należnościami określa w ciągu ilu dni następuje spływ należności z tytułu naliczeń „czynszowych" oraz z tytułu pozostałej działalności spółdzielni i informuje o tym, w jakim stopniu spółdzielnia kredytuje płatnika lub inne podmioty.

Z kolei wskaźnik obrotu zobowiązania z tytułu dostaw i usług informuje w jakim cyklu spółdzielnia realizuje swoje zobowiązania wobec kontrahentów oraz jak zmienia się jego sytuacja płatnicza. Jest to stosunek zobowiązań z tytułu dostaw i usług do przychodów ze sprzedaży.

Zarówno wskaźnik obrotu należnościami jak i obrotu zobowiązaniami jest wyrażany w dniach.

4.5. Gospodarka kasowa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE" w Sosnowcu w latach 2017 – 2019 prowadziła kasę i obrót gotówkowy w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz *„Instrukcję kasową SM „POŁUDNIE"* zatwierdzoną przez Zarząd uchwałami nr 10/2011 i 11/2011 w dniu 10 listopada 2011r. oraz zmienioną uchwałą nr 9/2017 z dnia 11.12.2017r. *„Instrukcja"* reguluje kwestie w zakresie:

- podstaw prawnych
- postanowień ogólnych
- gospodarki kasowej
- zasad wypełniania formularzy i druków kasowych
- inwentaryzacji kasy
- postanowień końcowych

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

Walory kasowe podlegały okresowej kontroli stanu ich zgodności prowadzonej przez Komisje Inwentaryzacyjne powoływane poprzez zarządzenia Prezesa Zarządu i potwierdzone stosownymi protokołami.

- Rok 2017: protokół nr 4/2017 z dnia 29.12.2017r stan gotówki 3.976,06zł
- Rok 2018: protokół nr 7/2018 z dnia 31.12.2018r stan gotówki 4.216,08zł
- Rok 2019: protokół nr 3/2019 z dnia 31.12.2019r stan gotówki 8.858,86zł

Stan środków w kasie nie przekraczał ustalonej uchwałą Zarządu kwoty pogotowia kasowego. W kontrolowanych protokołach nie stwierdzono zapisów o jakichkolwiek nieprawidłowościach.

4.6. Inwentaryzacja.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE" w Sosnowcu, dokonywała inwentaryzacji rocznej składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury. Inwentaryzacje przeprowadzano w tych latach w oparciu o treść art. 26. i 27.

Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. oraz uchwał Zarządu obowiązujących w danym roku :

Rok 2017
- Zarządzenie Prezesa nr 1/2017 z dnia 20.11.2017r
- Protokół Komisji Inwentaryzacyjnej z przeprowadzonej inwentaryzacji rocznej nr 2/2018 z dnia 16.01.2018r

Rok 2018
- Zarządzenie Prezesa nr 1/2018 z dnia 14.11.2018r
- Protokół Komisji Inwentaryzacyjnej z przeprowadzonej inwentaryzacji rocznej nr 2/2019 z dnia 03.01.2019r

Rok 2019
- Zarządzenie Prezesa nr 1/2019 z dnia 18.11.2019r
- Protokół Komisji Inwentaryzacyjnej z przeprowadzonej inwentaryzacji rocznej nr 2/2019 z dnia 15.01.2019r

Inwentaryzacje obejmowały m.in. następujące składniki majątkowe Spółdzielni :

- w drodze spisu z natury :
  - środki trwałe,
  - kasa
  - materiały do zaliczenia w koszty
- w drodze weryfikacji sald
  - rachunki bankowe – kredyty
  - należności od osób prawnych
  - zobowiązania wobec osób prawnych
  - należności sporne i wątpliwe
  - rozrachunki publiczno – prawne
  - fundusze
  - rozliczenia międzyokresowe
  - odpisy aktualizujące należności

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

Inwentaryzacje zostały przeprowadzone zgodnie z zarządzeniem w sprawie powołania Komisji Inwentaryzacyjnej i instrukcją przeprowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych.

Protokoły z inwentaryzacji w latach 2017 – 2019 nie wykazały żadnych różnic.

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

5. System finansowania i rozliczania nieruchomości.

5.1.Przychody i koszty GZM

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE" w Sosnowcu w latach 2017 – 2019, w zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi prowadziła działalność bezwynikową,

co oznacza, że zgodnie z dyspozycją art. 6 ust.1 różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat przenoszona jest poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny. W ten sposób są rozliczane nieruchomości mieszkalne.

Wynik na działalności takiej jak: najem lokali mieszkalnych, najem lokali użytkowych, dzierżawy, reklamy, rozliczany jest w wyniku z działalności gospodarczej i w przepadku gdy pochodzą z mienia nieruchomości przeznaczone są na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, natomiast jeżeli pochodzą z działalności gospodarczej Spółdzielni decyzje o przeznaczeniu .wyniku podejmuje Walne Zgromadzenie.

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

Zestawienie planowanych i poniesionych kosztów oraz przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w lata 2017 – 2019 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" (w zł/ rok)

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty w zł.	Poniesione koszty w zł.	Przychody w zł.	Wynik roczny (-+) w zł (5 – 4)	Uwagi
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*5*	*6*
	2017 r. - Działalności Spółdzielni					
w tym:						
1.	Eksploatacja podstawowa	2 241 179,27	2 194 845,27	2 219 036,20	24 190,93	
2.	Woda i kanalizacja		1 054 537,28	1 054 537,28	0,0	
3.	Wywóz nieczystości		334 378,00	334 378,00	0,0	
4.	Odpis na fundusz remont.		2 962 994,97	2 962 994,97	0,0	
5.	Centralne ogrzewanie		2 741 771,86	2 741 771,86	0,0	
6.	Ciepła woda		1 016 632,51	1 016 632,51	0,0	
7.	Gaz zbiorczy		115 123,09	115 123,09	0,0	
8.	Dźwigi osobowe	160 981,13	162 179,67	160 620,05	- 1 559,62	
9.	Sprzątanie kl. Schodowych		98 879,58	89 590,16	- 9 289,42	
10.	Podatek od nieruch.		77 264,05	62 193,40	- 15 070,65	
11.	Wieczyste użytkowanie		19 220,00	16 854,68	- 2 365,32	
12.	Domofony		11 701,83	13 378,50	1 676,67	
13.	Garaże eksploatacja	31 015,23	33 644,50	31 295,99	-2 348,51	
14.	Garaże pozostałe opłaty		6 405,63	6 723,72	318,09	
Razem poz. I - WYNIK GZM			**10 829 578,24**	**10 825 130,41**	**- 4 447,83**	
II	**Razem - inne koszty i przychody .**		**882 062,03**	**1 133 908,42**	**251 846,39**	
w tym:						
1.	Pozostała sprzedaż		704 417,95	965 655,40	261 237,45	
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		177 089,84	121 784,19	- 55 305,65	
3.	Pozostałe przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		554,24	25 593,55	25 039,31	
5.	Koszty i sprzedaż robót					

	wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7	Odsetki z lokat			20 875,28	20 875,28	
8	Inne					
OGÓŁEM KOSZTY 2017 r (poz. I + II)			**11 711 640,27**	**11 959 038,83**	**247 398,56**	

	2018 r. - Działalności Spółdzielni					
w tym:						
1.	Eksploatacja podstawowa	2 311 498,23	2 184 309,56	2 299 458,70	115 149,14	
2.	Woda i kanalizacja		1 097 893,50	1 097 893,50	0,00	
3.	Wywóz nieczystości		332 750,00	332 750,00	0,00	
4.	Odpis na fundusz remont.		3 219 283,02	3 219 283,02	0,00	
5.	Centralne ogrzewanie		2 572 329,33	2 572 329,33	0,00	
6.	Ciepła woda		979 383,85	979 383,85	0,00	
7.	Gaz zbiorczy		106 366,43	106 366,43	0,00	
8.	Dźwigi osobowe	166 753,92	148 914,22	163 651,65	14 737,43	
9.	Sprzątanie kl. Schodowych		90 043,26	89 569,67	-473,59	
10.	Podatek od nieruch.		66 147,26	64 580,52	-1 566,74	
11.	Wieczyste użytkowanie		19 549,41	18 456,53	-1 092,88	
12.	Domofony		12 866,64	14 324,85	1 458,21	
13.	Garaże eksploatacja	34 132,54	34 734,63	33 380,64	-1 353,99	
14.	Garaże pozostałe opłaty		6 434,00	6 494,79	60,79	
Razem poz. I - WYNIK GZM			**10 871 005,11**	**10 997 923,48**	**126 918,37**	
II	**Razem - inne koszty i przychody .**		**855 233,48**	**1 100 215,24**	**244 981,76**	
w tym:						
1.	Pozostała sprzedaż		700 343,94	963 178,99	262 835,05	
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		154 885,15	95 222,79	-59 662,36	
3.	Pozostałe przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		4,39	15 183,63	15 179,24	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7	Odsetki z lokat			26 629,83	26 629,83	
8	Inne					
OGÓŁEM KOSZTY 2018 r. (poz. I + II)			**11 726 238,59**	**12 098 138,72**	**371 900,13**	

	2019 r. - Działalności Spółdzielni *					
w tym:						
1.	Eksploatacja podstawowa	2 329 206,15	2 221 277,66	2 324 053,30	102 775,64	

2.	Woda i kanalizacja		1 138 262,05	1 138 262,05	0,0	
3.	Wywóz nieczystości		333 674,00	333 674,00	0,0	
4.	Odpis na fundusz remont.		3 338 886,32	3 338 886,32	0,0	
5.	Centralne ogrzewanie		2 534 261,90	2 534 261,90	0,0	
6.	Ciepła woda		983 633,25	983 633,25	0,0	
7.	Gaz zbiorczy		108 214,14	108 214,14	0,0	
8.	Dźwigi osobowe	166 352,76	154 610,20	165 929,13	11 318,93	
9.	Sprzątanie kl. Schodowych		87 744,68	89 539,91	1 795,23	
10.	Podatek od nieruchomości		57 450,56	57 507,05	56,49	
11.	Wieczyste użytkowanie		0	0	0	
12.	Domofony		12 290,72	14 793,00	2 502,28	
13.	Garaże eksploatacja	36 311,63	34060,29	35 755,11	1 694,82	
14.	Garaże pozostałe opłaty		5 905,58	5 279,04	- 626,54	
Razem poz. I – WYNIK GZM			**11 010 271,35**	**11 129 788,20**	**119 516,85**	
II	**Razem - inne koszty i przychody**		**908 687,65**	**1 121 704,62**	**213 016,97**	
w tym:						
1.	Pozostała sprzedaż		785 576,40	964 582,77	179 006,37	
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		122 363,58	106 522,01	- 15 841,57	
3.	Pozostałe przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		747,67	22 749,94	22 002,27	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7	Odsetki z lokat			27 849,90	27 849,90	
8	Inne					
OGÓŁEM KOSZTY -2019 r. (poz. I + II)			**11 918 959,00**	**12 251 492,82**	**332 533,82**	

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego na potrzeby sprawozdania F-01

Roczny wynik finansowy gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁIDNIE" w Sosnowcu, na koniec 2017 -2019 r., w y n o s i ł:

2017
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi: - **4 447,83zł**
- Pozostała działalność Spółdzielni brutto: **251 846,39** – 90 354,00 podatek = netto **161 492,39zł**

2018
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi: **126 918,37**
- Pozostała działalność Spółdzielni brutto: **244 981,76** – 95 940,00 podatek = netto **149 041,76zł**

2019
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi: **119 516,85zł**
- Pozostała działalność Spółdzielni brutto: **213 016,97- 95 360,00** podatek = netto **117 656,97zł**

Osiągnięte wyniki świadczą o prawidłowej pracy Zarządu Spółdzielni („na pozostałej działalności") na rzecz swoich członków. Powstałe różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 - 2 i 4[1] ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych" (Dz.U.119/2003 poz. 1116 z późn. zm.), zwiększały lub zmniejszały odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Natomiast decyzje o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej podejmuje Walne Zgromadzenie

5.2. Kalkulacja opłat

W gospodarce zasobami mieszkaniowym Spółdzielni ustalane stawki opłat eksploatacji podstawowej w latach 2017 – 2019 kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabeli poniżej :

Stawki opłat czynszowych
za użytkowanie lokali obowiązujące w SM Południe
w latach 2017-2019
(w zł/m² pu. miesięcznie)

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2017 r.	Stawki opłat w 2018 r.	Stawki opłat w 2019 r.	% dynam. wzrostu (6:4)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)	zł/m²	5,10-6,73	5,19-6,69	5,18-7,20	Śr. 104,56
	w tym:					
1	*Eksploatacja podstawowa*	zł/m²	2,10-2,73	2,19-2,69	2,18-2,70	Śr. 100,83
2	*Odpis na fundusz remont.*	zł/m²	3,00-4,00	3,00-4,00	3,00-4,50	Śr. 107,14
3	Centralne ogrzewanie1)	Ind.zaliczki	-	-	-	-
4	Woda i kanalizacja 2)	Ind.zaliczki	-	-	-	-
5	Podgrzanie – ciepła woda 3)	Ind.zaliczki	-	-	-	-
6	Wywóz nieczystości	osoby	11,00	11,00	11,00	Śr. 100,00
7	Dźwigi osobowe *Odpis na fundusz remont.*	osoby zł/osobę	9,10-14,68	8,80-14,33	8,43-13,67	Śr. 92,94
8.	Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz bud.	zł/m²	0,10	0,10	0,10	Śr. 100,00
9.	Gaz	Stała zł Zmienna zł	0,87-5,79 4,13-41,48	0,87-5,79 4,13-41,48	0,87-5,79 4,13-41,48	Śr. 100,00
10.	Konserwacje własne i obce(utrzymanie nier. wspólnej)	zł/m²	1,50	1,50	1,50	Śr. 100,00
11.	Pakiet podst. TV kablowej	zł/m-nie	nie	nie	nie	-
II.	Razem - lokale użytkowe netto	zł/m²	6,33-22,21	4,83-22,65	4,91-23,01	Śr. 97,83

[1] Miesięczne zaliczki są ustalane zgodnie z § 6 regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w SM „Południe „ w Sosnowcu.

[2] Miesięczne zaliczki są ustalane zgodnie z § 11 regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków SM „Południe „ w Sosnowcu.

[3] Miesięczne zaliczki są ustalane zgodnie z § 18 regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia
ścieków SM „Południe „ w Sosnowcu

W Spółdzielni, funkcjonuje zasada pełnej indywidualizacji ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości wraz z ustalaniem obciążeń użytkowników lokali, z w/w tytułu w oparciu o wprowadzone w życie, znowelizowane postanowienia: :

- ustawy „Prawo spółdzielcze",
- ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych"

Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4 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.

Wyniki na poszczególnych nieruchomościach za lata objęte lustracją stanowią załącznik nr 11 do niniejszego protokołu. Wykazana narastająco nadwyżka przychodów nad kosztami wg stanu za rok 2019 w wysokości 119.516,85zł jest wynikiem działalności Rady Nadzorczej i Zarządu zmierzającej do zrównoważenia kosztów i przychodów w ramach poszczególnych nieruchomości.

Decyzje o zmianie wysokości opłat na pokrycie zależnych od Spółdzielni kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz odpisem na fundusz remontowy podejmowała i zatwierdzała zgodnie z §3 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Rada Nadzorcza. Natomiast opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni ustalał i zatwierdzał Zarząd. Stawki na pokrycie opłat eksploatacyjnych zróżnicowana jest w zależności statusu prawnego.

W związku z podjętym na spotkaniu informacyjnych tematu ustalania stawek za wynajem lokali użytkowych analiza objęte były na poziomie ustalania opłat dla lokalu MARTEX położonego w budynku przy ul Naftowej 35 A – E.

Przedmiotowy lokal Spółdzielnia wynajmowała na podstawie umowy nr z dnia 01.12.2003r , która została zastąpiona umową nr 10/2014 z dnia 01.06.2014r.

1. Umowa nr 10/2003 z dnia 01.12.2203r nie przewidywała wzrostu stawki najmu o wskaźnik inflacji, a do wprowadzenie nowej stawki zgodnie z pkt 8 umowy wymagane były uzgodnienia z wynajmującym.
   Z kolei opłaty niezależne od Spółdzielni, tj. ciepła woda, zimna woda, centralne ogrzewanie , dźwigi uzależnione były od wskazań urządzeń pomiarowych i cen.

2. W umowie nr 10/2014 zawarte są klauzule dotyczące zasad wzrostu opłat za wynajem lokalu:

- §2 ust. 1 ustalona została stawka czynszu na poziomie 11,50zł netto /m^2 . jednostkowa stawka czynszowa w oparciu o ust. 7 winna być waloryzowana raz do roku w oparciu w wskaźnik wzrostu cen usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS
- W ust. 2 zostały określone dodatkowe opłaty jakie wynajmujący zobowiązany był wnosić do Spółdzielni a dotyczące opłat niezależnych od Spółdzielni czyli media. Zmiany wysokości opłat za media oparte były zgodnie z ust. 6 o wzrost cen.

- W oparciu o zapisy umowy od dnia 15.07.2014r ustalona została nowa jednostkowa stawka czynszowa w wysokości 11,60zł netto/m^2.

Najemca lokalu w dniu 29.01.2019r wypowiedział umowę najmu lokalu przy ul Naftowej 35 A – E ze skutkiem na dzień 03.03.2019r.
W dniu 28.02.2019r nastąpiło protokolarne przejęcie lokalu.
W dniu 18.02.2019r została zawarta umowa nr U/03/02/2019 z nowym najemcą.

3. W umowie nr U/03/02/2019 również zawarte są klauzule dotyczące zasad wzrostu opłat za wynajem lokalu:

- §2 ust. 1 ustalona została jednostkowa stawka czynszu na poziomie 12,02zł netto /m^2, która w oparciu o ust. 7 winna być waloryzowana raz do roku w oparciu w wskaźnik wzrostu cen usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS
- W ust. 2 zostały określone dodatkowe opłaty jakie wynajmujący zobowiązany był wnosić do Spółdzielni a dotyczące opłat niezależnych od Spółdzielni. Wysokości opłat za media oparte były zgodnie z ust. 6 o wzrost cen.

Składnik czynszu najmu od 2014 r. do 2019 r. dla Firmy MARTEX

Rok	Czynsz najmu zł za m^2 p. uż (netto)	Uwagi
2014	11,50/11,60	
2015	11,60	Ceny nie uległy zmianie
2016	11,60	deflacja
2017	11,60	deflacja
2018	11,83	podniesiony o współ. GUS
2019	12,02	podniesiony o współ. GUS

Natomiast opłaty za zużyte media tj. wodę centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości najemca ponosił wg faktycznych kosztów.

Ponadto Zarząd Spółdzielni przedstawił tabelę średniomiesięcznych kosztów i przychodów uzyskanych z lokali użytkowych , z której wynika że najniższy czynsz jednostkowy płaci Fitness Klub (6,61zł) Najwyższy Apteka (14,56zł) a czynsz firmy MARTEKS wynosi 12,02zł.

	półroczne koszty/ przychody	miesięczne koszty/ przychody	koszty/ przychody Fitness Klub	koszty/ przychody PUB Naftowa	koszty/ przychody MARTEX	koszty/ przychody Apteka	Stawka wg kosztów
Stawka czynszu najmu			**3,25/6,61 zł**	**14,55 zł**	**12,02 zł**	**14,56 zł**	
Przychody z tyt. Czynszu najmu		**6 012,78**	1 188,49 / **2 417,21**	**1 603,56**	**1 473,53**	**1 747,20**	
Koszty ogółem, w tym:	**64 946,67**	**5 412,22**	**2 754,66**	**830,19**	**923,44**	**903,93**	**7,53**
podatek od nieruchomości	16 834,92	1 402,91	714,04	215,19	239,37	234,31	

opłata za wieczyste użytkowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,33
koszty zarządzania	25 362,29	2 113,52	1 075,72	324,20	360,61	352,99	
utrzymanie czystości	2 364,60	197,05	100,29	30,23	33,62	32,91	
ubezpieczenie	550,55	45,88	23,35	7,04	7,83	7,66	6,36
remont	10 416,49	868,04	441,81	133,15	148,11	144,98	
amortyzacja	8 927,40	743,95	378,65	114,12	126,93	124,25	
prace konserwatorów + inne koszty	490,42	40,87	20,80	6,27	6,97	6,83	

Podsumowanie

Analiza zestawienia wyników GZM – u na nieruchomościach za lata 2017– 2019 oraz wyników funduszu remontowego wykazała, iż:

- Rada nadzorcza oraz Zarząd Spółdzielni systematycznie podejmują decyzje zmierzające do wyeliminowania niedoborów na GZM i doprowadzenia do zrównoważenia kosztów z przychodami.
- Decyzje dotyczące wydatków z funduszu remontowego podejmowane są z uwzględnieniem nie tylko możliwości finansowych nieruchomości ale także, z konieczności wykonania określonych remontów
- W zakresie działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu lokali użytkowych (przedstawionych w tabeli powyżej) przyjęte stawki czynszu pozwalają na pełne pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem tych lokali oraz wypracować nadwyżkę bilansową.

5.3. Zaległości czynszowe i windykacja należności.

Ważnym tematem w gospodarce zasobami mieszkaniowymi SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu są zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

Stany zaległości opłat w latach 2017 - 2019 przedstawiono w zestawieniu poniżej :

Zaległości
z tyt. opłat za użytkowanie lokali w SM „Południe" w Sosnowcu
w latach 2017– 2019 (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12. 2017 r.	Na dzień 31.12. 2018 r.	Na dzień 31.12.2019 r.	% wzrostu (5 : 3)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
1.	Zaległości czynszowe	1 162 886,21	1 116 931,93	1 115 406,76	- 4,1
w tym:					
a/	*Lokali mieszkalnych:*	951 183,93	917 259,58	941 255,86	- 1,0
b/	*Lokali użytkowych:*	211 702,28	199 672,35	174 150,90	- 17,7
2.	Liczba użytkowników zalegających z opł. czynszowymi pow. dwu miesięcy	71	60	57	- 19,7

Stan zaległości „czynszowych" na koniec 2019 r. zmniejszył się w stosunku do roku 2017 o około 4 %, w tym lokali mieszkalnych o 1% a lokali użytkowych o niespełna18%.

Niepokojący jest jednak fakt, że poziom zaległości w opłatach jest nadal bardzo wysoki, dlatego też sytuacja ta, wymaga nadal systematycznych analiz i wzmożonych działań wszystkich organów samorządowych Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE" w Sosnowcu - w latach 2017 – 2019 stosowała różnorodne formy dochodzenia należności, a do rutynowych działań należało wysyłanie wezwań do zapłaty, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami, co niejednokrotnie skutkowało podpisaniem umów ugody. Działania Spółdzielni obejmowały cały wachlarz dostępnych prawem środków – od pomocy w otrzymaniu dodatku mieszkaniowego, rozkładania zadłużenia na raty, poprzez kierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty i eksmisję.

Wykaz działań windykacyjnych SM „Południe" w Sosnowcu w latach 2017 -2019 r.

L.p.	działania windykacyjne	2017 r	2018 r	2019 r
1	2	3	4	5
1	ilość wysłanych wezwań do zapłaty	291	317	223
2	ilość zawartych ugód z dłużnikami	33	26	25
3	kwota zawartych ugód z dłużnikami	94 319,25	87 694,38	107 279,16
4	ilość skierowanych spraw do Sądu o zapłatę	19	19	11
5	kwota skierowanych spraw do Sądu o zapłatę	130 128,20	185 794,60	106 035,84
6	ilość wystosowanych uprzedzeń wypowiedzenia umowy najmu	0	0	0
7	ilość wystosowanych wypowiedzeń umowy najmu	0	0	0
8	ilość skierowanych spraw do Sądu o eksmisję	0	0	0
9	ilość wykonanych eksmisji	0	0	0
10	ilość skierowanych egzekucji do komornika *	-	-	-
11	kwota skierowanych egzekucji do komornika *	-	-	-
12	ilość prowadzonych egzekucji z nieruchomości - stan na koniec roku	4	5	5
13	kwota zadłużenia na lokalach w egzekucji z nieruchomości - stan na koniec roku	205 690,98	181 879,07	192 802,87
14	ilość skutecznie zakończonych egzekucji z nieruchomości	1	2	0
15	kwota zadłużenia właścicieli sprzedanych lokali	53 332,61	110 974,07	0
16	kwota otrzymanego dodatku mieszkaniowego z MOPS-u	52 588,90	53 746,94	60 909,77

*brak danych sprawy do egzekucji komorniczej prowadzone przez kancelarię prawna

Działania windykacyjne SM „POŁUDNIE" w latach 2017-2019 dotyczące dochodzenia odszkodowania od Gminy za niedostarczenie lokali tymczasowych i socjalnych uprawnionym osobom z mocy wyroku.

Wśród prowadzonych spraw sądowych i egzekucyjnych tylko w jednym przypadku sprawa dotyczy mieszkania bez tytułu prawnego (wcześniej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego). W związku z wydanym wyrokiem, który nakazywał przyznanie lokalu socjalnego, w 2016r. Gmina wypłaciła Spółdzielni odszkodowanie za brak zapewnienia takiego lokalu, a dłużnik zaczął regulować bieżące opłaty. Obecnie w powyższej sprawie – z uwagi na fakt ponownego braku regulowania należności za lokal mieszkalny oraz nie zamieszkiwanie osób niepełnoletnich - Spółdzielnia podjęła kroki mające na celu wykonanie eksmisji, na podstawie orzeczenia sądu, które stanowi wydany tytuł wykonawczy. W związku z tym wystosowano do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności.

6. Ubezpieczenia

Ubezpieczenie dla Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2017-2019

Lp	Wyszczególnienie	2017	2018	2019
1	Nr polisy	1. 640011103903 2. 998A523714 3. 640011105889 4. 998A614443	1. 640011105889 2. 998A614443 3. 640011107927 4. 998A722369	1. 640011107927 2. 998A722369 3. 640011109928 4. 998A784790
2	Okres ubezpieczenia	1. 01.02.2016r.-31.01.2017r. 2. 01.02.2016r.-31.01.2017r. 3. 01.02.2017r.-31.01.2018r. 4. 01.02.2017r.-31.01.2018r.	1. 01.02.2017r.-31.01.2018r. 2. 01.02.2017r.-31.01.2018r. 3. 01.02.2018r.-31.01.2019r. 4. 01.02.2018r.-31.01.2019r.	1. 01.02.2018r.-31.01.2019r. 2. 01.02.2018r.-31.01.2019r. 3. 01.02.2019r.-31.01.2020r. 4. 01.02.2019r.-31.01.2020r.
3	Firma ubezpieczeniowa	1. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. 2. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. 3. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. 4. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	1. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. 2. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. 3. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. 4. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	1. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. 2. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. 3. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. 4. Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.
4	Rodzaj ubezpieczenia	1. - Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami - Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku - Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego	1. - Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami - Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku - Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego	1. - Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami - Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku - Ubezpieczenie sprzętu

		- Ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji - Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych 2. - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz SM 3. - Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami - Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku - Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego - Ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji - Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych 4. - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz SM	- Ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji - Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych 2. - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz SM 3. - Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami - Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku - Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego - Ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji - Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych 4. - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz SM	elektronicznego - Ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji - Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych 2. - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz SM 3. - Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami - Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku - Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego - Ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji - Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych 4. - Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz SM

VII. DZIAŁALNOŚC INWESTYCYJNA .

W latach 2017 - 2019 SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu nie prowadziła działalności w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO –KULTURALNA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE" w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności społeczno – kulturalnej.

IX. USTALENIA KOŃCOWE.

Protokół zawiera 128 kolejno ponumerowanych stron.
Protokół niniejszy sporządzono w 3 egzemplarzach:

2 egzemplarze dla Rady Nadzorczej i Zarządu SM „POŁUDNIE w Sosnowcu,
1 egzemplarz dla prowadzącego badanie lustracyjne - Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach

Zarząd Spółdzielni został poinformowany o prawie do zgłoszenia ewentualnych zastrzeżeń do niniejszego protokołu w terminie 7 dni od daty jego podpisania.

Lustrator

Mgr Elżbieta Zawadzka
Uprawnienia lustracyjne nr 2085

Do ustaleń i stwierdzeń zawartych w treści protokołu lustracji Zarząd SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu zastrzeżeń i uwag nie wnosi.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Mirosław Zawartka

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

Sosnowiec dnia ~~24.02.2013r~~
24.02.2020r.

Wykaz załączników do protokołu z lustracji*

Załącznik nr 1 *Statuty obowiązujące w okresie objętym lustracją*

Załącznik nr 2: *Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust.4aa ustawy o KRS z dnia 02.12.2019r*

Załącznik nr 3 *Wyjaśnienie Zarządu dotyczące przetargów na mieszkania zwolnione w sensie prawnym*

Załącznik nr 4: *Wyjaśnienie Zarządu dotyczące postępowania w sprawie skargi mieszkańców budynku przy. Ul. Naftowej 35 A-E*

Załącznik nr 5 *Wykaz spraw sądowych*

Załącznik nr 6: *Tabele charakteryzujące Spółdzielnię*

Załącznik nr 7: *Informacja Zarządu dotycząca stanu prawnego gruntów*

Załącznik nr 8: *Wykaz umów zawartych w latach 2017 – 2019*

Załącznik nr 9: *Dokumenty związane z realizacją umowy z firmą Jantar*

Załącznik nr 10: *Wykaz wyników funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach*

Załącznik nr 11: *Wykaz wyników GZM na poszczególnych nieruchomościach*

*Załączniki nr 1, 2 i 9 dołączone zostały tylko do egzemplarza dla RZRSM w Katowicach; SM „POŁUDNIE" w Sosnowcu posiada oryginały tych dokumentów.

SPIS TREŚCI

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

ZAŁ. NR 3

W latach 2017 – 2018 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu nie odbył się przetarg na zbycie lokalu mieszkalnego z uwagi na nieuregulowany stan prawny gruntu.

W tym okresie doszło do przejęcia lokali mieszkalnych na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych.

Dla przykładu w roku 2017 doszło do protokolarnego przejęcia lokalu mieszkalnego położonego w Sosnowcu przy ul. Naftowej 33/17, a w 2018 roku doszło do protokolarnego przejęcia lokalu mieszkalnego położonego w Sosnowcu przy ul. Naftowej 33/26.

Dla przedmiotowych lokali mieszkalnych zostały sporządzone przez Rzeczoznawcę Majątkowego operaty szacunkowe dla potrzeb rozliczenia wkładów mieszkaniowych.

W związku z powyższym Spółdzielnia ogłosiła przetarg nieograniczony w formie licytacji ustnej na najem lokalów mieszkalnych w oparciu o Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu oraz Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu i Uchwały Rady Nadzorczej Nr 01/VI/2014 z dnia 27.01.2014 r. w sprawie zmiany w treści niniejszego regulaminu.

Ogłoszenia przetargach na najem lokali mieszkalnych zostały zamieszczone w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeniowych w budynkach Spółdzielni jak również na stronie internetowej SM „Południe" w Sosnowcu.

Wysokość stawki wyjściowej do licytacji za 1 m ^{2} p.u. lokali zostały wyliczone na podstawie miesięcznej opłaty za lokal mieszkalny w danej nieruchomości.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM
Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
mgr Edward Matuszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

ZAŁ. NR 4

Sosnowiec 14.01.2020 r.

WYJAŚNIENIE

Odnośnie skargi mieszkańców zawartej w piśmie z dnia 04.08.2017 r. podpisanym przez część mieszkańców nieruchomości Naftowa 35 A-E uprzejmie informujemy, że:

1. Bezpośrednio po wpływie w/w pisma do Zarządu wpłynęło także pismo podpisane przez innych mieszkańców nieruchomości Naftowa 35 A-E opowiadających się za utrzymaniem działalności Pubu Naftowa.

2. O podjętych przez Zarząd działaniach zmierzających do zminimalizowania opisanych w piśmie uciążliwości związanych z funkcjonowaniem Pubu Naftowa (na którego wcześniejszą działalność nie notowano skarg mieszkańców) takich jak:

   - spotkania z przedstawicielami policji z udziałem wynajmujących lokal,
   - określonych przez Zarząd w porozumieniu z organami porządkowymi warunkach dalszego funkcjonowania lokalu (montaż monitoringu, organizacji „palarni" wewnątrz lokalu itp.), które zostały przez wynajmującego spełnione.
   - pismach Zarządu do wynajmującego lokal zobowiązujących właściciela Pubu Naftowa do zapewnienia należytego ładu i porządku w lokalu i jego otoczeniu,
   - pisemnym stanowisku Komisariatu Policji I w Sosnowcu w zakresie utrzymania należytego spokoju i bezpieczeństwa mieszkańcom osiedla w związku z funkcjonowaniem na jego terenie Pubu Naftowa.

O podejmowanych przez Zarząd działaniach w sprawie funkcjonowania Pubu Naftowa informowana była Rada Nadzorcza Spółdzielni , inicjator wniosku o wypowiedzenie umowy w trakcie jego bytności w siedzibie Spółdzielni a także przekazywano indywidualnie te informacje innym zainteresowanym mieszkańcom.

Informacje dotyczące podjętych przez Zarząd działań przekazywane były także za pośrednictwem członka Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji zamieszkałego w tej nieruchomości.

Uwzględniając powyższe oraz ponawiane skargi mieszkańców Zarząd Spółdzielni wypowiedział w 2019 r. wynajmującym lokal użytkowy na działalność Pubu umowę najmu.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM
Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
mgr Edward Matuszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

ZAŁ. NR 5

Oświadczenie Zarządu Jednostki.

Niniejszym oświadczamy, iż:

I. Sprawy bierne

- Nie są nam znane, na dzień składania oświadczenia, jakiekolwiek sprawy sądowe i innego rodzaju postępowania wytoczone przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe' w Sosnowcu.
- Przeciwko jednostce zostały skierowane następujące pozwy sądowe i innego rodzaju postępowania:
  - .....-.....
  - .....-.....(proszę wskazać powoda, tytuł powództwa, krótkie omówienie zaawansowania sprawy, kwoty o jakie toczy się spór)
- Oświadczamy, iż nie są nam znane na dzień składania oświadczenia, jakiekolwiek wydarzenia, które mogłyby spowodować w przyszłości wytoczenie sprawy sądowej badanej jednostce.

II. Sprawy czynne

- Na dzień składania oświadczenia jednostka nie wytoczyła żadnych spraw sądowych i innego rodzaju postępowań poza sprawami o należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych..
- Na dzień składania oświadczenia jednostka skierowała na drogę sądową lub wszczęła innego rodzaju postępowania:
- .....
- .....(proszę wskazać pozwanego, tytuł powództwa, krótkie omówienie zaawansowania sprawy, kwoty o jakie toczy się spór)
- Oświadczamy, iż nie są nam znane na dzień składania oświadczenia, jakiekolwiek wydarzenia, które mogłyby spowodować w przyszłości wytoczenie sprawy przez badaną jednostkę.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Mirosław Zawartka

Sosnowiec, dnia 12.02.2020 r. .....

(miejscowość, data) *(podpisy)*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

ZAŁ. NR 6

OPIS
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe"

Tabela nr I

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2017	rok 2018	rok 2019
1	2	3	4	5	6
I.	NIERUCHOMOSCI SPÓŁDZIELCZE	szt.	34	34	34
1.	stanowiące mienie spółdzielni		34	34	34
	w tym: jedno-budynkowych mieszkalnych		31	31	31
	wielo-budynkowych mieszkalnych		0	0	0
	obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu		3	3	3
II.	ZASOBY MIESZKANIOWE	szt.	31	31	31
1.	Liczba budynków mieszkalnych		31	31	31
2.	Liczba mieszkań ogółem	szt.	1194	1194	1194
	w tym: a) lokatorskie		14	13	12
	b) własnościowe		741	736	736
	c) odrębna własność		429	436	437
	d) najem		4	5	5
	e) bez tytułu prawnego		6	4	4
3.	Powierzchnia zasobów ogółem	m2	84722,05	84722,05	84722,05
	w tym: a) lokali mieszkalnych		76139,49	76139,49	76139,49
	b) lokali o innym przeznaczeniu		6365,10	6365,10	6365,10
	c) garaży		2217,46	2217,46	2217,46
III.	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1.	Zadłużenia czynszowe ogółem /roczne/	zł.	1 162 886,21	1 116 931,93	1 115 406,76
	w tym: A. dotyczących lokali mieszkalnych:		951 183,93	917 259,58	941 255,86
	a) lokatorskich		52 903,20	53 388,69	46 977,91
	b) własnościowych		633 928,77	603 987,23	635 090,94
	c) odrębna własność		264 351,96	259 883,66	259 187,01
	w tym: B. dotyczących lokali użytkowych:	zł	211 702,28	199 672,35	174 150,90
	a) własnościowych				
	b) z tytułu najmu		211 702,28	199 672,35	174 150,90
	c) odrębna własność				
2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	8,70	8,24	8,21
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszk. Pożytki z nier. wspólnych	zł.	- 4 447,83 14 928,82	126 918,37 11 712,22	119 516,85* 15 383,76
4.	Wynik narastająco na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł.	- 171 864,13	-33 233,54	101 667,07*
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12	zł	- 10 321 321,68	- 12 225 948,84	- 10 031 476,30*
6.	Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszk.:	zł/m²			
	w tym: a) lokatorskie		2,10-2,73	2,19-2,69	2,18-2,70
	b) własnościowe		2,10-2,73	2,19-2,69	2,18-2,70
	c) odrębna własności		2,10-2,73	2,19-2,69	2,18-2,70
7.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości:	zł./m²			
	a) lokatorskie		-	-	-
	b) własnościowe		-	-	-
	c) po przeniesieniu własności		-	-	-
9.	Stawka opłat funduszu remontowego		3,00-4,00	3,00-4,00	3,00-4,50
10	Należności krótkoterminowe ogółem na31.12	zł.	790 382,25	692 465,28	678 290,99*
11.	Zobowiązania krótkoterm. ogółem na 31.12	zł.	6 095 642,02	8 536 059,04	7 762 871,62*
V.	ZATRUDNIENIE OGÓŁEM (średnioroczne)	osoby	29,24	30,56	30,58
VI.	ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA (brutto)	zł.	3887,15	3924,08	3979,24

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego na potrzeby sprawozdania F-01

PEŁNOMOCNIK
Monika Hajduga

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

CZŁONKOWIE
Spółdzielni Mieszkaniowej SM „Południe"

Tabela nr II

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2017	rok 2018	rok 2019
I.	Członkowie - ogółem	osób	1393	1417	1409
	w tym: a) zamieszkali		1392	1416	1406
	b) oczekujący:		-	-	-
	c) z tyt. posiadania garażu		-	-	2
	d) posiadający tyt. do lokali użytkowych	osób	-	-	-
	e) prawni		1	1	1
II.	Członkowie zamieszkujący - ogółem	osób	1393	1417	1409
	w tym:				
	a) posiadający status lokatorski	osób	Spółdzielnia nie prowadzi w systemie rejestru „kartoteka członkowska" podziału członków w zależności na zajmowany status lokalu mieszkalnego		
	b) posiadający status własnościowy				
	c) status po przeniesieniu własności				
	d) umowy najmu				
IV.	Zmniejszenie ilości członków - ogółem	osób	4	-	-
	z tytułu:				
	a) wykluczenia		-	-	-
	b) utrata członkostwa z mocy prawa		2	-	-
	c) skreślenia		-	-	-
	d) wystąpienia ze spółdzielni		2	-	-
VI.	Zamiany mieszkań - ogółem	osób	-	-	-
	w tym: a) zamiany we własnej spółdzielni		-	-	-
	b) zamiany między spółdzielniami		-	-	-
	c) zamiany między spółdzielnią a innym gestorem zasobów		-	-	-

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM
Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
mgr Edward Matuszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe"

Tabela nr III

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2017	rok 2018	rok 2019
1.	**Mieszkania wybudowane**	szt.			
	a) liczba				
	b) powierzchnia użytkowa w m2				
2.	**Lokale użytkowe nowo oddane do użytku**	szt.			
	a) liczba				
	b) powierzchnia użytkowa w m2				
3.	**Mieszkania wybudowane w tym:**	szt.			
	a) o statusie lokatorskim				
	b) o statusie odrębnej własności				
	c) na najem		**W latach 2017- 2019 Spółdzielnia Mieszkaniowa nie prowadziła działalności w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych. (zestawienie tabelaryczne negatywne)**		
	d) na sprzedaż				
4.	**Nabyte budynki mieszkalne – w tym:**	szt.			
	a) w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa				
	b) w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności				
	c) na najem				
	d) na sprzedaż				
5.	**Wybudowane budynki z lokalami o innym przeznaczeniu - garaże**	szt.			
	a) w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności				
	b) na najem				
	c) na sprzedaż				
6.	**Budowanie domów jednorodzinnych**	szt.			
7.	**Nabywanie domów jednorodzinnych**	szt.			
8.	**Poniesione nakłady na inwestycje w złotych**				
9.	**Źródła finansowania nakładów na inwestycje:**				
	a) wkłady mieszkaniowe				
	b) wkłady budowlane				
	c) kredyty bankowe				
	d) środki własne spółdzielni				
	e) inne				
10.	**Budynki w realizacji**	szt.			
	a) lokale mieszkalne				
	- liczba				
	- powierzchnia w m2				
	- stopień zaawansowania w procentach				
	b) lokale o innym przeznaczeniu	szt.			
	- liczba				
	- powierzchnia w m2				
	- stopień zaawansowania w procentach				

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM

Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU

mgr Edward Matuszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI
w Spółdzielni Mieszkaniowej SM „Południe"

Tabela nr IV

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2017	rok 2018	rok 2019
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1.	**Nieruchomości gruntowe – ogółem w m²**	**163.230**	**163.230**	**163.274**
	w tym: a) do których spółdzielnia ma tytuł prawny	**160.808**	**161.510**	**161.554**
	b) nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym	**2.422**	**1720**	**1.720**
3.	**Nieruchomości gruntowe w m² – ogółem /z uregulowanym tytułem prawnym/**	**160.808**	**161.510**	**161.554**
	w tym:			
	a) zabudowane	**83.938**	**84.640**	**84.684**
	b) planowane do zabudowy	-	-	-
	c) nie nadające się do zabudowy /niezabudowane/	**76.870**	**76.870**	**76.870**
4.	**Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni / szt.**			
	w tym: a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności zabudowane bud. i innymi urządzeniami,			
	- wytwórczej,	-	-	-
	- budowlanej	-	-	-
	- handlowej,	-	-	-
	- usługowej,	-	-	-
	- społecznej	-	-	
	- oświatowo – kulturalnej,	-	-	-
	- administracyjnej	-	-	-
	- innej (garaże)	-	-	-
	b) nieruchom. zabud. urządzeniami infastr. techn.	-	-	-
	w tym: urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	-	-	-
	- sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	-	-	-
	- nieruchomości niezabudowane	-	-	-

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM

Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU

mgr Edward Matuszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

ZAŁ. NR 7

Informacja dotycząca regulacji stanu prawnego gruntów, do których Spółdzielnia na dzień 31.12.2019 r. nie posiada prawa własności jak również prawa użytkowania wieczystego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe" od wielu już lat podejmuje wszelkie niezbędne kroki w celu uregulowania stanu prawnego gruntów częściowo zabudowanych budynkiem mieszkalnym oraz budynkami niemieszkalnymi.
Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa we władaniu PKP S.A. oraz w części Skarb Państwa.
Temat ten był przedmiotem sprawy sądowej toczącej się w Prokuratorii Generalnej w Katowicach z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe" w Sosnowcu w 2012 r. złożyła pozew do Sądu o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa (we władaniu PKP S.A.), położonej w Sosnowcu przy ul. Naftowej.
Stroną pozwaną był Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Sosnowca zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa Główny Urząd w Warszawie.
Po toczącym się przez kilka lat procesie sądowym w 2016 roku Sąd Okręgowy w Katowicach wydał wyrok oddalający powództwo.
Przez następne lata Spółdzielnia kierowała kolejne pisma do Urzędu Miasta Sosnowca, jak również do Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach i do Wojewody Śląskiego w sprawie uregulowania stanu prawnego gruntu oznaczonego ewidencyjnie jako działka nr 4353.
W nawiązaniu ostatniej odpowiedzi na pisma kierowane do Wojewody Śląskiego w Katowicach w kwietniu i w lipcu 2019 r. otrzymaliśmy informację, że w odniesieniu do działki oznaczonej numerem 4353, obręb 0011 Sosnowiec toczą się postępowania administracyjne w trybie art. 200 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.) oraz art. 5 ust. 1 i 17a ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym w sprawie uregulowania stanu prawnego w/w nieruchomości. Postępowania nie zostały zakończone.
Natomiast postępowanie komunalizacje prowadzone w trybie art. 5 ust. 1 i 17a ustawy z dnia 10 maja 1990 r. postanowieniem Wojewody Śląskiego z 5 czerwca 2018 r. zostało zawieszone do czasu wydania przez Ministra Inwestycji i Rozwoju rozstrzygnięcia w postępowaniu uwłaszczeniowym. Decyzję komunalizacją wydaje Wojewoda Śląski Katowic.
Po zakończeniu prowadzonych postępowań administracyjnych Spółdzielnia zostanie poinformowania o rozstrzygnięciach.
Jednocześnie nadmieniamy, że po wejściu w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, która obowiązuje od 1 stycznia 2019 r. zmienia tok postępowania w procesie przekazywaniu gruntów na rzecz innego podmiotu przy gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe. Uregulowanie stanu prawnego gruntów ma na celu poprawę warunków zagospodarowania.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM
Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
mgr Edward Matuszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
00359995

Informacja w temacie uregulowania stanu prawnego 3 nieruchomości gruntowych w 2018 r.

W wyniku wcześniej podejmowanych przez Spółdzielnię działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego gruntów w miesiącu październiku 2018 r. został podpisany akt notarialny pomiędzy Gminą Sosnowiec a Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe" w Sosnowcu – umowa darowizny oraz umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności części budynków. Oddanie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu przez Gminę Sosnowiec działek nr 4711/1, 4711/2 i 4338 obręb 0011 w użytkowanie wieczyste oraz nieodpłatne przeniesienie własności części budynków nastąpiło na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845).

Na podstawie niniejszego aktu notarialnego Sąd Rejonowy w Sosnowcu VI Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał odpowiednich zmian i wpisów w księgach wieczystych obejmujących grunt oraz budynki związane z tym gruntem.

Uregulowanie stanu prawnego dotyczyło trzech działek oznaczonych numerem geodezyjnym będących własnością Skarbu Państwa:

- działka nr 4711/1 o powierzchni 290 m2 - budynek mieszkalny Naftowa 71,
- działka nr 4711/2 o powierzchni 62 m2 - budynek mieszkalny Naftowa 69,
- działka nr 4338 o powierzchni 350 m2 - budynek mieszkalny Akacjowa 24-30 i Akacjowa 32-24A.

Budynki przy ul. Akacjowej 24-30 i Akacjowej 32-24A położone na działce nr 4338 tworzą nieruchomości jednobudynkowe. Wobec powyższego Spółdzielnia miała obowiązek wszczęcia procedury podziału przedmiotowej działki co uczyniła niezwłocznie.

W miesiącu kwietniu 2019 r. została wydana przez Prezydenta Miasta Sosnowca decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stanowiącej własność Gminy Sosnowiec.

Następnie wszczęto procedury związane z wprowadzeniem zmian w księgach wieczystych i założeniem nowych.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM
Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
mgr Edward Matuszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

Wykaz Umów SM Południe w Sosnowcu lata 2017-2019

Lp.	Kontrahent	Data umowy	Przedmiot umowy	Kwota umowy
1.	Wiesława Krawczyk-Pniak Sosnowiec, ul. Akacjowa 30/14	02.01.2017 r.	Lokal użytkowy na cele mieszkaniowe 23,60 m²	1,48zł/m² + 23 % VAT
2.	Fundacja Pozytywne Inicjatywy Puck, ul. Przebendowskiego 12	23.01.2017 r.	Lokal użytkowy przeznaczony na prowadzenie żłobka 362,70 m²	362,70 m² x 17,94 zł/m² + 23 % VAT
3.	Skarb Państwa	30.01.2017 r.	Dzierżawa gruntu o pow. 352 m² działki nr 4711/1, 4711/2 obręb S-c 0011	216,48 zł brutto rocznie
4.	Skarb Państwa	30.01.2017 r.	Dzierżawa gruntu o pow. 220 m² działki nr 4559, 4546 obręb S-c 0011	135,30 zł brutto rocznie
5.	ML-BUD PBPH, Gliwice ul. Łużycka 16	27.02.2017 r.	Wykonanie ekspertyzy technicznej – wentylacja grawitacyjna Naf. 73	4.500,00 + VAT
6.	Tomasz Ubik Będzin, ul. Ludowa 4	20.03.2017 r.	Wycinka drzew pielęgnacja usunięcie posuszu	Drzewa 1.700,00 + VAT Pielęgnacja i usunięcie 4.700,00 + VAT
7.	Małasiewicz Ewelina	31.03.2017 r.	Umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Ak. 26A -31	62,79 m² x 12,50 zł/m²
8.	Sławomir Kowalczyk INTERAUT Mysłowice ul. Słowackiego 4	03.04.2017 r.	Wykonanie przeglądów kontrolnych instalacji oddymiania, oświetlenia ewakuacyjnego inst.	

ZAŁ. NR 8

			Hydranowej Naf. 35a-e, Naf. 29,29a-d, Ak. 30-24 Ak. 71-79, Naf. 33	
9.	Andrzej Chmurzyński PPHU MONT-REM Zawiercie, ul. Mostowa 22	03.04.2017 r.	Remont kapitalny budynków tarasowych wg. projektu nr 1/05/2008 autorstwa mgr inż. Alfreda Czarneckiego	
10.	Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski, S-c, ul. Olsztynowa 25	03.04.2017 r.	Wykonanie robót dekarsko-blacharskich i budowlanych	
11.	Henryk Pawełczyk SCORPIONS I Zakład DDD Henryk Pawełczyk	11.04.2017 r.	Deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, deodoryzacja	
12.	Józef Borek Zakład Instalatorstwa Sanitarnego C.O. i Gazowego Sosnowiec, ul. Konstytucji 59/11	11.04.2017 r.	Spr. Szczelności i doszczelnienie instalacji gazowej w budynkach i lokalach mieszkalnych SM „Południe" w S-cu.	
13.	Radosław Nowak Zakład Kominiarski Tychy ul. Targiela 75	11.04.2017 r.	Przeprowadzenie okresowej kontroli stanu technicznej sprawności przewodów i	

			podłączeń kominowych, konserwacja przewodów kominowych	
14.	ZU MINIŁAD S.C. Katowice, ul. Obroki 51/19	11.04.2017 r.	Koszenie, grabienie oraz wywóz trawy i chaszczy	
15.	Sławomir Kowalczyk „INTERAUT" Mysłowice, ul. Słowackiego 4	11.04.2017 r.	Dot. wykonywania robót instalacyjnych, elektrycznych w zasobach SM „Południe w S-cu	
16.	Mieczysław Grzanka Zakład Ogólnobudowlany Sosnowiec, ul. Reja 7	11.04.2017 r.	Wykonania naprawy nawierzchni asfaltowej	
17.	PUPH „DOM-SERWIS" E. Kalinowski, S-c, ul. Akacjowa 81A	24.04.2017 r.	Dot. wykonania roboty instalacyjne, wodno-kanalizacyjne w zasobach SM Południe w Sosnowcu	
18.	Skarb Państwa	28.04.2017 r.	Dzierżawa gruntu przy ul. Akacjowej	
19.	Małgorzata Lis S-c, ul. Daniłowskiego 5/1	02.05.2017 r.	Umowa najmu pomieszczenia gospodarczego	3,5 zł/m² x 14 m² = 49,00 zł + VAT
20.	STELMACH VIOLETTA ZPUH ZAGŁĘBIE Bobrowniki ul. Sienkiewicza 291	02.05.2017 r.	Najem lokalu użytkowego przy ul. Naf. 33 o pow. 32,49 m²	559,48 zł brutto

21.	Anna Klich S-c, ul. Akacjowa 63/9	02.05.2017 r.	Umowa najmu pomieszczenia gospodarczego 3,50 zł/m² x 8,61 m² =30,14 zł	
22.	BAKS Sp. z o.o. Katowice, ul. Piastów 9/91	11.04.2017 r.	Kontrola okresowa roczna stanu technicznego budynków w zakresie przewidzianym Ustawą Prawo Budowlane art. 62 w zasobach SM Południe	
23.	Sklep Monopolowy KARUSEK Paweł Gumulak Dąbrowa G. ul. L. Polskich 111/66	01.06.2017 r.	Najem lokalu użytkowego przy ul. Naf. 31 - 103,60 m² 1.720,28 zł brutto czynsz	
24.	Zespół Szkół Elektronicznych i Informatycznych S-c Ul. Jagiellońska 13	19.06.2017 r.	Wynajem pomieszczenia – Audytorium szkolne 123,00 zł brutto za 1 h	
25.	Mariusz Jasik	03.07.2017 r.	Najem lokalu mieszkalnego przy ul. Naf. 33/17 – 35,77 m² x 17,50 zł/m²	
26.	Piejko i Sych SC	03.07.2017 r.	Lokal użytkowy o pow. 110,21 m² przy ul. Naf. 35A 01.07.2017 –	

			31.12.2017 – 1.626,70 zł brutto Od 01.012018 r. - 1.903,24 zł brutto	
27.	Agencja Pocztowa Fatima Orlińska	06.07.2017 r.	Lokal użytkowy przy ul. Naf. 33 -18,70 m² - 348,24 zł czynsz brutto	
28.	Wiesława Krawczyk-Pniak s-c , ul. Akacjowa 30/14	02.10.2017 r.	Lokal użytkowy na cele mieszkaniowe 23,60 m² przy ul. Ak. 30 – 3,50 zł/m² +VAT	
29.	Przedsiębiorstwo Przewozowe „D-tka" Porada i Wspólnicy Sp. j.	02.10.2017 r.	Najem lokalu użytkowego przy ul. Ak. 23 o pow. 20,90 m² - działalność biurowa w zakresie usług transportowych 398,46 zł brutto czynsz.	
30.	Tauron Sprzedaż sp. z .o.	04.09.2017 r.	Umowa kompleksowa	
31.	Tauron Sprzedaż sp. z .o.	04.09.2017 r.	Umowa kompleksowa	
32.	Jarosław Brzychcy S-c. ul. Akacjowa 25/16	02.10.2017 r.	Umowa najmu pomieszczenia gospodarczego o pow. 11,50 m², 113,60 zł brutto	
33.	Katarzyna Niczewska S-c ul. Akacjowa 61/3	02.11.2017 r.	Umowa najmu pomieszczenia gospodarczego przy ul. Ak. 61 o pow. 21,60 m² 2,00 zł/m² x 21,60 m² = 43,20 zł	

34.	Magdalena Jarek S-c, ul. Naftowa 39/10	02.11.2017 r.	Umowa najmu powierzchni części wspólnej budynku pow. 1,46 m² x 8,46 zł/m² = 12,35 zł	
35.	Zakład Usługowy JAMPICH Patryk Walasek ul. Ostrogórska 32 , Sosnowiec	02.11.2017 r.	Dot. wykonywania robót polegających na zimowym utrzymaniu dróg wewnętrznych przy budynkach położonych w S-cu (osiedle Naftowa – Akacjowa) – 130,00 zł netto + VAT za 1 h	
36.	VECTRA SA	17.11.2017 r.	Dot. usług telekomunikacyjnych sieci kablowe Naftowa – Akacjowa	
37.	Gmina Sosnowiec – Powiatowy Urząd Pracy w S-cu	09.11.2017 r.	Dot. finansowania kosztów kształcenie ustawicznego pracownika w ramach priorytetu 2 określonego przez Ministra Rodziny, pracy i Polityki Społecznej.	
38.	Grzegorz Wiśniewski, S-c, ul. Naftowa 35D/22	02.11.2017 r.	Najem pomieszczenia gospodarczego o pow. 7,56 m² przy ul. Naf. 35D – 13,78 zł/m² x 7,56 m² + VAT = 128,14 zł brutto	

39.	Justyna Janczar S-c, ul. Naf. 53/51	20.11.2017 r.	Najem lokalu użytkowego prz ul. Naf. 33 o pow. 18,56 m^2 = 251,12 zł brutto czynsz	
40.	Tomasz Ubik Będzin, ul. Ludowa 4	22.11.2017 r.	Wycinka 7 szt. drzew, pielęgnacyjne cięcia drzew 40 szt +/- 4 Usunięcie gałęzi Naftowa Akacjowa	
41.	POL-TAX – 2, Warszawa ul. B. Komorowskiego 56C lok. 91	31.10.2017 r.	Umowa o badanie i ocenę sprawozdania finansowego 5.000 zł + VAT	
42.	MB MARCELINA KLUSZCZYŃSKA -BIT	01.12.2017 r.	Najem lokalu użytkowego przy ul. Naf. 33 o pow. 47,15 m^2 - studio fotograficzne – 579,95 zł brutto czynsz	
43.	Gabinet Stomatologiczny Denti-Med. Anna Jankiewicz-Kotarska	01.12.2017 r.	Najem lokalu użytkowego przy ul. Naf. 35 o pow. 42,19 m^2 - Gabinet Stomatologiczny - 674,62 zł czynsz brutto	
44.	Krzysztof Popławski S-c ul. Naf. 35C/41	15.12.2017 r.	Najem lokalu użytkowego o pow. 23,23 m^2 przy ul. Naf. 33 = 285,73 zł brutto czynsz	

45.	SKRYPNET.PL Jarosław Brzychcy S-c, ul. Akacjowa 25/16	02.01.2018 r.	Umowa najmu pomieszczenia gospodarczego przy ul. Akacjowej 25 – o pow. 11,50 m² = 113,16 zł brutto czynsz	
46.	Sosnowieckie Wodociągi SA	12.01.2018 r.	Dot. wewnętrznej instalacji przeciwpożarowej w budynkach przy ul. Naftowej 31	
47.	Gmina Sosnowiec	30.01.2018 r.	Umowa dzierżawy prowadzenie Przedszkola Nr 55 ,dzierżawa budynku 7.374,40 zł netto +VAT dzierżawa gruntu 3.913,40 zł + VAT	
48.	UPC Polska Sp. z o.o. Warszawa, ul. J. Pawła II 27	20.02.2018 r.	Internet telefon 166,05 zł brutto	
49.	Agnieszka Cieślak S-c, ul. Ordonówny 3/13	01.03.2018 r.	Najem lokalu użytkowego przy ul. Naf. 33 o pow. 17,66 m² = 260,66 zł brutto czynsz	
50.	Henryk Pawełczyk SCORPIONS I Zakład DDD Henryk Pawełczyk	05.04.2018 r.	Deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, deodoryzacja	
51.	PUPH „DOM-SERWIS" E. Kalinowski, S-c, ul. Akacjowa 81A	05.04.2018 r.	Dot. wykonania roboty instalacyjne, wodno-kanalizacyjne w	

			zasobach SM Południe w Sosnowcu	
52.	Dariusz Wociór Kancelaria Radcy Prawnego Ząbki ul. Wiosenna 7/41	25.04.2018 r,.	Dot. RODO 4.000,00 zł + VAT	
53.	Andrzej Benek PBU PROKTER-BUD Pszczyna, ul. Skowronków 12e	24.04.2018 r.	Kontrola okresowa roczna stanu technicznego budynków	
54.	Andrzej Chmurzyński PPHU MONT REM Zawiercie ul. Mostowa 22	24.04.2018 r.	Remont tarasów w budynkach tarasowych	
55.	Maciej Szalonek MSJ S-c ul. Długa 25a Mieczysław Grzanka Zakład Ogólnobudowlany S-c, ul. Reja 7	24.04.2018 r.	Roboty drogowe w zasobach SM Południe w S-cu	
56.	Zakład Ogólnobudowlany Jerzy Sadowski, S-c, ul. Olsztynowa 25	24.04.2018 r.	Wykonanie robót dekarsko-blacharskich i budowlanych	
57.	Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. Warszawa, ul. Taborowa 4	25.04.2018 r.	Darowizna 3.300,00 zł.	
58.	Józef Borek Zakład Instalatorstwa Sanitarnego C.O. i Gazowego Sosnowiec, ul. Konstytucji 59/11	24.04.2018 r.	Spr. Szczelności i doszczelnienie instalacji gazowej w budynkach i lokalach mieszkalnych SM „Południe" w S-cu.	

59.	Sławomir Kowalczyk INTERAUT Mysłowice ul. Słowackiego 4	24.04.2018 r.	Roboty instalacyjne, elektryczne w zasobach SM Południe w S-cu	
60.	Katarzyna Łakomy Firma Wielobranżowa IMALI S-c, ul. Regulacyjna 1/8	21.05.2018 r.	Usługi koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczy	
61.	Agencja pocztowa Beata Orlińska	23.05.2018 r.	Najem lokalu użytkowego przy ul. Naf. 33 pow. użytkowa 18,70 m² = 355,14 zł brutto czynsz	
62.	Eugeniusz Milko PAKO Piechowice, ul. Siewna 4	24.04.2018 r.	Wykonanie okresowych przeglądów i pomiarów instalacji elektrycznych w budynkach , lokalach mieszkalnych oraz użytkowych, garażach oraz instalacji odgromowych w zasobach SM Południe w S-cu = 19.38,80 zł brutto	
63.	UNISOFT Sp. z o.o. Gdynia, ul. Pułaskiego 8	18.12.2018 r. e-mail	Zamówienie na zakup i wdrożenie modułu e-Sprawozdania 3.000,00 zł + VAT	
64.	UNISOFT Sp. z o.o. Gdynia, ul. Pułaskiego 8	25.05.2018 r.	Umowa stałej obsługi informatycznej	
65.	UNISOFT Sp. z o.o. Gdynia, ul. Pułaskiego 8	25.05.2018 r.	Umowa na administrowanie	

			systemami informatycznymi	
66.	Gmina Sosnowiec	18.06.2018 r.	Najem auli szkolnej 123 zł brutto za 1 h	
67.	Śląski Oddział Okręgowy Polskiego czerwonego Krzyża Katowice, ul. PCK 8	02.07.2018 r.	Dot. ustawienia 10 kontenerów do zbiórki odpadów tekstylnych 50 zł netto + VAT za kontener	
68.	Iwona Adamczyk S-c ul. Jagiellońska 11C/342	01.08.2018 r.	Najem lokalu użytkowego przy ul. Naf. 33 o pow. 21,48 m² - Kwiaciarnia 345,33 brutto czynsz	
69.	Tauron Dystrybucja SA	03.07.2018 r.	Umowa dot. przyłączenie do sieci dystrybucyjnej Tauron Dystrybucja	
70.	GIGALAND S.C. W. Krawczyk-Wojciechowski S-c. ul. Sienkiewicza 11a	13.08.2018 r.	Dot. wykonania serwisu – komputery	
71.	Daria Stelmach Spiders Factory Będzin ul. Skalskiego 2/30	14.08.2018 r.	Najem lokalu użytkowego o pow. 65,86 m² przy ul. Naf. 51 – 891,09 zł czynsz brutto	
72.	Fitness Klub Chmielewski Cieślik SC	14.08.2018 r.	Najem lokalu użytkowego o pow. 365,69 m² przy ul. Naftowej 35C – Fitness Klub	

73.	PIXELIRIUM Remigiusz Idzik Piekary Śl. Ul. K. Marki 2	01.09.2018 r.	Usługa hostingowa witryny internetowej	
74.	Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. W-wa ul. Taborowa 4	13.08.2018 r.	Dot. powierzenie przetwarzania danych osobowych	
75.	Tauron Dystrybucja SA	13.09.2018 r.	Umowa o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej	
76.	Lila Stygar	14.11.2018 r.	Umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Naf. 33/26 – 35,72 m^2 x 19,50 zł/m^2	
77.	FW IMALI Katarzyna Łakomy S-c, ul. Regulacyjna 1/8	03.12.2018 r.	Najem pomieszczenia gospodarczego o pow. 45 m^2 = 225 zł + VAT	
78.	POL-TAX 2 Sp. z o.o. W-wa, ul. B. Komorowskiego 56C lok. 91	08.11.2018 r.	Umowa o badanie i ocenę sprawozdania finansowego	
79.	Daria Stelmach SPIDERS FACTORY Będzin ul. Skalskiego 2/30	30.01.2019 r.	Najem lokalu użytkowego przy ul. Naf. 33 o pow. 23,23 m^2 = 314,30 zł czynsz brutto	
80.	Polkomtel sp. zo.o. W-wa, ul. Konstruktorska 4	03.02.2019 r.	Umowa oświadczenie usług telekomunikacyjnych	
81.	Firma MARTEX Natalia Mrozek S-c ul. Ak. 26A/29	18.02.2019 r.	Najem lokalu użytkowego przy ul. Naf. 35A-E o pow. użytk. 122,59 m^2 =1812,44 brutto czynsz	

82.	Polska Wytwórnia Papierów Wartościowych SA W-wa ul. R. Sanguszki 1	20.02.2019 r.	Umowa o świadczenie usług zaufania z Subskrybentem	
83.	Katarzyna Łakomy FW IMALI s-c, ul. Regulacyjna 1/8	01.03.2019 r.	Wycinka 5 szt. drzew, pielęgnacyjne cięcia drzew w ilości 17 szt.+/-4 , usunięcie gałęzi z osiedla Naftowa - Akacjowa	
84.	Jolanta Józef Mazurkiewicz S-c, ul. Naftowa 53-60	01.03.2019 r.	Najem pomieszczenia gospodarczego o pow. 4,42 m² przy ul. Naf. 53 = 17,68 zł	
85.	F.W. IMALI Katarzyna Łakomy S-c ul. Regulacyjna 1/8	01.04.2019 r.	Najem lokalu użytkowego przy ul. Naf. 33 o pow. 32,49 m² - biuro 459,73 zł czynsz brutto.	
86.	PUPH „DOM-SERWIS" E. Kalinowski, S-c, ul. Akacjowa 81A	03.04.2019 r.	Dot. wykonania roboty instalacyjne, wodno-kanalizacyjne w zasobach SM Południe w Sosnowcu	
87.	Jerzy Sadowski Zakład Ogólnobudowlany S-c. ul. Olszynowa 25	03.04.2019 r.	Roboty dekarsko-blacharskie i budowlane w zasobach mieszkaniowych SM Południe w S-cu	
88.	Andrzej Benek PBU PROKTER-BUD Pszczyna, ul. Skowronków 12 e	01.04.2019 r.	Kontrola okresowa roczna stanu	

			technicznego budynków	
89.	Emilia Matkowska SCORPIONS Zakład DDD S-c, ul. Szymanowskiego 2	01.04.2019 r.	Deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja, deodoryzacja	
90.	Radosław Nowak Zakład kominiarski Tychy ul. Targiela 75	03.04.2019 r.	Przeprowadzenie okresowej kontroli stanu technicznej sprawności przewodów i podłączeń kominowych	
91.	Józef Borek Zakład Instalatorstwa Sanitarnego C.O. i Gazowego Sosnowiec, ul. Konstytucji 59/11	03.04.2019 r.	Spr. Szczelności i doszczelnienie instalacji gazowej w budynkach i lokalach mieszkalnych SM „Południe" w S-cu.	
92.	Sławomir Kowalczyk INTERAUT Mysłowice, ul. Słowackiego 4	04.04.2019 r.	Roboty instalacyjne, elektryczne w zasobach mieszkaniowych SM Południe w S-cu	
93.	Jacek Bieroński PPHU PROGRES Gustów 8	03.04.2019 r.	Remont tarasów w budynkach tarasowych	
94.	Dorota Klimczak, Agnieszka Piątek Zakład usługowy MINIŁAD S.C. Katowice, ul. Obroki 51/19	03.04.2019 r.	Usługi koszenia, grabienia i wywozu trawy oraz chaszczy	

95.	Zbigniew Toruński PHU Żarki Letnisko ul. Szkolna 12	16.04.2019 r.	Roboty w zakresie dostawy i montażu stolarki okiennej z tworzywa firmy DRUTEX	
96.	Termoexpert SA Kędzierzyn Koźle ul. Bora Komorowskiego 15	29.05.2019 r.	Wykonanie dokumentacji technicznej na potrzeby przeprowadzenia termomodernizacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Ak 55-57 – 9.840,00 zł brutto	
97.	Gmina Sosnowiec – Powiatowy Urząd Pracy w S-cu	12.06.2019 r.	Finansowanie kosztów kształcenia ustawicznego pracownika	
98.	Gmina Sosnowiec	17.06.2019 r.	Wynajem auli szkolnej – 123 zł za 1 h.	
99.	Polski Związek Działkowców – Okręg Śląski w Katowicach	05.07.2019 r.	Określenie wzajemnych zobowiązań stron w związku z wola uregulowania stanu prawnego działki geodezyjnej nr 5110/9 w S-cu przy ul. Akacjowej obręb 0011- 7.788,00 zł + VAT	
100.	IGS Mularczyk Dorota S-cu, ul. W. Polskiego 54	01.08.2019 r.	Umowa najmu lokalu pomieszczenia	

			gospodarczego przy ul. Naf. 29 o pow. 55,50 m^2 = 341,33 brutto czynsz	
101.	Termoexpert SA Kędzierzyn – Koźle	01.08.2019 r.	Wykonanie dokumentacji technicznej na potrzeby przeprowadzenia termomodernizacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Naf. 51-59 – 9.840,00 zł brutto	
102.	Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. Warszawa ul. Taborowa 4	08.08.2019 r.	Demontaż istniejących podzielników, dostawa i montaż elektronicznych dwuczujnikowych podzielników kosztów ogrzewania TELMETRIC star z odczytem radiowym	
103.	Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. Warszawa ul. Taborowa 4	26.09.2019 r.	Przedmiotem umowy jest prowadzenie Serwisu Rozliczeniowego na rzecz zamawiającego	
104.	PUPH „DOM-SERWIS" E. Kalinowski, S-c, ul. Akacjowa 81A	21.10.2019 r.	Dostawa i wymiana istniejących wodomierzy wody zimnej i ciepłej na wodomierze z	

			odczytem radiowym obejmująca : demontaż starych wodomierzy (wraz z ich utylizacja) oraz montaż nowych wodomierzy wraz z zaworem zwrotnym na wylocie (dla wodomierzy c.w.u) w budynku mieszkalnym przy ul. Ak. 55-57 w s-cu zg. ze złożoną oferta po 18 szt. wodomierzy	
105.	POL-TAX 2 Sp. z o.o.	13.11.2019 r.	Umowa o badanie i ocenę sprawozdania finansowego	

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM
Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
mgr Edward Matuszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

Wykaz Aneksów SM Południe w Sosnowcu lata 2017-2019

Lp.	Kontrahent	Data umowy	Przedmiot umowy	Kwota umowy
1.	Andrzej Korzekwa – Biuro Usług i P.POŻ. Chorzów ul. Sadowa 19	05.01.2017 r.	Dot. przedstawienie Zleceniodawcy w formie pisemnej informacji o liczbie przepracowanych w danym miesiącu godzin	
2.	Fundacja Pozytywne Inicjatywy Puck, ul. Przebendowskiego 12	23.01.2017 r.	Zmiana wysokości czynszu do kwoty 3.833,74 zł netto + VAT czynsz	
3.	Wojciech czechowski Firma Handlowo – Usługowa DUET Sosnowiec, ul. Lenartowicza 80/6	02.01.2017 r.	Termin realizacji umowy ustala się na 31.12.2017 r.	
4.	Polkomtel Sp. z o.o. W-wa ul. Konstruktorska 4	15.02.2017 r.	Aneks do Umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych	
5.	Gmina Sosnowiec	18.04.2017 r.	Strony przedłużają okres obowiązywania umowy dzierżawy	
6.	Centrum Usług Komputerowych GROT S-c, ul. Dęblińska 1	30.03.2017 r.	GROT zobowiązuje się uiszczać miesięczna opłatę za energię elektryczna pobierana przez sprzęt teletechniczny zainstalowany w budynkach	

7.	Polkomtel Sp. z o.o. W-wa ul. Konstruktorska 4	31.05.2017 r.	Aneks do Umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych w promocji	
8.	NZOZ PRO-FEM S.C. S-c ul. Naftowa 35	01.06.2017 r.	Zapis dotyczący składu wspólników w Spółce Cywilnej PRO –FEM SC	
9.	Tauron Ciepło Sp. z o.o. Katowice, ul. Grażyńskiego 49	01.08.2017 r.	Strony ustalają nowa treść załączników nr 1 do umowy 1000/3	
10.	PUB NAFTOWA Magdalena Piejko	23.01.2018 r.	Jednoosobowa działalność gospodarcza PUB NAFTOWA Magdalena Piejko	
11.	Andrzej Korzekwa – Biuro Usług i P.POŻ. Chorzów ul. Sadowa 19	01.03.2018 r.	Dot. klauzuli dot. powierzenia przetwarzania danych	
12.	Koksztys Kancelaria Prawa Gospodarczego Sp. K. Wrocław ul. Objazdowa 50	15.03.2018 r.	Dot. klauzuli dot. powierzenia przetwarzania danych	
13.	NZLA Medycyna Rodzinna Star Sp. z o.o. S-c, ul. Naftowa 29 d	01.04.2018 r.	Dot. klauzuli dot. powierzenia przetwarzania danych	
14.	ZED Zbigniew Krawczyk Góra Siewierska ul. Widokowa 12	20.06.2018 r.	Zmienia się zapis dot. formy działalności gospodarczej	
15.	Tauron Ciepło Sp. z o.o. Katowice, ul. Grażyńskiego 49	02.07.2018 r.	Nowa treść załącznika nr 1 do umowy nr 1000/3	

16.	Eugeniusz Milko PAKO Piechowice ul. Siewna 4	31.07.2018 r.	Termin zakończenia robót ustala się na 31.10.2018 r.	
17.	Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. W-wa, ul. Taborowa 4	29.06.2018 r.	Cena serwisu rozliczeniowego zostaje zwaloryzowana do kwoty 6,03 zł + VAT	
18.	Tauron Ciepło Sp. z o.o. Katowice, ul. Grażyńskiego 49	31.07.2018 r.	Użytkownik SWC Nr 1 zobowiązany jest do ponoszenia miesięcznych opłat za zużycia wody ciepłej i zimnej	
19.	Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. W-wa, ul. Taborowa 4	15.01.2019 r.	Zmiana sposobu rozliczania kosztów w 5 budynkach	
20.	Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. W-wa, ul. Taborowa 4	15.01.2019 r.	Cena serwisu rozliczeniowego zostaje zwaloryzowana do kwoty 6,13 zł za każdy podzielnik ciepła	
21.	Termoexpert SA Kędzierzyn – Koźle ul. Broniewskiego 15	17.06.2019 r.	Zmiana terminu wykonania i dostarczenia dokumentacji do 15.07.2019 r.	
22.	Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. W-wa, ul. Taborowa 4	08.08.2019 r.	Termin zakończenia prac ustalono z 20.09.2019 r. na 27.09.2019 r.	

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM
Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
mgr Edward Matuszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954 NIP 644-001-70-77

ZAŁ. NR 10

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2019r.

NIER.	ADRES	SALDO F. TERM.	SALDO F.REM.PODST.	SALDO F. DŹWIGÓW	SALDO F. WODOMIERZY	SALDO F.GARAŻY	RAZEM SALDO F.REM
A	B	C	D	E	F	G	C+D+E+F+G=H
101	Akacjowa 1 - 9	-908 522,20	26 598,77	0,00	3 057,29	0,00	-878 866,14
102	Akacjowa 11 - 19	-869 516,01	193,42	0,00	1 575,69	0,00	-867 746,90
103	Akacjowa 21 - 29	-746 201,39	18 521,70	0,00	2 552,96	0,00	-725 126,73
104	Akacjowa 14 - 20, 22A	-1 385 565,72	-686,75	0,00	3 769,56	0,00	-1 382 482,91
105	Akacjowa 31 - 35	-918 175,13	-8 049,25	0,00	1 622,39	-69,73	-924 671,72
106	Akacjowa 37 - 39	72 532,10	-37 689,62	0,00	1 197,22	2 231,64	38 271,34
107	Akacjowa 41 - 43	125 063,99	18 160,08	0,00	936,32	2 470,68	146 631,07
108	Akacjowa 45 - 49	-921 856,62	-85 669,14	0,00	1 864,20	5 110,92	-1 000 550,64
201	Akacjowa 55 - 57	215 860,40	23 821,23	0,00	-3 425,97	2 774,16	239 029,82
202	Akacjowa 59 - 61	28 977,24	-2 845,75	0,00	638,46	2 508,84	29 278,79
203	Akacjowa 63 - 65	88 970,11	-68 626,96	0,00	1 039,94	1 472,93	22 856,02
204	Akacjowa 24A - 30A, 32	367 382,37	19 770,91	0,00	5 961,37	0,00	393 114,65
205	Akacjowa 34 - 36	154 431,56	7 288,16	0,00	2 378,31	0,00	164 098,03
206	Akacjowa 24 - 30	335 703,89	-21 477,13	-610,92	11 536,17	0,00	325 152,01
207	Akacjowa 71 - 79	417 713,29	-18 086,42	-14,97	13 749,80	0,00	413 361,70
301	Naftowa 29,29 A-D	572 557,41	-29 139,32	-3 211,29	9 462,93	0,00	549 669,73
302	Naftowa 35 A-E	760 496,47	-15 920,17	-4 288,41	14 338,83	0,00	754 626,72
303	Naftowa 33	-1 274 706,68	-8 787,41	-41 327,27	6 131,86	0,00	-1 318 689,50
401	Naftowa 51 - 59	696 811,39	-10 431,89	-2 936,90	13 302,19	0,00	696 744,79
402	Naftowa 37 - 49	-2 852 846,26	50 298,83	-4 122,02	19 300,42	0,00	-2 787 369,03
403	Naftowa 63H	-844 962,41	22 539,46	0,00	5 884,69	0,00	-816 538,26
501	Naftowa 65A	-680 926,30	5 252,25	0,00	4 030,80	0,00	-671 643,25
502	Naftowa 67	125 206,04	13 582,54	0,00	2 745,61	0,00	141 534,19
503	Naftowa 69	171 888,01	13 799,16	0,00	2 987,52	0,00	188 674,69
504	Naftowa 71	112 595,81	12 289,18	0,00	1 301,18	0,00	126 186,17
505	Naftowa 73	-1 635 134,85	15 709,01	0,00	3 130,83	0,00	-1 616 295,01
506	Naftowa 69 A,B 71 A	-457 484,75	-76,54	0,00	1 101,14	-4 328,43	-460 788,58
507	Naftowa 67 A,B,C	-400 776,95	9 942,41	0,00	87,46	6 627,69	-384 119,39
508	Naftowa 73 A,B,C	-536 844,56	10 376,28	0,00	567,23	1 871,31	-524 029,74
509	Naftowa 73 D-E	-364 431,36	6 291,66	0,00	848,62	4 136,76	-353 154,32
510	Naftowa 75,75A	-325 831,80	6 989,45	0,00	539,63	2 955,60	-315 347,12
	RAZEM	-10 877 592,91	-26 061,85	-56 511,78	134 214,65	27 762,37	-10 798 189,52

Saldo funduszu remotowego mienia Spółdziel **766 713,22**

Ogółem saldo funduszu remontowego **-10 031 476,30**

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM
Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
mgr Edward Matuszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

Załacznik 3

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2018r

NIER.	ADRES	SALDO F. TERM.	SALDO F.REM.PODST	SALDO F. DŹWIGÓW	SALDO F.WODOMIERZY	SALDO F.GARAŻY	RAZEM SALDO F.REM
A	B	C	D	E	F	G	C+D+E+F+G=H
101	Akacjowa 1-9	-964 240,83	19 941,09	0,00	-1 479,80	0,00	-945 779,54
102	Akacjowa 11-19	-895 708,10	-7 792,07	0,00	-2 329,59	0,00	-905 829,76
103	Akacjowa 21-29	-869 383,08	3 996,99	0,00	-1 189,60	0,00	-866 575,69
104	Akacjowa 22A-14	-1 473 488,98	27 020,73	0,00	-922,20	0,00	-1 447 390,45
105	Akacjowa 31-35	-1 029 668,85	-18 315,12	0,00	320,63	-1 814,53	-1 049 477,87
106	Akacjowa 37-39	112 047,19	-85 662,98	0,00	329,38	1 487,76	28 201,35
107	Akacjowa 41-43	96 695,67	16 521,27	0,00	36,37	1 647,12	114 900,43
108	Akacjowa 49-45	-944 112,12	-99 503,56	0,00	399,72	3 407,28	-1 039 808,68
201	Akacjowa 55-57	186 933,73	13 592,15	0,00	1 490,77	1 849,44	203 866,09
202	Akacjowa 59-61	39 135,64	-25 608,10	0,00	-229,38	1 672,56	14 970,72
203	Akacjowa 63-65	100 583,09	-95 116,84	0,00	172,10	668,51	6 306,86
204	Akacjowa 32,30A-24A	299 824,11	19 185,21	0,00	1 323,85	0,00	320 333,17
205	Akacjowa 34-36	132 573,08	2 457,29	0,00	723,99	0,00	135 754,36
206	Akacjowa 24-30	289 293,72	-69 647,20	-1 151,40	3 888,33	0,00	222 383,45
207	Akacjowa 79-71	344 777,12	-81 329,29	-2 485,93	4 647,20	0,00	265 609,10
301	Naftowa 29 A-D	449 549,85	-22 968,50	1 216,34	-354,51	0,00	427 443,18
302	Naftowa 35A-E	597 986,13	-15 230,77	-2 560,00	3 599,31	0,00	583 794,67
303	Naftowa 33	-1 337 059,93	-12 624,70	-10 530,26	1 250,26	0,00	-1 358 964,63
401	Naftowa 51-59	577 169,83	21 029,76	221,71	4 732,27	0,00	603 153,57
402	Naftowa 37-49	-3 062 756,32	73 828,00	-12,23	3 966,15	0,00	-2 984 974,40
403	Naftowa 63H	-986 405,41	1 193,45	0,00	1 437,01	0,00	-983 774,95
501	Naftowa 65A	-708 252,06	14 337,13	0,00	948,16	0,00	-692 966,77
502	Naftowa 67	96 666,81	8 079,55	0,00	847,21	0,00	105 593,57
503	Naftowa 69	133 509,08	13 935,90	0,00	275,52	0,00	147 720,50
504	Naftowa 71	90 944,37	3 881,62	0,00	-217,54	0,00	94 608,45
505	Naftowa 73	-1 695 456,23	9 780,29	0,00	-611,73	0,00	-1 686 287,67
506	Naftowa 69 A, B, 71C	-488 100,00	10 482,85	0,00	368,90	3 688,32	-473 559,93
507	Naftowa 67 A, B, C	-440 875,86	8 876,74	0,00	-536,30	3 716,88	-428 818,54
508	Naftowa 73 A, B, C	-575 508,38	9 616,32	0,00	-124,33	71,55	-565 944,84
509	ul. Naftowa 73 D-E	-389 150,02	6 049,09	0,00	333,34	2 546,16	-380 221,43
510	Naftowa 75,75A	-353 426,64	7 860,42	0,00	105,71	1 970,40	-343 490,11
	RAZEM	-12 665 903,39	-242 133,28	-15 301,77	23 201,20	20 911,45	-12 879 225,79

Saldo funduszu remontowego mienia spółdzielni 653 276,95

Ogółem saldo funduszu remontowego -12 225 948,84

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aniela Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM

Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU

mgr Edward Matuszewski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77

Załacznik 3

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2017r

NIER.	ADRES	SALDO F. TERM.	SALDO F.REM.PODST	SALDO F. DŹWIGÓW	SALDO F.WODOMIERZY	SALDO F.GARAŻY	RAZEM SALDO F.REM
A	B	C	D	E	F	G	C+D+E+F+G=H
101	Akacjowa 1-9	-1 025 472,79	26 264,16	0,00	-6 144,44	0,00	-1 005 353,07
102	Akacjowa 11-19	-921 078,53	26 571,43	0,00	-6 188,04	0,00	-900 695,14
103	Akacjowa 21-29	155 512,56	12 757,43	0,00	-4 861,91	0,00	163 408,08
104	Akacjowa 22A-14	-1 548 559,62	26 580,96	0,00	-5 613,96	0,00	-1 527 592,62
105	Akacjowa 31-35	210 400,62	16 306,43	0,00	-981,13	1 744,80	227 470,72
106	Akacjowa 37-39	83 180,87	-94 291,73	0,00	-538,46	743,88	-10 905,44
107	Akacjowa 41-43	67 947,50	33 655,64	0,00	-885,71	823,56	101 540,99
108	Akacjowa 49-45	-946 732,36	-93 893,51	0,00	-1 064,76	1 703,64	-1 039 986,99
201	Akacjowa 55-57	147 388,45	10 286,85	0,00	514,45	924,72	159 114,47
202	Akacjowa 59-61	59 907,85	-28 230,88	0,00	-1 097,22	836,28	31 416,03
203	Akacjowa 63-65	71 815,96	-78 551,25	0,00	-695,74	-256,33	-7 687,36
204	Akacjowa 32,30A-24A	218 655,58	12 705,67	0,00	-3 313,67	0,00	228 047,58
205	Akacjowa 34-36	103 361,66	7 060,25	0,00	-883,50	0,00	109 538,41
206	Akacjowa 24-30	170 311,42	-20 689,35	-643,70	-3 580,07	0,00	145 398,30
207	Akacjowa 79-71	202 967,20	13 187,31	29 218,72	-4 519,36	0,00	240 853,87
301	Naftowa 29 A-D	301 552,18	79 507,48	611,78	-10 125,12	0,00	371 546,32
302	Naftowa 35A-E	433 299,78	47 089,94	-6 141,94	-6 452,62	0,00	467 795,16
303	Naftowa 33	-1 492 296,17	22 971,65	-11 872,41	-3 567,64	0,00	-1 484 764,57
401	Naftowa 51-59	444 559,88	-22 121,67	587,85	-3 837,65	0,00	419 188,41
402	Naftowa 37-49	-3 258 871,79	51 181,99	-4 494,08	-11 317,87	0,00	-3 223 501,75
403	Naftowa 63H	231 381,02	5 084,11	0,00	-2 960,15	0,00	233 504,98
501	Naftowa 65A	-735 017,48	7 085,03	0,00	-2 170,64	0,00	-730 103,09
502	Naftowa 67	67 745,44	-1 644,94	0,00	-1 051,19	0,00	65 049,31
503	Naftowa 69	91 768,66	2 847,60	0,00	-2 397,66	0,00	92 218,60
504	Naftowa 71	63 003,02	8 351,55	0,00	-1 736,26	0,00	69 618,31
505	Naftowa 73	-1 729 732,64	-1 188,06	0,00	-4 307,46	0,00	-1 735 228,16
506	Naftowa 69 A, B, 71C	-514 269,74	3 909,33	0,00	-246,26	1 844,16	-508 762,51
507	Naftowa 67 A, B, C	-469 415,71	5 673,97	0,00	-1 160,06	1 672,56	-463 229,24
508	Naftowa 73 A, B, C	-607 796,35	11 810,17	0,00	-713,63	-1 728,21	-598 428,02
509	ul. Naftowa 73 D-E	-409 911,30	7 891,94	0,00	-181,94	955,56	-401 245,74
510	Naftowa 75,75A	-375 104,93	7 642,54	0,00	-320,83	985,20	-366 798,02
	RAZEM	**-10 909 499,76**	**105 812,04**	**7 266,22**	**-92 400,50**	**10 249,82**	**-10 878 572,18**

Saldo funduszu remontowego mienia spółdzielni 557 250,50

Ogółem saldo funduszu remontowego **-10 321 321,68**

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Aneta Sowula

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. GZM
Krystyna Adamczuk

PREZES ZARZĄDU
mgr Edward Matuszewski

ZAŁ. NR 11

Załącznik 1

WYNIK GZM W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI -PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2017

ADRES	PRZYCHODY LM	PRZYCHODY GARAŻE	RAZEM PRZYCHODY GZM	KOSZTY LM	KOSZTY GARAŻE	RAZEM KOSZTY GZM	WYNIK 2017 ROKU
B	C	D	E	F	G	H	I
Akacjowa 1-9	200 161,30		200 161,30	201 409,50		201 409,50	-1 248,20
Akacjowa 11-19	174 491,00		174 491,00	174 745,66		174 745,66	-254,66
Akacjowa 21-29	157 721,42		157 721,42	159 093,70		159 093,70	-1 372,28
Akacjowa 22A-14	205 396,77		205 396,77	202 832,16		202 832,16	2 564,61
Akacjowa 31-35	116 214,50	5 611,20	121 825,70	120 256,66	5 787,56	126 044,22	-4 218,52
Akacjowa 37-39	78 593,99	2 554,59	81 148,58	80 558,52	2 660,39	83 218,91	-2 070,33
Akacjowa 41-43	82 044,09	2 810,34	84 854,43	84 037,45	3 062,62	87 100,07	-2 245,64
Akacjowa 49-45	120 123,16	5 629,77	125 752,93	121 474,98	5 707,53	127 182,51	-1 429,58
Akacjowa 55-57	80 630,84	3 127,59	83 758,43	80 337,31	3 157,67	83 494,98	263,45
Akacjowa 59-61	82 821,91	2 839,71	85 661,62	81 638,51	2 896,75	84 535,26	1 126,36
Akacjowa 63-65	78 322,06	3 192,42	81 514,48	79 605,72	3 242,01	82 847,73	-1 333,25
Akacjowa 32,30A-24A	197 523,34		197 523,34	196 950,80		196 950,80	572,54
Akacjowa 34-36	64 213,48		64 213,48	65 299,91		65 299,91	-1 086,43
Akacjowa 24-30	360 180,18		360 180,18	365 705,98		365 705,98	-5 525,80
Akacjowa 79-71	434 983,58		434 983,58	425 829,30		425 829,30	9 154,28
Naftowa 29 A-D	450 017,82		450 017,82	453 297,48		453 297,48	-3 279,66
Naftowa 35A-E	495 520,29		495 520,29	493 741,87		493 741,87	1 778,42
Naftowa 33	234 075,60		234 075,60	220 042,18		220 042,18	14 033,42
Naftowa 51-59	388 644,60		388 644,60	407 131,31		407 131,31	-18 486,71
Naftowa 37-49	733 024,09		733 024,09	726 000,59		726 000,59	7 023,50
Naftowa 63H	184 934,17		184 934,17	184 668,79		184 668,79	265,38
Naftowa 65A	132 898,45		132 898,45	134 834,41		134 834,41	-1 935,96
Naftowa 67	81 099,72		81 099,72	82 269,16		82 269,16	-1 169,44
Naftowa 69	113 955,41		113 955,41	113 120,69		113 120,69	834,72
Naftowa 71	63 576,12		63 576,12	62 573,12		62 573,12	1 003,00
Naftowa 73	166 341,86		166 341,86	166 888,56		166 888,56	-546,70
Naftowa 69 A, B, 71C	84 880,73	6 154,83	91 035,56	83 596,24	6 576,42	90 172,66	862,90
Naftowa 67 A, B, C	84 819,89	7 239,30	92 059,19	84 053,92	7 629,30	91 683,22	375,97
Naftowa 73 A, B, C	85 217,49	6 300,90	91 518,39	82 947,86	6 507,11	89 454,97	2 063,42
ul. Naftowa 73 D-E	55 550,84	5 366,27	60 917,11	55 599,72	5 622,74	61 222,46	-305,35
Naftowa 75,75A	55 101,50	3 158,55	58 260,05	54 955,55	3 165,79	58 121,34	138,71
RAZEM	**5 843 080,20**	**53 985,47**	**5 897 065,67**	**5 845 497,61**	**56 015,89**	**5 901 513,50**	**-4 447,83**

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»POŁUDNIE«
41-200 Sosnowiec, ul. Naftowa 29D
Tel. 293-20-28, 785-10-93
003599954, NIP 644-001-70-77