

Protokół

z lustracji pełnej
działalności w okresie 2020 – 2022 r.

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W SOSNOWCU

za okres 01.01.2020r – 31.12.2022r

- *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.*

LUTY 2023 – MARZEC 2023



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 PRZEDSIĘBIORCÓW Oznaczenie sądu: Sąd Rejonowy Katowice - Wschód Wydział VIII Gospodarczy KRS Odpis aktualny z dnia 14.02.2023 r. godz. 11:17:58

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

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 Sądowego stan na dzień 14.02.2023 r godz. 11:17:58



2. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie od 20.02.2023 r. do 29.03.2023 r. 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 8/2020 z dnia 08.12.2020 r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w sprawie stosowania regulacji w zakresie 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 10/2023 z dnia 13.01.2023 r.

Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w terminie określonym jak wyżej, w zakresie obejmującym działalność Spółdzielni za lata 2020 – 2022.

Prowadząca lustrację o jej rozpoczęciu poinformowała w dniu 20.02.2023 r. Prezesa Zarządu, na spotkaniu informacyjnym, w którym uczestniczyli.:

- Mirosław Zawartka - Prezes Zarządu
- Aleksandra Chatys - Z-ca Prezesa Zarządu

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.

Pan Prezes poinformował lustratora, że Rada Nadzorcza została poinformowana o rozpoczęciu lustracji oraz o tym, że ani Pani Przewodnicząca Rady, ani żaden z jej członków nie zgłosił żadnego problemu, na który należałoby w trakcie badania lustracyjnego, zwrócić szczególną uwagę

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

- Realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w latach 2017-2019
- 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 13.

II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W SOSNOWCU W LATACH 2017 - 2019

Poprzednie badanie lustracyjne, którym objęto działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu za okres od 1.01.2017 – 31.12.2019 r., przeprowadzone zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w terminie od 04 grudnia 2019 r. do 12 lutego 2020 r. 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 2593/02/2020 z dn. 26 lutego 2020 r.), zawierający syntezę ustaleń badania lustracyjnego wraz z wnioskami wynikającymi z lustracji:

1. *„Dokonać przeglądu i analizy statutu i obowiązujących regulaminów oraz dokonać stosownych aktualizacji.*
2. *Dokonać analizy prawnej umów najmu podpisywanych na czas nieoznaczony na zwolnione lokale mieszkalne o statusie lokatorskiego prawa do lokalu.*
3. *Przy ustalaniu terminu wyłożenia sprawozdań przed obradami Walnego Zgromadzenia wziąć pod uwagę wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2015r sygn. akt II CSK 512/14.*
4. *Dokonać analizy prawnej i wprowadzić do umów o roboty i usługi zapisy dotyczące stosowania kar umownych w przypadku niedotrzymania terminu umowy, odstąpienia od umowy czy nieusunięcia w terminie usterek i wad.*

Przebieg lustracji oraz jej były przedmiotem obrad Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 24.02.2020 roku, co znalazło odzwierciedlenie w protokole nr 02/VIII/2020. Rada Nadzorcza wysłuchała lustratora, który poinformował członków RN o zakresie i przebiegu lustracji, a także przedstawił najważniejsze zagadnienia funkcjonowania Spółdzielni w latach 2017 - 2019”.

Rada Nadzorcza w powyższej sprawie nie podejmowała uchwały w sprawie wniosków.

Protokół z lustracji za lata 2017-2019 oraz wnioski wynikające z tego protokołu były przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 07 listopada 2022 r.

Jak wynika ze sprawdzonego porządku obrad oraz protokołu zebrania członkowie zapoznali się z przedstawioną przez Zarząd informacją z lustracji pełnej oraz listem polustracyjnym Zarządu RZRSM, po czym Walne Zgromadzenie podjęło Uchwałę nr 2/2022 z dnia 07.11.2022 r o przyjęciu do realizacji wniosków wynikających z listu polustracyjnego.

1. Informacja realizacji wniosków polustracyjnych

Wniosek nr 1. *„Dokonać przeglądu i analizy statutu i obowiązujących regulaminów oraz dokonać stosownych aktualizacji.*

Z uwagi na trwającą pandemię od 2020r., która uniemożliwiała zorganizowanie WZ do chwili obecnej Spółdzielnia nie miała możliwości wprowadzenia zmian w Statucie, niemniej jednak cały czas wspólnie z kancelarią prawną uzgadniane są nowe zapisy statutowe i na WZ w czerwcu 2023r. proponowane zmiany zostaną przedstawione członkom spółdzielni w celu podjęcia stosownej Uchwały.

Ponadto w latach 2020-2021 zmieniono 6 regulaminów i w dalszym ciągu trwają prace nad kolejnymi zmianami.

Zmienione zostały następujące regulaminy:

- Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w SM „Południe” w Sosnowcu
- Regulamin Zarządu
- Regulamin Funduszu Celowego Termomodernizacyjnego w SM „Południe”
- Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzenia ścieków w SM „Południe”
- Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
- Regulamin przetargowy – Regulamin postępowania przetargowego i zapytań ofertowych

Wniosek nr 2: *Dokonać analizy prawnej umów najmu podpisywanych na czas nieoznaczony na zwolnione lokale mieszkalne o statusie lokatorskiego prawa do lokalu.*

Z wyjaśnień Zarządu wynika, że dokonano analizy prawnej umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony na lokale o statusie lokatorskiego prawa do lokalu i podjęto działania w tym zakresie.

Wniosek nr 3: *Przy ustalaniu terminu wyłożenia sprawozdań przed obradami Walnego Zgromadzenia wziąć pod uwagę wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2015r sygn. akt II CSK 512/14.*

Przed WZ, które miało miejsce w listopadzie 2022r. wszystkie sprawozdania wyłożono na 21 dni przed terminem odbycia się WZ.

Wniosek nr 4 *Dokonać analizy prawnej i wprowadzić do umów o roboty i usługi zapisy dotyczące stosowania kar umownych w przypadku niedotrzymania terminu umowy, odstąpienia od umowy czy nieusunięcia w terminie usterek i wad.*

Wszystkie umowy o roboty i usługi od 2020r. zawierają zapisy dotyczące stosowania kar umownych w przypadku niedotrzymania terminu umowy, odstąpienia od umowy czy nieusunięcia w terminie usterek i wad.

W oparciu o przeprowadzone przez lustratora czynności sprawdzające, należy stwierdzić, że wnioski polustracyjne w znacznym stopniu zostały zrealizowane lub są w trakcie systematycznej realizacji.

Zgodnie z art. 93 § 1b. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych – Zarząd SM „Południe” w Sosnowcu nie przekazał RZRSM w Katowicach powyższej informacji.

2. Informacja Zarządu na temat występujących problemów w Spółdzielni.

Zgodnie z oświadczeniem Pana Prezesa Zarządu w okresie objętym lustracją nie występowały żadne problemy związane z zagadnieniami, na które zwróciła uwagę poprzednia lustracja, jak również związane z problemami poruszonymi w skargach kierowanych do Spółdzielni.

Ponadto Pan Prezes Zarządu oświadczył, że żadne media nie poruszały tematów związanych z problemami z działalnością SM Południe w Sosnowcu, nie miały również miejsca interwencje organów Państwa i samorządu terytorialnego.

3. Procesy sądowe o istotnym znaczeniu dla Spółdzielni.

Z informacji Zarządu SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu wynika, że w okresie objętym lustracją z powództwa Spółdzielni prowadzone były głównie procesy o charakterze windykacyjnym.

Ponadto w okresie objętym lustracją Spółdzielnia zgodnie z informacją przygotowaną przez Kancelarię Adwokacką Andrzej Kozyra prowadziła procesy sądowe:

ZESTAWIENIE SPRAW POZA WINDYKACYJNYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE”

Podmiot i nr sprawy	Czynności podjęte w sprawie	Konsekwencje finansowe (dotyczy spraw, gdzie Spółdzielnia występuje jako Pozwana)
Krystyna Adameczuk (Powódka) Sygn. akt: V P 74/20	01.04.2020 r. – wpłynięcie pozwu o odszkodowanie; 30.04.2020 r. – złożenie odpowiedzi na pozew przez Spółdzielnię; 06.07.2021 r. – pismo pełnomocnika strony powodowej; 17.03.2022 r. – pismo pełnomocnika Spółdzielni; 24.04.2022 r. – postanowienie o zawieszeniu postępowania do czasu rozstrzygnięcia postępowania toczącego się przed Trybunałem Konstytucyjnym w sprawie o sygn. akt: P 13/21; 24.08.2022 r. – postanowienie o podjęciu zawieszono postępowania; 14.09.2022 r. – pismo pełnomocnika Spółdzielni – wykonanie zobowiązania Sądu; 02.11.2022 r. – pismo pełnomocnika strony powodowej; 17.11.2022 r. – pismo pełnomocnika pozwanej; 07.12.2022 r. – pismo pełnomocnika pozwanej – wykonanie	W razie ewentualnego przegrania sprawy, SM „Południe” będzie musiała ponieść następujące koszty: • kwota odszkodowania: 16.500,00 zł ; • odsetki: 3.905,37 zł (odsetki zostały wyliczone na dzień dzisiejszy tj. na dzień 27.02.2023, jednak należy zaznaczyć, że kwota odsetek ostatecznie może być większa bowiem będą one naliczane do dnia zapłaty odszkodowania przy uwzględnieniu

	<p>zobowiązania Sądu;</p> <p>Sprawa na początkowym etapie została skierowana do postępowania mediacyjnego, ale nie zakończyła się zawarciem ugody. Strony wносиły również dalsze pisma przygotowawcze w sprawie. W dniu 24 marca 2022 roku odbyła się pierwsza rozprawa w sprawie, kolejną zaś, zaplanowaną na 9 lutego 2023 roku, odwołano. Wyznaczono termin kolejnej rozprawy na dzień 5 kwietnia 2023 roku.</p> <p>Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny sprawy, dotychczasowy jej przebieg, a także materiał dowodowy zgromadzony w aktach postępowania należy stwierdzić, że istnieje realne ryzyko rozstrzygnięcia sprawy na korzyść Powódki i tym samym przegrania sprawy przez SM „Południe”. Jeżeli Sąd rozpoznający sprawę dojdzie do przekonania, iż konsultacja ze związkami zawodowymi przed wypowiedzeniem Powódce umowy o pracę była konieczna, to wówczas rozstrzygnie sprawę na korzyść Powódki, co będzie się wiązało z koniecznością poniesienia przez SM „Południe” zobowiązań związanych z tą sprawą.</p>	<p>powództwa);</p> <ul style="list-style-type: none"> koszty sądowe (w tym koszty zastępstwa adwokackiego): 2.700,00 zł (wraz ewentualnymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się orzeczenia); <p>łączna kwota na dzień dzisiejszy wynosi: 23.105,37 zł (może ulec zwiększeniu o dalsze odsetki)</p>
<p>Edward Matuszewski (Powód)</p> <p>Sygn. akt: V P 224/20</p>	<p>22.05.2020 r. – wpłynięcie pozwu;</p> <p>12.06.2020 r. – złożenie odpowiedzi na pozew;</p> <p>7.03.2022 r. – pismo pełnomocnika Spółdzielni;</p> <p>21.03.2022 r. – pismo powoda;</p> <p>22.03.2022 r. – zawieszenie postępowania;</p> <p>04.10.2022 r. – podjęcie zawieszono postępowania;</p> <p>25.10.2022 r. – pismo pełnomocnika pozwanej – wykonanie zobowiązania Sądu;</p> <p>07.11.2022 r. – postanowienie o przekazaniu sprawy do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Sosnowcu;</p> <p>17.11.2022 r. – pismo pełnomocnika pozwanej – wykonanie zobowiązania Sądu;</p> <p>Sprawa na początkowym etapie została skierowana do postępowania mediacyjnego, ale nie zakończyła się zawarciem ugody. Strony wносиły również dalsze pisma przygotowawcze w sprawie. Do tej pory odbyły się cztery rozprawy. Na dzień dzisiejszy odbyło się 5 rozpraw w tym postępowaniu.</p> <p>Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny sprawy, dotychczasowy jej przebieg, a także materiał dowodowy zgromadzony w aktach postępowania należy stwierdzić, że istnieje realne ryzyko rozstrzygnięcia sprawy na korzyść Powoda i tym samym przegrania sprawy przez SM „Południe”. Jeżeli Sąd rozpoznający sprawę dojdzie do przekonania, iż konsultacja ze związkami zawodowymi przed wypowiedzeniem Powodowi umowy o pracę była konieczna, to wówczas rozstrzygnie sprawę na korzyść Powoda, co będzie się wiązało z koniecznością poniesienia przez SM „Południe” zobowiązań związanych z tą sprawą.</p>	<p>W razie ewentualnego przegrania sprawy, SM „Południe” będzie musiała ponieść następujące koszty:</p> <ul style="list-style-type: none"> kwota odszkodowania: 22.500,00 zł; odsetki: 5.078,90 zł (odsetki zostały wyliczone na dzień dzisiejszy tj. na dzień 27.02.2023, jednak należy zaznaczyć, że kwota odsetek ostatecznie może być większa, bowiem będą one naliczane do dnia zapłaty odszkodowania przy uwzględnieniu powództwa); koszty sądowe (w tym koszty zastępstwa adwokackiego): 2.700,00 zł (wraz z ewentualnymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się orzeczenia); <p>łączna kwota na dzień dzisiejszy wynosi: 30.278,90 zł (może ulec zwiększeniu o dalsze odsetki)</p>

<p>Postępowanie karne toczące się pod sygnaturą: 4115-1.Ds.71.2022 (Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” jest pokrzywdzoną w postępowaniu)</p>	<p>13.09.2021 roku – postanowienie Prokuratora Prokuratury Rejonowej Sosnowiec-Południe w Sosnowcu o umorzeniu śledztwa wobec stwierdzenia braku znamion czynu zabronionego; 30.09.2021 roku – zażalenie SM „Południe” w Sosnowcu na postanowienie o umorzeniu śledztwa; 28.03.2022 roku – pismo pełnomocnika SM „Południe” w Sosnowcu – uzupełnienie zażalenia na postanowienie o umorzeniu śledztwa z dnia 13 września 2021 roku; 31.03.2022 roku – postanowienie Sądu Rejonowego w Sosnowcu III Wydział Karny w przedmiocie uwzględnienia zażalenia SM „Południe” w Sosnowcu i uchylecia postanowienia postanowienie Prokuratora Prokuratury Rejonowej Sosnowiec-Południe w Sosnowcu o umorzeniu śledztwa z dnia 13 września 2021 roku; 24.04.2022 roku – postanowienie Prokuratora Prokuratury Rejonowej Sosnowiec-Południe w Sosnowcu o umorzeniu śledztwa wobec stwierdzenia braku znamion czynu zabronionego; 16.09.2022 roku – zażalenie SM „Południe” w Sosnowcu na postanowienie o umorzeniu śledztwa.</p> <p>Śledztwo jest prowadzone w sprawie zaistniałego w okresie od 28 kwietnia 2014 roku do 14 lutego 2020 roku w Sosnowcu nadużycia udzielonych uprawnień lub niedopełnienie ciężącego obowiązku przez osoby zobowiązane na podstawie przepisu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz umowy do zajmowania się sprawami majątkowymi jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej w postaci SM „Południe” w Sosnowcu poprzez niewłaściwe zorganizowanie i przeprowadzenie procesu termomodernizacji i rewitalizacji budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni, czym wyrządzono Spółdzielni znaczną szkodę majątkową (czyn z art. 296 § 1 k.k.).</p>	<p>Dotychczas SM „Południe” w Sosnowcu poniosła koszty związane z obsługą prawną (wynagrodzenie pełnomocnika na podstawie wiążącej Spółdzielnię umowy). W razie ponownego umorzenia przez Prokuratora Prokuratury Rejonowej Sosnowiec-Południe w Sosnowcu, SM „Południe” rozważy złożenie subsydiarnego aktu oskarżenia. Od subsydiarnego aktu oskarżenia pobiera się opłatę w kwocie 300,00 zł. W razie uniewinnienia oskarżonego lub umorzenia postępowania, koszt procesu poniesie Skarb Państwa, z wyjątkiem należności z tytułu udziału adwokata lub radcy prawnego w charakterze pełnomocnika pokrzywdzonego, oskarżyciela posiłkowego albo innej osoby.</p>
--	---	--

<p>Postępowanie w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej Marii E. (Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” jest uczestnikiem w postępowaniu)</p> <p>Sygn. akt: II Ns 617/22;</p>	<p>28.07.2022 – wniosek o dopuszczenie do udziału w sprawie w charakterze strony; 19.09.2022 – postanowienie o dopuszczeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu do udziału w sprawie;</p>	<p>SM „Południe” w Sosnowcu dotychczas poniosła koszty związane z obsługą prawną (wynagrodzenie pełnomocnika i podstawie wiążącej Spółdzielnię umowy) i wydatek w wysokości 1-7 zł opłaty skarbowej tytułem złożenia dokumentu pełnomocnictwa. Jest postępowanie nieprocesowe, którym, co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Udział w SM „Południe” w postępowaniu jest uzasadniony uwagi na zadłużenie spadkodawczyni i uprawnienia po stronie Spółdzielni do dochodzenia zaspokojenia wierzytelności od następców prawnych spadkodawczyni.</p>
<p>Postępowanie eksmisyjne - Jadwiga Ż., Dariusz Ż., Jacek Ż.</p> <p>Sygn. akt: I C 1637/12;</p>	<p>Spółdzielnia uzyskała orzeczenie uwzględniające w całości powództwo Spółdzielni w stosunku do pozwanej Jadwigi Żelazny, w zakresie kosztów w stosunku do pozwanych Dariusza Ż., Jacka Ż. i małoletniego Bartosza Ż. (przesłanego radcy prawnemu Marzenie Solorz) oraz uzyskała tytułu wykonawczy z dnia 4 marca 2019 roku w stosunku do Dariusza Ż., Jacka Ż. oraz Bartosza Ż. w zakresie dotyczącym opuszczenia mieszkania. Do kwietnia 2022 roku wykonanie wyroku eksmisyjnego z uwagi na obowiązywanie stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii i zakaz wykonywania tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego, a to mocy art. 15z ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych nie było możliwe. W punkcie 2. wyroku eksmisyjnego, Sąd przyznał państwu Ż. prawo do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie eksmisji do czasu złożenia pozwanym przez Gminę Sosnowiec oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Po złożeniu przez Gminę oferty, sąd na wniosek Spółdzielni jako dobrowolnie wierzyciela, nada wyrokowi klauzulę wykonalności w zakresie punktu 2, a wówczas, jeśli eksmitowani się nie wyprowadzą, eksmisję przeprowadzi komornik. Złożenie przez Gminę tej oferty jest zatem konieczne, by wykonać wyrok eksmisyjny.</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>

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 01.01.2020 r - 31.12.2022 r. 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 2021 poz. 648 z późniejszymi zm.),
- Ustawę „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. tekst jednolity (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 z późniejszymi zm.),
- Statut SM „POLUDNIE” w Sosnowcu
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni
- Schemat Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w „POLUDNIE” 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. Ostatnie zmiany dokonane zostały na podstawie:

- Uchwały 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.”
- Uchwały nr 9 z dnia 18.06.2018r Walnego Zgromadzenia. Przyjęto w całości nowy tekst statutu, stracił moc statut chwalony uchwałą Walnego Zgromadzenia SM „POLUDNIE” w Sosnowcu nr 5/2012 z dnia 20.06.2012r

W okresie objętym lustracją nie dokonano zmian w statucie.

1.2.2. Regulaminy wewnętrzne

**Wykaz obowiązujących w latach 2020 – 2022
„Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni”
z informacją o podstawie i terminie ich uchwalenia, zatwierdzenia.**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Data zatwierdzenia uchwała /z dnia</i>	<i>Zmiany lub nowelizacje W latach 2020-2022 zatwierdzone uchwałą/z dnia</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
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 dn. 15.12.2014 r. z mocą obowiązywania od 01.01.2015 r	
5.	Regulamin wypłaty świadczeń za udział w pracach organów S.M „Południe”.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 10/III/2003 z 10.03.2003 r.	
6.	Regulamin Komisji Statutowej SM „Południe”	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 15/III/03 z 07.04.2003 r.	
7.	Regulamin Komisji Rewizyjnej S.M „Południe”.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 8/III/2003 z 10.03.2003 r.	
8.	Regulamin Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej S.M „Południe”.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 9/III/2003 r. z 10.03.2003 r.	
9.	Schemat Organizacyjny.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 56/VI/2014 r z 27.10.2014 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 29/VII/2020 r. z 21.12.2020 r.

		Uchwała Rady Nadzorczej nr 42/VII/2017 r. z 04.09.2017 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 15/VII/2018 r. z 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 17.11.2014 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 43/VII/2017 r. 04.09.2017 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 29/VII/2020 r. z 21.12.2020 r.
Regulaminy i zasady określające funkcjonowanie SM „Południe” w Sosnowcu.			
1.	Regulamin porządku domowego zasad i współżycia dla mieszkańców SM „Południe”.	Uchwała Rady Nadzorczej Nr 37/II/00 z 21.08.2000 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 50/VII/2017 r. 11.12.2017 r.	
2.	Regulamin Postępowania Przetargowego przed Udzieleniem Zamówienia na wykonanie Robót Budowlanych, Usług oraz dostaw w SM „Południe”	Uchwała Rady Nadzorczej nr 51/IV/2007 r. 17.12.2007 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 11/VIII/2019 r. 14.10.2019 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 13/VIII/2019 r. 04.11.2019 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 17/VIII/2020r. 25.05.2020 r.
3.	Regulamin postępowania przetargowego i zapytań ofertowych na wykonanie usług, robót remontowych i dostaw w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu		Uchwała Rady Nadzorczej nr 18/VIII/2020 r. 22.06.2020 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 26/VIII/2020 r. 22.10.2020 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 17/VIII/2020 r. 26.04.2021 r.
4.	Regulamin SM „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 zwalnającymi lokale.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 17/II/98 z 28.12.1998 r. Załącznik nr 1 do Regulaminu.	
5.	Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w SM „Południe” w Sosnowcu.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 6/IV/2008 z 16.01.2008 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 27/VIII/2022 z dnia 13.06.2022 r.
6.	Regulamin ustanawiania najmu, użytkowania i wnoszenia opłat dla lokali użytkowych SM „Południe”.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 45/III/05 z 01.01.2006 r.	
7.	Regulamin Rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalność gospodarcza SM	Uchwała Rady Nadzorczej nr 45/V/2012 z dn. 26.11.2012 r. Uchwała Rady Nadzorczej	Uchwała Rady Nadzorczej nr 27/VIII/2020 z dn. 22.10.2020 r.

	„Południe” w Sosnowcu.	nr 35/VII/2018 z dn. 10.12.2018 r. z mocą obowiązywania od 01.01.2019 r.	
8.	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.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 32/VIII/2021 z dn. 20.12.2021 r. Regulamin ma zastosowanie od dnia 01.01.2022 r.
9.	Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.	Uchwała RN nr 41/V/2012 r. z 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.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 22/VIII/2020 z dn. 03.08.2020 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 01/VIII/2021 z dn. 15.02.2021 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 16/VIII/2021 z dn. 26.04.2021 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 19/VIII/2021 z dn. 24.05.2021 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 20/VIII/2021 z dn. 24.05.2021 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 21/VIII/2021 z dn. 24.05.2021 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 31/VIII/2022 z dn. 19.09.2022 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 32/VIII/2022 z dn. 19.09.2022 r.
10.	Regulamin gospodarowania terenami zielonymi.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 03/IV/2009 r. z 28.01.2009 r.	
11.	Regulamin Procedur Windykacyjnych W SM „POŁUDNIE” W SOSNOWCU	Uchwała Zarządu nr 43/2009 z 22.10.09 r. Uchwała Zarządu nr 8/2012 z 05.09.2012 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 02/VII/2018 z dn. 11.02.2019 r	
12.	Regulamin dostępu do Modułu E-CZYNSZE	Uchwała Zarządu nr 7/2012 z 05.09.2012 r.	
13.	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.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 08/IX/2022 z dn. 23.12.2022 r.
14.	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w SM „Południe” w Sosnowcu	Uchwała Rady Nadzorczej nr 38/III/03 z 17.11.2003 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 11/IV/2010 z 29.03.2010 r.	
15.	Przyjęcie zasad gospodarowania odpadami komunalnymi.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 05/VI/2013 z dnia 25.09.2013 r.	
16.	Regulamin najmu lokali mieszkalnych w SM	Uchwała Rady Nadzorczej nr 11/VI/2013 z dnia 16.12.2013 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 22/VIII/2021 z dn. 14.06.2021 r.

	„Południe” w Sosnowcu	Uchwała Rady Nadzorczej nr 01/VI/2014 z dnia 27.01.2014 r.	
17.	Regulamin Zatwierdzenia Funduszu Celowego Termomodernizacyjnego w SM „Południe” w Sosnowcu	Uchwała Rady Nadzorczej nr 28/VI/2014 z dnia 22.04.2014 r.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 21/VIII/2020 z dnia 25.04.2022 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 31.01.2002 r.	
3.	Regulamin Ochrony Danych Osobowych SM „Południe” w Sosnowcu.	Uchwała Zarządu nr 15/2003 z 30.04.2003 r. Uchwała Zarządu Nr 14/2018 z 06.06.2018 r.	Uchwała nr 16/2020 Zarządu SM „Południe” w Sosnowcu z dn. 31.12.2020 r. w sprawie przyjęcia Polityki ochrony danych w SM „Południe” w Sosnowcu
4.	Instrukcja Kasowa SM „Południe” w Sosnowcu	Uchwała Zarządu Nr 10/2011 z 10.11.2011 r. Uchwała Zarządu Nr 11/2011 z 10.11.2011 r. Uchwała Zarządu Nr 9/2017 z 11.12.2017 r.	Uchwała Zarządu nr 12/2021 z 26.05.2021 r.
5.	Polityka Rachunkowości SM „Południe”	Uchwała Zarządu Nr 17/2003 z 31.01.2002 r. Uchwała Zarządu Nr 12/2011 z 10.11.2011 r. Uchwała RN Nr 12/V/2012 z 26.03.2012 r. (przesunięcie terminu rozliczania zużycia gazu) Uchwała RN Nr 10/V/2012 z 26.03.2012 r. (rozksięgowanie kosztów zarządzania) Uchwała Zarządu Nr 9/2012 z 09.11.2012 r. Uchwała Zarządu Nr 10/2012 z 09.11.2012 r. Uchwała Zarządu Nr 2/2017 z 28.02.2017 r. Uchwała Zarządu Nr 3/2017 z 11.04.2017 r. Uchwała Zarządu Nr 15/2017 z 27.12.2017 r. wprowadzeniu Aneksu nr 2 Uchwała Zarządu Nr 16/2017 z 27.12.2017 r.	Uchwała Zarządu nr 15/2021 z 27.10.2021 r.
6.	Instrukcja Zarządzania Systemem Informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych IZSI	Uchwała Zarządu Nr 8/2014 z 10.10.2014 r. Uchwała Zarządu Nr 15/2018 z 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.	<p>Uchwała Zarządu nr 44/2009 z 22.10.2009 r. Załącznik nr 1 do regulaminu Pracy SM „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.</p> <p style="text-align: center;">Uchwała Zarządu nr 22/2010 z 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 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 10/2017 z dnia 11.12.2017 r. Zał. 3 do Regulaminu Pracy Tekst jednolity Uchwała Zarządu nr 3/2019 z dnia 07.05.2019 r.</p>	
2.	Regulamin wynagradzania pracowników SM „Południe”.	<p>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.</p>	
3.	Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych SM „Południe” w Sosnowcu.	<p>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.</p>	

4.	Regulamin wynagradzania Członków Zarządu SM „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.	Uchwała Rady Nadzorczej nr 19/VIII/2020 z dnia 22.06.2020 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 18/VIII/2022 z dnia 28.03.2022 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.	
6.	Regulamin Pracy Zdajnej wykonanej przez pracowników SM „Południe” w Sosnowcu		Uchwała Zarządu nr 5/2021 z dnia 23.02.2021 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.**

Podsumowanie:

Lustrująca w trakcie badania za okres 01.01.2020 do 10.12.2022 r 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.

2. Spółdzielnia, jako organizacja korporacyjna: działalność organów Spółdzielni.

Organami Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Sosnowcu, zgodnie z postanowieniami obowiązującego w latach 2020 – 2022 statutu Spółdzielni, były:

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

Skład Rady i Zarządu Spółdzielni uwidoczniiony został w Krajowym Rejestrze Sądowym (Sądu Rejonowego w Katowicach Wydział Gospodarczy KRS /- informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z REJESTRU PRZESIEBIORCÓW z dnia 14.03.2023 r./:

- *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.

2.1. 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.

W latach 2020 i 2021 ze względu na panującą pandemię koronawirusa Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu nie odbyło się.

Działalność organów Spółdzielni w tym zakresie było zgodne ze **stanowiskiem Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w sprawie zwoływania walnych zgromadzeń spółdzielni:**

„W odpowiedzi na pytania w sprawie możliwości organizacji walnego zgromadzenia w spółdzielni mieszkaniowej na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2021 r., poz. 861 – Krajowy Związek Rewizyjny stoi na stanowisku, że w związku z obowiązywaniem art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz.568) **brak jest obowiązku zwoływania walnego zgromadzenia przed wskazanym tam terminem, czyli termin ten ulega przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.**”

Rok 2022

Walne Zgromadzenie w roku 2022 obradowało w dniu 07. listopada.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia z dnia 14.10.2022 r.

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

Członkowie Spółdzielni zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad. Zawiadomienie zawiera również informację o terminie wyłożenia do wglądu sprawozdania finansowego oraz projektów uchwał, które udostępnione zostały od dnia 14.10.2022 r.

Powiadomiona została również Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie pisma nr 454/2022 z dnia 13.10.2022 r. oraz Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismo z dnia 13.10.2022 r l. dz. 453/2022.

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,

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

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2022 roku obejmował:

- Otwarcie Zgromadzenia
- Przedstawienie porządku obrad.
- Odczytanie listy pełnomocnictw.
- Wybór prezydium Zgromadzenia: Przewodniczącego, Zastępcy, Sekretarza.
- Wybór Komisji mandatowo-skrutacyjnej.
- Wybór Komisji wnioskowej.

- Przedstawienie protokołu Komisji mandatowo-skrutacyjnej stwierdzającej prawomocność obrad.
- Przedstawienie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za lata 2019-2021
- Podjęcie uchwały w sprawie określenia liczby członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022 – 2025.
- Zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej.
- Informacja o realizacji wniosków zgłoszonych na poprzednim WZ.
- Przedstawienie sprawozdania finansowego za lata 2019, 2020 i 2021
- Przedstawienie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2021.
- Wybory do Rady Nadzorczej.
- Przedstawienie i zatwierdzenie sprawozdania z działalności RN za lata 2019, 2020 i 2021.
- Informacja o wynikach lustracji oraz zawartych wnioskach z przeprowadzonej lustracji pełnej za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r.
- Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.
- Podjęcie uchwał w sprawach:
 - ✓ Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za lata 2019, 2020, 2021.
 - ✓ Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za lata 2019, 2020, 2021.
 - ✓ Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu.
 - ✓ Podziału nadwyżki bilansowej za lata 2019, 2020 oraz 2021.
 - ✓ Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia mogła zaciągnąć w latach 2020 – 2021.
 - ✓ Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2022 – 2023.
 - ✓ Wyboru Delegatów na Walne Zgromadzenie RZRSM w Katowicach.
- Podjęcie uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.
- Korespondencja skierowana do Walnego Zgromadzenia.
- Wolne wnioski.
- Sprawozdanie komisji wnioskowej.
- Zakończenie obrad.

W trybie art.8³ ust.11 nie zostały złożone przez członków Spółdzielni zgłoszone żadne wnioski.

W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, 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 22 uchwały.

W obradach uczestniczyło 128 członków na ogólną liczbę uprawnionych 1374 w tym 38 pełnomocników, co stanowiło 9,02% ogólnej liczby członków.

Protokół komisji 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 2022 przebiegały zgodnie z postanowieniami obowiązującego w roku 2022 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Sosnowcu, oraz przyjętym porządkiem obrad.

Z oświadczenia Pana Prezesa wynika, że żadne uchwały Walnego Zgromadzenia nie były zaskarżone do sądu.

Podsumowanie:

Dokumentacja Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Sosnowcu zorganizowanego w roku 2022, nie budzi zastrzeżeń.

Walne Zgromadzenie Członków SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu zostało zwołane prawidłowo w sposób zgodny z postanowieniami obowiązującego w okresie objętym lustracją Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Sosnowcu oraz art. 8³ 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.

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. Sprawdzony protokół z Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w roku 2022, w sposób prawidłowy dokumentuje przebieg obrad.

Jak wynika ze sprawdzonego protokołu, 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.

2.2. 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-ach lat od wyborów.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 17 czerwca 2019r dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej.

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 (rezygnacja 24.12.2019r.)*
3. *Cyrana Marcin*
4. *Czapliński Władysław*
5. *Mijalski Konrad*
6. *Nowicki Krzysztof*
7. *Skrobacha Jan*
8. *Sztofka Czesław (rezygnacja 18.09.2019r.)*
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 .

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 04.07.2019r; wybrano prezydium Rady Nadzorczej oraz członków Komisji Rewizyjnej.

W skład prezydium Rady Nadzorczej weszli:

- *Agnieszka Wiśniewska – Kurplik* - *Przewodnicząca RN*
- *Aleksandra Chatys* - *Zastępca Przewodniczącej RN*
Od 01.02.2020 r Zastępca Prezesa Zarządu
- *Marcin Cyrana* - *Sekretarz RN*

W skład Komisji Rewizyjnej weszli:

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

Pan Konrad Mijalski został wykluczony ze składu Komisji Rewizyjnej uchwałą nr 03/VIII/2021 z dnia 15.02.2021 r. natomiast Pan Cieślik Piotr złożył rezygnację w pracy Rady.

W związku z powyższym skład Komisji uległ zmianie i kształtował się następujący:

- Krzysztof Nowicki – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Cyrana Marcin - Sekretarz
- Skrobacha Jan – członek RN

W skład Komisji GZM weszli:

- Marcin Cyrana - Przewodniczący Komisji
- Władysław Czapliński – Zastępca Przewodniczącego Komisji GZM/Sekretarz
- 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)

W związku z upływem kadencji Członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w dniu 07.11.2022 r. dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej. Przed ogłoszeniem głosowania w sprawie wyboru członków RN, Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 1/2022 określając liczbę członków RN, jako 9 osób.

Zgodnie z uchwałą nr 21/2022 z dnia 07.11.2022 r do RN zostali powołani:

- Agnieszka Wiśniewska-Kurplik
- Krzysztof Nowicki
- Aleksandra Tyszkiewicz-Staniowska
- Marcin Cyrana
- Adrian Dela
- Grzegorz Golański
- Ryszard Jakubczyk
- Jan Skrobacha
- Jacek Wojtoń

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 08.11.2022 (protokół nr 01/LX/2022); wybrano prezydium Rady Nadzorczej oraz członków Komisji Rewizyjnej oraz GZM.

W skład prezydium Rady Nadzorczej weszli:

- *Agnieszka Wiśniewska – Kurplik* Przewodnicząca RN
- *Krzysztof Nowicki* Zastępca Przewodniczącej RN
- *Aleksandra Tyszkiewicz-Staniowska* Sekretarz RN

W skład Komisji Rewizyjnej weszli:

- Krzysztof Nowicki – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Ryszard Jakubczyk

- Jacek Wojtoń
- Aleksandra Tyszkiewicz - Staniowska

W skład Komisji GZM weszli:

- Marcin Cyrana - Przewodniczący Komisji
- Grzegorz Golański
- Jan Skrobacha
- Adrian Dela

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 2020r, II kwartał 2021r oraz IV kwartał 2022r, wykazuje na podstawie sprawdzonych protokołów z posiedzeń oraz podjętych uchwał, że główną tematyką pracy RN były między innymi zagadnienia:

• **I kwartał 2020r.**

- **Posiedzenie z dnia 30.01.2020 r. – /protokół nr 01/VIII/2020/** obejmowało poza sprawami organizacyjnymi:
 - Wprowadzenie zmian osobowych w składzie Zarządu SM „Południe” w Sosnowcu.
 - Korespondencja do Rady Nadzorczej.
 - Pozostałe punkty zostały przełożone na następne posiedzenie Rady.
 - Sprawy różne i wolne wnioski.
 - Korespondencja do Rady Nadzorczej.
- **Posiedzenie z dnia 24.02.2020 r. – /protokół nr 02/VIII/2020/** obejmowało poza sprawami organizacyjnymi:
 - Informacja o przebiegu i wynikach lustracji za lata 2017 – 2019
 - Omówienie propozycji w zakresie inwestycji, strategii rozwoju osiedla, harmonogramu termomodernizacji, sprawozdanie z czystości klatek schodowych.
 - Przedstawienie protokołu Komisji ds. zmiany struktury organizacyjnej oraz ewentualnych zmian w składzie Zarządu.
 - Sprawy różne i wolne wnioski.
 - Korespondencja do Rady Nadzorczej.
- **Posiedzenie zdalne z dnia 30.03.2020 r (protokół nr 03/VIII/2020)** obejmowało między innymi:
 - Przedstawienie opinii prawnej dotyczącej działalności Rady Nadzorczej, pomimo braku wymaganej przez Statut minimalnej liczby członków w związku z obecnym stanem epidemii na terytorium kraju.

- Wniosek w sprawie odrzucenia protokołu Komisji Rewizyjnej nr 01/02/VIII/2020 z dnia 14.02.2022r.
 - Sprawy różne i wolne wnioski.
 - Korespondencja do Rady Nadzorczej.
- **II kwartał 2021r**
- **Posiedzenie z dnia 26.04.2021 r** protokół nr 04/(VIII/2021) obejmowało:
 - Wniosek Zarządu w sprawie zatwierdzenia *Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach SM „Południe” – podjęcie stosownej uchwały.*
 - Informacja w sprawie zmniejszenia zamówionych mocy dla poszczególnych nieruchomości.
 - Wniosek Zarządu w sprawie zmiany *Regulaminu postępowania przetargowego i zapytań ofertowych na wykonanie usług, robót remontowych i dostaw w zasobach SM „Południe”- podjęcie stosownej uchwały.*
 - Informacja o zakresie czynności podjętych i realizowanych przez Zarząd w marcu 2021 r.
 - Sprawy różne i wolne wnioski
 - Korespondencja do Rady Nadzorczej.
 - Zatwierdzenie premii dla Członków Zarządu
 - **Posiedzenie z dnia 24.05.2021 r** protokół nr 05/(VIII/2021) obejmowało:
 - Omówienie elementów sprawozdania finansowego.
 - Informacja w sprawie zmniejszenia zamówionych mocy dla poszczególnych nieruchomości.
 - Wniosek Zarządu w sprawie zmiany zatwierdzenia współczynnika korygującego wysokość miesięcznych indywidualnych stawek na poczet kosztów centralnego ogrzewania – podjęcie uchwały.
 - Wniosek Zarządu w sprawie zmiany *Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach SM „Południe”- podjęcie stosownej uchwały.*
 - Informacja o zakresie czynności podjętych i realizowanych przez Zarząd w kwietniu 2021 r.
 - Sprawy różne i wolne wnioski
 - Korespondencja do Rady Nadzorczej.
 - **Posiedzenie z dnia 14.06.2021 r** protokół nr (06/VIII/2021) obejmowało:
 - Wniosek Zarządu w sprawie zmiany *Regulaminu najmu lokali mieszkalnych w zasobach SM „Południe”- podjęcie stosownej uchwały.*
 - Informacja o zakresie czynności podjętych i realizowanych przez Zarząd w maju 2021 r.
 - Sprawy różne i wolne wnioski
 - Korespondencja do Rady Nadzorczej.
- **IV kwartał 2022r**
- **Posiedzenie z dnia 17.10.2022r - protokół nr 10/VIII/2022** obejmowało:
 - Podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za 2022 r.
 - Przedstawienie informacji na temat wykonania Planu Remontów do dnia 30.09.2022 r..

- Wniosek w sprawie korekty planu remontów na 2022 rok – podjęcie stosownej uchwały.
 - Omówienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków, planowanego na dzień 07.11.2022 r.
 - Informacja o zakresie czynności podjętych i realizowanych przez Zarząd w wrześniu 2022 r.
 - Sprawy różne i wolne wnioski
 - Korespondencja do Rady Nadzorczej.
 - Podjęcie uchwały w sprawie premii dla członków Zarządu za III kwartał 2022 r.
- **Posiedzenie z dnia 08.11.2022 r - protokół nr 01/IX/2022** obejmowało:
Ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej.
- **Posiedzenie z dnia 23.12.2022 r - protokół nr 02/IX/2022** obejmowało:
- Wniosek Zarządu i podjęcie uchwały w przekazania niewykorzystanych środków z funduszu termomodernizacyjnego na fundusz remontowy lokali mieszkalnych.
 - Wniosek Zarządu i podjęcie uchwały w przekazania niewykorzystanych środków na dzień 30.11.2022 r. z funduszu remontowego na fundusz termomodernizacyjny wybranych nieruchomości.
 - Wniosek Zarządu i uchwała w sprawie zmiany stawek na fundusz remontowy z przeznaczeniem na pokrycie zobowiązań wynikających z realizacji prac termomodernizacyjnych.
 - Wniosek Zarządu i uchwała w sprawie zmiany stawek na fundusz remontowy z przeznaczeniem na bieżące prace remontowe.
 - Wniosek Zarządu i uchwała w sprawie zmiany *Regulaminu rozliczania kosztów gazu w zasobach SM „Południe”*.
 - Informacja Zarządu dotycząca wniosków zgłoszonych w trakcie obrad WZCz w dniu 07.11.2022 r.
 - Informacja o zakresie czynności podjętych i realizowanych przez Zarząd w październiku i listopadzie 2022 r.
 - Sprawy różne i wolne wnioski
 - Korespondencja do Rady Nadzorczej.
 - Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody uznaniowej dla Członków Zarządu za indywidualny wkład pracy.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjęte plany pracy i odbyła:

- W roku 2020 – 12 posiedzeń, na których podjęła 30 uchwały
- W roku 2021 – 12 posiedzeń, na których podjęła 34 uchwał
- W roku 2022 – 12 posiedzeń, na których podjęła 46 uchwał

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
- Analizę zawieranych przez Zarząd Spółdzielni umów na prace termomodernizacyjne.
- 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.

W okresie objętym lustracją Komisja Rewizyjna odbyła:

- Posiedzenie w dniu 24.02.2020 r, na którym podjęła czynności kontrolne w zakresie zgodności stanu zatrudnienia pracowników Spółdzielni z obowiązującym schematem organizacyjnym.
- Posiedzenie w dniu 24.04.2020 r., na którym przeprowadziła czynności w zakresie analizy przedłożonego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu – „Planu Finansowo-Gospodarczego na 2020 rok” wraz ze sprawozdaniem „Wykonanie Planu Finansowo-Gospodarczego za 2019 rok”.
- Posiedzenie w dniu 17.05.2021 r., na którym przeprowadziła czynności w zakresie analizy dokumentów przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu, w tym:
 - ✓ Sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu za rok 2020.
 - ✓ Sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu za okres 2020-01-01 do 2020-12-31.
- Posiedzenie w dniu 21.03.2022 r, na którym przeprowadziła czynności w zakresie stanu realizacji remontów ujętych w planie remontów na 2021 r. oraz analizy planowanych prac remontowych ujętych w planie remontów na 2022 r.
- Posiedzenie w dniu 12.12.2022 r., na którym przeprowadziła czynności kontrolne w zakresie oceny prowadzenia aktualizacji zewnętrznych aktów prawnych przywołanych w Regulaminach SM „Południe” w Sosnowcu.

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 pracę, 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.

W okresie objętym lustracją wynagrodzenie to kształtowało się na następującym poziomie:

	2020	2021	2022
Przewodniczący RN	780,00	840,00	903,00
Z-ca Przewodniczącego RN, Sekretarz RN	650,00	700,00	752,50
Przewodniczący Komisji RN	650,00	700,00	752,50
Członkowie RN	520,00	560,00	602,00

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 2020 – 2022 - 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 2020 – 2022 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Sosnowcu podjęła łącznie 110 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.

2.3. Zarząd

Skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Sosnowcu w latach 2020–2022 przedstawiał się następująco:

Do dnia 30.01.2020

- **Edward Matuszewski** **Prezes Zarządu**
*Powołany uchwałą RN nr 18/VII/2017
Z dnia 15.05.2017 r*
 - **Krystyna Adamczuk** **Zastępca Prezesa Zarządu**
*Powołana uchwałą RN nr 40/V/2012
Z dnia 24.09.2012r*
- Uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/VIII/2020 z dnia 30.01.2020r z funkcji Prezesa Zarządu został odwołany Pan Edward Matuszewski.
 - Uchwałą Rady Nadzorczej nr 02/VIII/2020 z dnia 30.01.2020r z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu została odwołana Pani Krystyna Adamczuk.
 - Uchwałą Rady Nadzorczej nr 03/VIII/2020 z dnia 30.01.2020r w sprawie wyboru na stanowisko Prezesa Zarządu powołany został Pan Mirosław Zawartka.
 - 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 Aleksandra Chatys jednocześnie złożyła oświadczenie z dnia 30.01.2020r w sprawie rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

Wobec powyższego od dnia 30.01.2020 r. skład Zarządu SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu przedstawiał się następująco:

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

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 regulamin powyższy został zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/VIII/2020 z dnia 22.06.2020 r.

Z kolei uchwałą nr 18/VIII/2022 z dnia 28.03.2022 r wprowadzony został nowy Regulamin wynagradzania Członków Zarządu.

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 34/VIII/2022 z dnia 19.09.2022 r.

Przeprowadzone badanie działalności Zarządu w reprezentatywnie wybranych trzech okresach (II kwartał 2020, III kwartał 2021 oraz I kwartał 2022 r.) wykazuje, iż: wg dokumentacji pracy Zarządu Spółdzielni (protokoły z posiedzeń, zestawienia uchwał),

w okresie 2020 – 2022, Zarząd odbył 79 protokołowanych posiedzeń i podjął 51 uchwał, w tym:

Rok 2020:	28 posiedzeń	16 uchwał
Rok 2021:	28 posiedzeń	18 uchwał
Rok 2022:	23 posiedzenia	17 uchwał

Podjęte uchwały dotyczyły między innymi:

- Przyjęcia w poczet członków.
- Określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu.
- Zmiany opłat za zimną wodę i kanalizację.
- Zmiany opłat z tytułu podatku od nieruchomości.
- Określenie wysokości pogotowia kasowego.
- Wprowadzenia polityki rachunkowości.
- Inne.

Ponadto tematyka obrad Zarządu obejmowała m. in.

- Analizę zadłużenia lokatorów i najemców lokali użytkowych.
- Analizę wniosków mieszkańców o rozłożenie zadłużenia na raty.
- Bieżącą analizę sytuacji ekonomicznej Spółdzielni.
- Rozliczenie i ustalanie stawek eksploatacyjnych na poszczególne nieruchomości.
- Coroczne przeglądy stanu technicznego budynków.
- Rozpatrywanie wniosków członków kierowanych do Zarządu.
- Inne.

II kwartał 2020r:

- **Posiedzenie z dnia 03.04.2020 r – protokół nr 9/2020** obejmowało między innymi:
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie członkostwa.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie wyboru firmy na wywóz odpadów komunalnych /gałęzi, spryzmowanych odpadów organicznych i itp./
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie zatwierdzenia planowanego funduszu płac na rok 2020.
- **Posiedzenie z dnia 07.04.2020 r – protokół nr 10/2020** obejmowało między innymi:
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie zawieszenia opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w związku z zaistniałą sytuacją epidemiologiczną.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie wyboru wykonawcy zadania pod nazwą „Wykonanie kontroli okresowej stanu technicznego budynków”./
- **Posiedzenie z dnia 22.04.2020 r – protokół nr 9/2020** obejmowało między innymi:
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w związku z zaistniałą sytuacją epidemiologiczną.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie przyznania nagrody za indywidualny wkład pracy.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie członkostwa.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie dodatkowych przerw w pracy w związku z zaistniałą sytuacją epidemiologiczną.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie zatwierdzenia wyników przetargów.
- **Posiedzenie z dnia 11.05.2020 r – protokół nr 12/2020** obejmowało między innymi:
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie obniżenia zaliczek na wodę i centralne ogrzewanie.

- **Posiedzenie z dnia 26.05.2020 r – protokół nr 13/2020** obejmowało między innymi:
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie zaległości w opłatach za lokal użytkowy.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie wynajęcia pomieszczenia gospodarczego
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie członkostwa.
- **Posiedzenie z dnia 22.06.2020 r – protokół nr 14/2020** obejmowało między innymi:
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie najmu lokali użytkowych.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie członkostwa.

III kwartał 2021r:

- **Posiedzenia z dnia 05.07.2021 r., 12.07.2021 r, 19.07.2021 r.(protokoły 14/2021, 15/2021 i 16/2021)** obejmowało między innymi:
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie zaliczek na zimną i ciepłą wodę.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie członkostwa.
- **Posiedzenia z dnia 02.08.2021 r., 19.08.2021 r, 23.08.2021 r., 31.08.2021 r.(protokoły 17/2021, 18/2021, 19/2021 i 20/2021)** obejmowało między innymi:
 - Rozpatrzenie wniosków w obniżenia stawki czynszu za wynajem lokalu użytkowego.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie członkostwa.
- **Posiedzenie z dnia 27.09.2021 r., (protokół 21/2021)** obejmowało między innymi:
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie utworzenia odpisów aktualizujących na należności wątpliwe.
 - Rozpatrzenie wniosków w obniżenia stawki czynszu za wynajem lokalu użytkowego.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu.
 - Rozpatrzenie wniosków w obniżenia wynajmu lokalu użytkowego.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie członkostwa.

I kwartał 2022r:

- **Posiedzenia z dnia 10.01.2022 r., 27.01.2022 r, (protokoły 1/2022, 2/2022)** obejmowało między innymi:
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie „zadłużeń czynszowych”.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie podwyżki wynagrodzenia za prowadzenie Pogotowia Awaryjnego w zasobach Spółdzielni.
 - Rozpatrzenie wniosku na wykupienie licencji na wieczyste korzystanie z programu SATURN HR.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie członkostwa.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie utworzenia rezerw na toczące się sprawy sądowe.

- Rozpatrzenie wniosku w sprawie zmiany wynagrodzenia umowy z Kancelarią Adwokacką.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie zatwierdzenia uśrednionej stawki roboczogodziny dla zespołu konserwatorów.
- **Posiedzenia z dnia 08.02.2022 r., 21.02.2022 r., (protokoły 3/2022, 4/2022)** obejmowało między innymi:
- Rozpatrzenie wniosków w sprawie zaliczek na zimną wodę.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie zatwierdzenia cen odzieży roboczej i ochronnej dla pracowników.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie członkostwa
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie zatwierdzenia wyników przetargu.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie odpisu na ZFŚS.
- **Posiedzenie z dnia 18.03.2022 r. (protokół 5/2022,)** obejmowało między innymi:
- Rozpatrzenie wniosków w sprawie rozłożenia na raty dopłaty do rozliczenia wody.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie zatwierdzenia planu urlopów.
 - Rozpatrzenie wniosków w sprawie członkostwa
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie podwyższenia limitów na jazdy lokalne w związku z używaniem prywatnego samochodu użytkowego w celach służbowych.
 - Rozpatrzenie wniosku w sprawie zmiany wysokości przyznawanych pożyczek z ZFŚS.

Podsumowanie

Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2020 – 2022, nie budzi zastrzeżeń. W oparciu o ustalenia, o jakich mowa powyżej, stwierdza się, iż Zarząd 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 51 uchwał w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Sosnowcu.

Pod rozważę 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.

3. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami.

Stan członków SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu na koniec okresów rocznych (2020 – 2022) przedstawiono w tabeli poniżej:

**Stan
oczekujących i zamieszkałych członków (osób fizycznych) w zasobach mieszkaniowych
SM „Południe” w latach 2020 – 2022**

Lp.	stan na 31.12.	Liczba członków ogółem	Liczba członków zamieszkałych	w tym posiadający:		Prawo najmu lokalu mieszk.
				Spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu	Własność wyodrębniona	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>a</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1	2020	1.390	1.390	719	466	5
2	2021	1.377	1.377	703	482	5
3	2022	1.369	1.369	692	493	5

Rejestr członków prowadzony jest w wersji elektronicznej, dla każdego roku osobno.

Ostatni wpis na dzień 12.12.2022 rok dotyczy numeru członkowskiego 6 726 – Pani Betina W.

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/utruty.

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” w Sosnowcu
(wg stanu na 31.12.2022r.)**

Lp.	Wyszczególnienie	Początkowa pozycja księgi	Końcowa pozycja księgi
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	księga nr 001 – 2020r.	6630	6658
2	księga nr 002 – 2021r.	6659	6688
3	księga nr 003 - 2022r.	6689	6726

RA

Zgodnie z art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w Dziale Członkowskim prowadzony był do września 2020 roku w formie papierowej, a następnie 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

Z wyjaśnień Pani V-ce Prezes Zarządu wynika, że w latach 2020 – 2022 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, gdyż w analizowanym okresie Spółdzielnia nie przejęła żadnego lokalu mieszkalnego.

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

Ilościowe zmiany w ewidencji Członków SM „Południe” jakie miały miejsce w badanym okresie w związku z:

- | | |
|---|----|
| - przyjęciem w poczet członków | 97 |
| - skreśleniem z listy członków (zgony) | 36 |
| - wykluczeniem i wykreśleniem | 83 |
| - rezygnacją z członkostwa w Spółdzielni | 0 |
| - przydziałem lokali mieszkalnych z tzw. ruchu ludności | 0 |
| - przydziałem lokali z tyt. ponownego przyjęcia w poczet Członków | 0 |

W latach 2020 – 2022 Spółdzielnia zawarła ogółem 42 umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym;

- w zakresie ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
 - ✓ w 2020 r. - ...0 umów,
 - ✓ w 2021 r. - ...0 umów,
 - ✓ w 2022 r. - ...0 umów
- w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu:
 - ✓ w 2020 r. - 16 umów,
 - ✓ w 2021 r. - 16 umów,

- ✓ w 2022 r. - 10 umów
- - w zakresie umownego najmu lokalu mieszkalnego :
- ✓ w 2020 r. - 0 umów,
- ✓ w 2021 r. - 0 umów,
- ✓ w 2022 r. - 0 umów.

Przyjęcia w poczet 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 30.01.2020 r Katarzyny W. – uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 1/2020 z dnia 14.02.2020 r, pismo SM”P”/160/20 z dnia 17.02.2020 r.
- Deklaracja z dnia 28.10.2021 r Michał K. – uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 16/2021 z dnia 29.11.2021 r. pismo nr SM”P”/647/18 z dnia 07.12.2021 r.
- Deklaracja z dnia 20.01.2022 Tomasz C. – uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków nr 2/2022 z dnia 28.01.2022 r. pismo z dnia SM”P”/40/22 z dnia 07.02.2022 r.

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.

Postępowanie Spółdzielni o pozbawienie członków prawa do lokalu i członkostwa.

Z oświadczenia Pani V-ce Prezes Zarządu wynika, że w okresie objętym lustracją SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu 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.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zawarła 42 „umowy ustanowienia odrębnej własności lokali” stanowią wynik rozpatrzenia – ogółem 42 (wg stanu na 31.12.2022 r.), wniosków Członków Spółdzielni w w/w zakresie.

- 2020r. - 16 wniosków,
- 2021r. - 16 wniosków,
- 2022r. - 10 wniosków

Kontrolą objęto dokumentację związaną z ustanowieniem odrębnej własności dotyczącą wniosku:

- Wniosek Ewy B. z dnia 29.01.2020 r:
 - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"/328/20 z dnia 18.05.2020 r.
 - akt notarialny 29.05.2020 r.
- Wniosek Stanisław W. z dnia 10.03.2020 r.
 - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P" /333/20 z dnia 18.05.2020 r.
 - akt notarialny 29.05.2020 r.
- Wniosek Zofii G. z dnia 07.01.2020 r:
 - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"/200/21 z dnia 27.04.2021 r.
 - akt notarialny 10.05.2021 r.
- Wniosek Lucyny i Jana S. z dnia 02.03.2021 r:
 - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"/196/21 z dnia 28.04.2021 r.
 - akt notarialny 10.05.2021 r.
- Wniosek Renata i Dariusz S. z dnia 24.11.2021 r.
 - ✓ Informacja o wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"/68/22 z dnia 07.03.2022 r
 - akt notarialny 16.03.2022 r.
- Wniosek Anna i Jacek S. z dnia 27.05.2022 r.
 - ✓ Informacja o realizacji wniosku i terminie spisania aktu notarialnego została przez Spółdzielnię podana w piśmie nr S.M."P"/371/22 z dnia 02.08.2022 r
 - akt notarialny 10.08.2022 r.

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 - 6632
- Nr członkowski C – 6654 i 6655
- Nr członkowski C - 6685
- Nr członkowski C – 6662
- Nr członkowski C – 6689
- Nr członkowski C - 6691
- Nr członkowski C – 6152
- Nr członkowski C - 5681

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/utrata 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 2020-2022**

Lp.	Rok	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Rady Nadzorczej	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Zarządu Spółdzielni
1.	2020	6	
2.	2021	7	
3.	2022	7	
O g ó l e m		20	

Ogólna tematyka wniesionych skarg i wniosków dotyczyła :

- Warunków spłaty zadłużeń czynszowych w systemie ratalnym.
- Reklamacji rozliczenia indywidualnych kosztów centralnego ogrzewania.
- Remontu chodników.
- Podłączenia do studni kanalizacji deszczowej.
- Wymiany instalacji domofonowej.

- Remontu dachu.
- Wniosku o zgodę i warunki remontu w lokalu.
- Wniosku o usunięcie usterek.
- Termomodernizacji zasobów mieszkaniowych.
- 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 2020 – 2022, 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.

Wnioski składane do Zarządu kierowane są bezpośrednio do odpowiednich komórek organizacyjnych i rozpatrywane są na bieżąco.

W SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu prowadzony jest rejestr skarg i wniosków kierowanych do Rady Nadzorczej, w którym zapisywane są dane osobowe członka spółdzielni, temat skargi lub wniosku. Ostatni wpis w roku 2022 dotyczy wniosku mieszkańców budynku przy ul. Akacyjowej 11-19 w sprawie remontu wiaty śmietnikowej.

Podsumowanie

Badanie przez lustratora, pod kątem prawidłowości i terminowości rozpatrywania oraz załatwienia skarg i wniosków, skierowanych do Spółdzielni, w latach 2020 – 2022, nie wykazało nieprawidłowości.

4. Przedsiębiorstwo spółdzielcze

4.1. 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 okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza dokonała zmian w Regulaminie organizacyjnym podejmując uchwałę nr 29/VIII/2020 z dnia 21.12.2020 r.

Zmieniony regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2021 r.

W celu zapewnienia realizacji określonego w statucie przedmiotu działalności Rada Nadzorcza podejmowała decyzje dotyczące struktury organizacyjnej.

Do dnia 31.12.2020 roku obowiązywała struktura organizacyjna zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/VII/2018 z dnia 11.06.2018r, zgodnie, z którą zatrudnienie ustalone zostało na poziomie 31,75 etatu.

W okresie objętym lustracją wraz ze zmianą Regulaminu organizacyjnego, zatwierdzona została również struktura organizacyjna, zgodnie, z którą zatrudnienie ustalone zostało na niezmienionym poziomie 31,75 etatu.

Celem działalności Spółdzielni zgodnie z postanowieniami §2 statutu obowiązującego w latach 2020 – 2022 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.

4.2. 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 2020 – 2022/ w etatach/

Lp.	wyszczególnienie	plan w etatach	wykonanie w etatach	% wskaźnik wykonania planu
i	2	3	4	5
	Rok 2020			
	Zarząd	2	2,75	137,50%
	Pracownicy umysłowi w kosztach zarządzania	9	8,75	97,22%
	Pracownicy umysłowi w kosztach eksploatacji	5	5,80	116%
	Sprzątaczką biurową i dozorcę	10,75	8,20	76,28%
	Konserwatorzy	5	5	100%
	Zatrudnienie ogółem	31,75	30,50	96,06%
	Rok 2021			
	Zarząd	2	2	100%
	Pracownicy umysłowi w kosztach zarządzania	9	7,38	82%
	Pracownicy umysłowi w kosztach eksploatacji	6	5,95	99,18%
	Sprzątaczką biurową i dozorcę	9,75	9,67	109,37%
	Konserwatorzy	5	4,57	91,40%
	Zatrudnienie ogółem	31,75	29,57	93,13%
	Rok 2022			
	Zarząd	2	2	100%
	Pracownicy umysłowi w kosztach zarządzania	9	7	77,78
	Pracownicy umysłowi w kosztach eksploatacji	6	5,31	88,50%
	Sprzątaczką biurową i dozorcę	9,75	9,13	93,64%
	Konserwatorzy	5	4	80%
	Zatrudnienie ogółem	31,75	27,89	87,84%

W okresie objętym lustracją w latach 2021 i 2022 zatrudnienie w SM „Południe” w Sosnowcu nie przekraczało limitów ustalonych przez Radę Nadzorczą, natomiast wykazane w roku 2020 przekroczenie planowanego zatrudnienia w Zarządzie wynika z faktu, zmian organizacyjnych.

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

- Na rok 2020 uchwała nr 13/VIII/2020 z dnia 30.04.2020 r. – 2.005.163,55 zł
- Na rok 2021 uchwała nr 14/VIII/2021 z dnia 22.03.2021 r. – 1.981.050,33 zł
- Na rok 2022 uchwała nr 31/VIII/2021 z dnia 20.12.2021 r. – 1.999.976,00 zł

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 2020 – 2022 (w zł.)*

Uchwała RN nr 13/VIII/2017r. z dnia 30.04.2020r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan w zł	Wykonanie w zł	% wskaźnik wykonania planu
1.	2.	3.	4.	5.
ROK 2020				
2.	Zarządzanie	755 819,76	738 490,11	97,71%
3.	Dział Techniczny	336 955,50	332 351,83	98,63%
4.	Konserwatorzy	213 580,00	212 459,51	99,48%
5.	Dozorcy	305 856,00	270 939,05	88,58%
6.	Umowy cywilno-prawne	10 000,00	8 690,00	86,90%
7.	Rada Nadzorcza	79 535,70	45 341,57	57,01%
8.	Narzuty od wynagrodzeń	303 416,59	285 020,03	93,94%
9.	Środki na wynagrodzenia - OGÓLEM - 2020r.	2 005 163,55	1 893 292,10	94,42%

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w zł	Wykonanie w zł	% wskaźnik wykonania planu
1.	2.	3.	4.	5.
ROK 2021				
2.	Zarządzanie	714 320,00	674 812,35	94,47%
3.	Dział Techniczny	351 886,00	351 041,52	99,76%
4.	Konserwatorzy	219 443,80	207 534,70	94,57%
5.	Dozorcy	319 999,74	314 882,25	98,40%
6.	Umowy cywilno-prawne	4 500,00	5 010,00	111,33%
7.	Rada Nadzorcza	65 290,50	47 410,83	72,62%
8.	Narzuty od wynagrodzeń	299 610,29	285 872,19	95,41%
9.	PPK	6 000,00	621,08	10,35%
10.	Środki na wynagrodzenia - OGÓLEM - 2021r.	1 981 050,33	1 887 184,92	95,26%

Uchwała Rady Nadzorczej nr 31/VIII/2021r. z dnia 20.12.2021r.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan w zł	Wykonanie w zł	% wskaźnik wykonania planu
1.	2.	3.	4.	5.
ROK 2022 *				
2.	Zarządzanie	713 470,00	684 788,51	95,98%
3.	Dział Techniczny	352 806,00	332 182,88	94,15%

4.	Konserwatorzy	211 320,00	197 897,37	93,65%
5.	Dozorcy	340 250,00	340 378,00	100,04%
6.	Umowy cywilno-prawne	4 500,00	600,00	13,33%
7.	Rada Nadzorcza	69 300,00	56 702,15	81,82%
8.	Narzuty od wynagrodzeń	306 330,00	288 988,41	94,34%
9.	PPK	2 000,00	737,48	36,87%
10.	Środki na wynagrodzenia - OGÓLEM - 2022r.	1 999 976,00	1 902 274,80	95,11%

Analiza rzeczywiście wykorzystanych środków finansowych na wynagrodzenia nie wykazała w okresie objętym lustracją przekroczenia w stosunku do planu.

Zasady wynagradzania pracowników w badanym okresie oparte zostały o:
„Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni przyjęty uchwałą Zarządu nr 14/2019 z dnia 20.11.2019 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Powyższy regulamin zawiera m.in. unormowania w zakresie:

- Postanowień ogólnych,
- Zasad wynagradzania,
- Wynagrodzeń za pracę i inne świadczenia,
- Nagrody jubileuszowe,
- Dodatkowe wynagrodzenia za pracę w godzinach nadliczbowych,
- Wynagrodzenia za czas niezawinionego i zawinionego przez pracownika przestoju w pracy.
- Wynagrodzenia za czas niezdolności do pracy wskutek choroby
- Wynagrodzenie za czas urlopu wypoczynkowego,
- Ekwiwalent pieniężny z tytułu urlopu.
- Odprawa dla pracowników zwolnionych z przyczyn nie dotyczących pracowników.
- Odprawa emerytalna i rentowa.
- Odprawa pośmiertna.
- Zwrot kosztów używania przez pracownika samochodu osobowego, niebędącego własnością pracodawcy.

Wymienione rozwiązania wraz z taryfikatorem kwalifikacyjnym i tabelami stawek wynagrodzenia zasadniczego wprowadzono w życie z zachowaniem przepisów 77¹ 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.

W okresie objętym lustracją regulamin powyższy został zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/VIII/2020 z dnia 22.06.2020 r.

Z kolei uchwałą nr 18/VIII/2022 z dnia 28.03.2022 r wprowadzony został nowy Regulamin wynagradzania Członków Zarządu.

Obecnie obowiązujący Regulamin Pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu po ustaleniu jego treści ze Związkiem Zawodowym „Budowlani”, został przyjęty uchwałą Zarządu nr 3/2020 z dnia 26.02.2020 r.

Powyższy Regulamin w sposób szczegółowy określa:

- Podstawowe prawa i obowiązki pracodawcy i pracowników.
- Systemy i rozkłady czasu pracy, praca w godzinach nadliczbowych.
- Termin, miejsce i czas wypłaty wynagrodzenia.
- Urlopy.
- Organizację, porządek i dyscyplina pracy. Zasady usprawiedliwiania nieobecności w pracy.
- Zwolnienia z pracy.
- Ochrona pracy kobiet i młodocianych.
- Obowiązki w zakresie BHP.
- Odpowiedzialność porządkowa pracowników oraz kary za naruszenie porządku i dyscypliny pracy.

Dokumentacja pracownicza

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

- Kamila Sz. - pracownik umysłowy
- Jan S. – konserwator.
- Mirosława K. – dozorczyńni.
- Piotr W. – konserwator
- Tomasz K. - inspektor nadzoru.

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.).

W 2023 roku w związku z nowelizacją Kodeksu Pracy oraz niektórych innych ustaw. wchodzi w życie zmiany w zasadach prowadzenia akt osobowych

Zmiana ta dotyczy przede wszystkim rozszerzenie akt osobowych o 5. część E.

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, przeszerogowania, przeniesienia, nominacje, szkolenia.
- C. dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia
- D. dokumenty dotyczące odpowiedzialności porządkowej i dyscyplinarnej.
- E. dokumenty dotyczące kontroli trzeźwości pracownika, kontroli na obecność działających podobnie do alkoholu.

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, nieobecności itp.).

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2020 - 2022 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 2020 – 2022, 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 2020– 2021

Lp.	Wyszczególnienie	2020 r.	2021 r.	2022 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	Ogółem (ilość odbytych szkoleń)	17	15	23
2.	Ogółem	17	15	23
w tym:				
a/	Członków Rady Nadzorczej	0,5	0	0
b/	Członków Zarządu	1,5	3	3
c/	Pozostałych pracowników	15	12	20

Podsumowanie

Organizacja wewnętrzna Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Sosnowcu, w badanym okresie 2020 - 2022, 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.

4.3. Ochrona danych osobowych

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” w Sosnowcu posiada opracowaną „Politykę ochrony danych osobowych” przyjętą uchwałą Zarządu nr 16/2020 z dnia 31.12.2020 r., która zawiera szczegółowe instrukcje i procedury związane z:

- Postanowieniami ogólnymi:
 - Organizacją systemu ochrony danych osobowych
 - Przetwarzaniem danych osobowych i procedury odbierania zgód.
 - Procedurą retencji danych osobowych.
 - Monitoringiem wizyjnym.
 - Obsługą interesantów, doręczaniem korespondencji, udostępnianiem informacji.
 - Środkami organizacyjnymi i technicznymi zabezpieczającymi dane osobowe.
 - Procedurą analizy ryzyka i plan postępowania ryzykiem.
 - Procedurami współpracy z podmiotami zewnętrznymi.
 - Procedurą domyślnej ochrony danych.
 - Procedurą zarządzania naruszeniami.
- Procedurą informowania osób.
- Procedurą użytkowania systemu informatycznego, komputerów przenośnych, poczty elektronicznej i telefonów.
- Przetwarzania danych osobowych w rejestrze członków.
- Procedurą realizacji praw osób.
- Zapewnieniem ciągłości i zgodności działania.
- Kontrolą i współpracą z Prezesem UODO.

Załącznikami do powyższej polityki są między innymi:

- Określenie obszaru przetwarzania danych osobowych.
- Wzór upoważnienia pracowników.
- Wzór oświadczenia o zachowaniu poufności.
- Rejestr czynności przetwarzania danych osobowych.
- Ewidencja osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych.
- Wzory klauzul informacyjnych.
- Inne

Stosowane zasady określone w *Polityce Ochrony Danych Osobowych SM „Południe” w Sosnowcu* mają na celu zapewnienie prawidłowej ochrony danych osobowych przetwarzanych przez Spółdzielnię, rozumianej, jako ochronę danych przed ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, zmianą lub przetwarzaniem z naruszeniem prawa oraz utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem, jak również zapewnienie zgodności przetwarzania danych z przepisami prawa.

Pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej Południe mają upoważnienia do przetwarzania danych osobowych w zakresie zgodnym z zajmowanym stanowiskiem i zakresem czynności, które wpięte są w teczki akt osobowych.

Spółdzielnia zawarła umowy o powierzeniu przetwarzania danych osobowych z firmami współpracującymi.

4.4. Kontrola

Struktura organizacyjna SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu (obowiązująca w latach 2020 – 2022) – 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 te Rada Nadzorcza w latach 2020 – 2022, realizowane poprzez:

- sprawdzanie stanu finansów Spółdzielni oraz realizacji wniosków pokontrolnych uprawnionych do kontroli organów państwowych (Komisja Rewizyjna).
- wizytowanie terenów działalności Spółdzielni przez członków Komisji GZM oraz pozostałych członków Rady Nadzorczej.
- stałą kontrolę realizacji wniosków kierowanych przez Radę Nadzorczą do Zarządu.
- Kontrolę działań Spółdzielni w sferze prawnej, ze szczególnym uwzględnieniem zapisów statutowych oraz regulaminowych (Komisja Rewizyjna).

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 dokonanyimi wpisami do książki kontroli, w okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” w Sosnowcu poza lustracją pełną za lata 2020 - 2022 przeprowadzone były następujące kontrole zewnętrzne:

Rok 2020

- Regionalny Związek Rewizyjny SM w Katowicach w okresie od 04.12.2019 r. do 12.02.2020 r. przeprowadził lustrację pełną z działalności Spółdzielni za lata 2017 – 2019.

Rok 2021

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sosnowcu w dniu 09.08.2021 r. - ocena realizacji ogólnych wymogów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz pod kątem rozprzestrzeniania się SARS-COV-2/, ocena w zakresie stosowania ustawy o ochronie zdrowia przed następstwem używania tytoniu i wyrobów tytoniowych – nieprawidłowości nie stwierdzono.
- ZUS w Sosnowcu w terminie od 15.11.2021 22.11.2021 r.- Zakres kontroli obejmował prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego. Ponadto zakres kontroli obejmował prawidłowość ustalenia uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu, prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe, wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych - nieprawidłowości nie stwierdzono

Rok 2022

- W roku 2022 w SM „Południe” w Sosnowcu nie było żadnych kontroli zewnętrznych.

5. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – zarządzanie nieruchomościami.

5.1. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych

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.

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

Wielkość zasobów mieszkaniowych charakteryzuje poniższa tabela.

Zasoby mieszkaniowe wg podziału na nieruchomości
SM „Południe”
(wg stanu na 31.12.2022)

Wyszczególnienie	Budynki /ogółem/ szt.	Ilość lok. mieszkalnych mieszkańców	Pow. lokali mieszkalnych w m ² pu	Pow. lokali użytkowych w m ² pu	Pow. garaży w m ²	Pow. lokali w m ² pu /razem/
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Akcyjowa 1-9	1	44/106	2 683,81			2 683,81
Akcyjowa 11-19	1	37/82	2 263,71			2 263,71
Akcyjowa 21-29	1	35/72	2 111,13	20,90		2 132,03
Akcyjowa 14-22a	1	44/92	2 680,41			2 680,41
Akcyjowa 31-35	1	24/49	1 696,81		242,32	1 939,13
Akcyjowa 37-39	1	16/38	1 111,64	18,28	103,31	1 233,23
Akcyjowa 41-43	1	16/36	1 107,09		114,38	1 221,47
Akcyjowa 45-49	1	24/51	1 682,04		236,62	1 918,66

Akacyjowa 55-57	1	16/37	1 126,74		128,45	1 255,19
Akacyjowa 59-61	1	16/40	1 125,56		116,14	1 241,70
Akacyjowa 63-65	1	16/33	1 107,82		128,45	1 236,27
Akacyjowa 24a-30a, 32	1	43/88	2 636,50	42,30		2678,80
Akacyjowa 34-36	1	14/33	853,04			853,04
Akacyjowa 24-30	1	73/147	4 583,44	23,60		4 607,04
Akacyjowa 71-79	1	88/187	5 461,09			5 461,09
Naftowa 29, 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 Akacyjowa 79	1			70,00		70,00
Przedszkole Akacyjowa 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

SM „Południe” w Sosnowcu na dzień 31.12.2022r. zarządzała 31 budynkami mieszkalnymi,

- z 1.194 lokalami mieszkalnymi,
w tym:
 - 9 lokali mieszkalnych zajmowanych w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 683 lokali mieszkalnych zajmowanych w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 493 lokali mieszkalnych po przeniesieniu własności,
 - 5 lokali mieszkalnych użytkowanych 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 m² pu
w tym:

- lokale mieszkalne 76.139,49 m² pu
- lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe) 5.839,37 m² pu
- lokale własne 525,73 m² pu
- garaże 2.217,46 m² pu

Nieruchomości gruntowe stanowiły ogółem

163.274 m²

w tym:

- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny 161.554 m²
- o nieuregulowanym statusie prawnym 1.720 m²

Razem

163.274 m²

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.

5.2. Struktura i zadanie pionu technicznego

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 podległy bezpośrednio Prezesowi Zarządu z organizacyjnie podporządkowanymi:

- a) Kierownikiem działu technicznego,
- b) Inspektorami nadzoru
- c) Specjalistą ds. zamówień
- d) Mistrzem konserwatorów
- e) Konserwatorami
- f) Administratorem
- g) Dozorczyńcami

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.

Obecnie w zakresie rozdziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali obowiązuje „Regulamin określający obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw

wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z tego tytułu" zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2019 z dnia 23.05.2019 r.

Zgodnie z § 4 powyższego regulaminu do obowiązków Spółdzielni z zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa i wymiana przewodów instalacji wodociągowej do wodomierza wraz z zaworem odcinającym dopływ do instalacji wewnętrznej mieszkania.
2. Udrożnienie, naprawa lub wymiana zbiorczej pionowej instalacji kanalizacyjnej (bez połączeń z urządzeniami sanitarnymi).
3. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do mieszkaniowego zabezpieczenia zalicznikowego wraz z tablicą licznikową.
4. Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem uszkodzeń mechanicznych.
5. Naprawa i naprawa instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu łącznie z zaworem pod kuchnią gazową.
6. Naprawa instalacji wentylacyjnej z wyłączeniem kratki wentylacyjnej.
7. Naprawa elementów konstrukcyjnych balkonów, tarasów i loggi.

Z kolei do obowiązków użytkowników lokali należy:

1. Naprawa i wymiana podłóg, posadzek, i wykładzin wraz z naprawą podłóży.
2. Malowanie lub tapetowanie ścian sufitów.
3. Konserwacja, naprawa i wymiana instalacji wodociągowej od pionu, poza zaworem odcinającym w mieszkaniu .
4. Konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń kanalizacyjnych w lokalu oraz niezwłoczne usuwanie przecieków i niedrożności na odcinkach instalacji do pionu głównego wewnątrz lokalu.
5. Naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej i sygnalizacyjnej w mieszkaniu wraz z osprzętem.
6. Konserwacja, naprawa i wymiana gazowych piecyków łazienkowych, kuchni gazowych i elektrycznych.

5.3. Remonty

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań SM „Południe” w Sosnowcu, wynikających z obowiązku utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, którego celem jest finansowanie remontów oraz przebudowy zasobów mieszkaniowych, części wspólnych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Prace remontowe i modernizacyjne w Spółdzielni „Południe” w Sosnowcu prowadzone są w oparciu o stosowne plany działań przyjęte przez właściwe ustawowo i statutowo organy Spółdzielni.

Kierunki rozwoju

Elementem sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni są kierunki działania Spółdzielni na rok następny, które zostały opracowane na bazie uwarunkowań gospodarczo-finansowych oraz prawnych. Plany nawiązują do zapisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i mają na celu stworzenie optymalnych warunków do analitycznych rozliczeń z poszczególnych działalności na wyodrębnionych nieruchomościach, uwzględniając obowiązującą strukturę Spółdzielni.

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

- na rok 2020 - uchwała nr 6/2022 z dnia 14.10.2022 r.
- na rok 2021 – uchwała nr 7/2022 z dnia 14.10.2022 r.
- na rok 2022 – uchwała nr 8/2022 z dnia 14.10.2022 r.

Głównym kierunkiem działania Zarządu Spółdzielni w latach 2020 - 2022 była kontynuacja realizacji racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzącej do utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym oraz do systematycznej poprawy warunków zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni. A ponadto:

1. Kontynuacja działań związanych z termomodernizacją zasobów, w tym między innymi:
 - a) Przygotowanie niezbędnej dokumentacji dla termomodernizacji nieruchomości.
 - b) Prowadzenie działań zmierzających do pozyskania źródeł finansowania zadań związanych z termomodernizacją.
 - c) Złożenie wniosku do WFOŚiGW w sprawie częściowego umorzenia pożyczki zaciągniętej na cele termomodernizacyjne
 - d) Przygotowanie postępowań przetargowych mających na celu wyłonienie wykonawcy robót termomodernizacyjnych.
2. Realizacja remontów budynków dostosowana do występujących potrzeb, w tym:
 - a) Kontynuacja procesu termomodernizacji
 - b) Kontynuacja remontów dachów.
 - c) Kontynuacja remontów urządzeń dźwigowych.
 - d) Systematyczna wymiana instalacji wodociągowo kanalizacyjnych i elektrycznych.
 - e) Wymiana oświetlenia na LED
 - f) Malowanie wiatrołapów i klatek schodowych.
 - g) Remont tarasów.
 - h) Bieżące prace konserwacyjne i awaryjne.
3. Wykonanie remontów finansowanych ze środków mienia wspólnego.
4. Monitorowanie stanu zadłużenia mieszkańców i najemców oraz prowadzenie działań windykacyjnych.
5. Realizacja działań eksmisyjnych
6. Współpraca z władzami miasta w celu pozyskania lokali socjalnych

Plany remontów

W oparciu o przyjęte przez WZ kierunki rozwoju, a także o potrzeby wynikające z przeprowadzonych przeglądów budynków, zadań ujętych w wykazach potrzeb remontowych na lata objęte lustracją Rada Nadzorcza podejmowała decyzje o planowanych remontach:

1. Uchwała nr 09/VIII/2020 dnia 30.04.2020 r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2020 rok zawiera:
 - Planowane koszty i przychody funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych

➤ Planowany stan FR do wykorzystania w roku 2020	903.754,07 zł.
➤ Szacunkowa wartość robót remontowych w roku 2020	415.140,84 zł
➤ Planowane koszty remontów mienia wspólnego	30.000,00zł
➤ Planowane koszty remontów dźwigów	

- Planowane koszty remontów lokali użytkowych 76.000,00 zł
 - Plan rzeczowo finansowy utrzymania garaży:
 - ✓ Naliczenia 39.787,45 zł
 - ✓ Wydatki 10.500,00 zł.
 - Korekta planu remontów na rok 2020 – uchwał RN nr 25/VIII/2020 z dnia 22.10.2020 r. zwiększająca rzeczowy zakres robót o szacunkową wartość 230.000,00 zł.
2. Uchwała nr 04/VIII/2021 z dnia 22.03.2021 w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2021 rok zawiera:
- Planowane koszty i przychody funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych
 - Planowany stan FR do wykorzystania w roku 2021 1.051.715,66 zł.
 - Szacunkowa wartość robót remontowych w roku 2021 930.840,84 zł
 - Plan rzeczowo finansowy utrzymania garaży:
 - ✓ Naliczenia 57.827,29 zł
 - ✓ Wydatki 20.500,00 zł.
 - Planowany stan funduszu remontowego na koniec 2021 roku 111.874,82 zł
3. Uchwała nr 19/VIII/2022 dnia 25.04.2022 r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2022 rok zawiera:
- Planowane koszty i przychody funduszu remontowego nieruchomości mieszkalnych
 - Planowany stan FR do wykorzystania w roku 2022 1.193.760,09 zł.
 - Szacunkowa wartość robót remontowych w roku 2022 1.191.914,09 zł
 - Szacunkowy stan FR na nieruchomościach na koniec roku 2022 1.846,00 zł.
 - Plan remontów mienia wspólnego:
 - ✓ Stan środków finansowych do wykorzystania 689.783,61 zł.
 - ✓ Szacunkowa wartość remontów 387.380,00
 - Plan rzeczowo finansowy utrzymania garaży:
 - ✓ Naliczenia 49.619,62 zł
 - ✓ Wydatki 13.500,00 zł.

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

Przyjęty powyższymi uchwałami zakres rzeczowy i finansowy planu remontów w poszczególnych latach w przypadku konieczności był korygowany stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej.

Realizacja przyjętych założeń remontowych podlegała systematycznej kontroli zarówno przez Zarząd Spółdzielni jak i Radę Nadzorczą, co wynika ze sprawdzonych protokołów z posiedzeń tych organów.

Roboty remontowo-modernizacyjne i konserwacyjne w okresie objętym lustracją prowadzone były w oparciu o przyjęte plany oraz potrzeby wynikłe w trakcie roku, z uwzględnieniem poziomu środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym.

Plany funduszu remontowego nie obejmują robót termomodernizacyjnych. Decyzję o podjęciu tych prac na poszczególnych nieruchomościach podejmuje Zarząd po

dokonaniu okresowej szczegółowej analizy sytuacji finansowej nieruchomości w zakresie funduszu remontowego oraz uzyskaniu zgody większości mieszkańców nieruchomości.

W okresie tym roboty remontowe realizowano w oparciu o system zlecony – poprzez firmy wyłonione w przetargu.

Akumulacja i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu w latach 2020 – 2022 z podziałem na nieruchomości

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2020 – 2022 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 2020 – 2022

BO na 01.01.2020r. - 10.110.759,21 zł

Rok 2020	Planowana akumulacja śr. Finansowych f. Remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
OGÓLEM	3.398.903,24	55.024,58	3.453.927,82	2.069.888,42	1.384.039,50	-8.726.719,71

Nota 7D	ZMIANY STANU FUNDUSZU REMONTOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	-10 110 759,21
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu	3 453 927,82
	- odpis w ciężar kosztów	3 398 903,24
	- wynik finansowy za rok 2019	0,00
	- premia termomodernizacyjna	48 863,12
	- odszkodowanie z polisy ubezpieczeniowej	6 161,46
	- dotacja z WFŚiGW	0,00
	- darowizna	0,00
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu	2 069 888,42
	- koszty funduszu - wodomierze	250,13
	- koszty funduszu - mienia	289 261,16
	koszty funduszu - windy	118 559,72
	koszty funduszu - garaże	0,00
	koszty funduszu - podstawowy	281 393,53
	- koszty funduszu - termomodernizacja	1 380 423,88
	Stan na koniec okresu	-8 726 719,71

BO na 01.01.2021r. - 8.726.719,71 zł

Rok 2021	Planowana akumulacja śr. Finansowych f. Remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
OGÓLEM	3.485.646,80	393.606,84	3.879.253,64	5.008.531,79	-1.129.278,15	-9.855.997,86

Nota 7D	ZMIANY STANU FUNDUSZU REMONTOWEGO	Wartość

a)	Stan na początek okresu	-8 726 719,71
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu	3 879 253,64
-	odpis w ciężar kosztów	3 485 646,80
-	wynik finansowy za rok 2020	0,00
-	premia termomodernizacyjna	381 236,84
-	odszkodowanie z polisy ubezpieczeniowej	0,00
	dotacja z Gminy	12 370,00
-	darowizna	0,00
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu	5 008 531,79
-	koszty funduszu - wodomierze	149 335,92
-	koszty funduszu - mienia	198 793,52
	koszty funduszu - windy	141 044,03
	koszty funduszu - garaże	44 392,44
	koszty funduszu - podstawowy	901 395,29
-	koszty funduszu - termomodernizacja	3 573 570,59
	Stan na koniec okresu	-9 855 997,86

BO na 01.01.2022r. - 9.855.997,86 zł

Rok 2022	Planowana akumulacja śr. Finansowych f. Remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	2	3	4	5	6	7
OGÓLEM	3.882.642,47	792.003,74	4.674.646,21	7.656.863,80	-2.982.217,59	-12.838.215,45

Nota 7D	ZMIANY STANU FUNDUSZU REMONTOWEGO	Wartość
a)	Stan na początek okresu	-9 855 997,86
b)	zwiększenia w ciągu roku z tytułu	4 674 646,21
-	odpis w ciężar kosztów	3 882 642,47
-	wynik finansowy za rok 2019/2020/2021	140 520,63
-	premia termomodernizacyjna	642 513,58
-	odszkodowanie z polisy ubezpieczeniowej	8 969,53
-	dotacja	0,00
-	darowizna	0,00
c)	zmniejszenia w ciągu roku z tytułu	7 656 863,80
-	koszty funduszu - wodomierze	282 357,36
-	koszty funduszu - mienia	158 706,68
	koszty funduszu - windy	51 200,31
	koszty funduszu - garaże	35 191,21
	koszty funduszu - podstawowy	1 290 237,16
-	koszty funduszu - termomodernizacja	5 839 171,08
	Stan na koniec okresu	-12 838 215,45

Wyniki funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości stanowi załącznik nr 3.

**Akumulacja
środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów
zasobów mieszkaniowych SM „Poludnie”
w 2020 – 2022 r.**

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody w zł 2020 r.	Przychody w zł 2021 r.	Przychody w zł 2022r.
1	2	3	4	5
1	odpisy w ciężar k. eksploatacji podstawowej	913.624,20	956.587,14	1.038.121,32
2	odpisy w ciężar k. eksploatacji wodomierzy	117.271,40	117.318,86	117.273,66
3	odpisy w ciężar k. eksploatacji dźwigów osobowych	44.419,44	43.343,04	42.909,36
4	odpisy na termomodernizację	2.307.622,44	2.338.658,52	2.654.598,89
5	wpływy z przychodów finansowych poza czynszami - garaże	15.965,76	29.739,24	29.739,24
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	-----	-----	140.520,63
9	Dotacje, premie termomodernizacyjne	48.863,12	393.606,84	642.513,58
10	Inne	6.161,46	-----	8.969,53
<u>RAZEM</u>		<u>3.453.927,82</u>	<u>3.879.253,64</u>	<u>4.674.646,21</u>

W ramach przyjętego planu robót modernizacyjnych i remontowych budynków, ogółem poniesione koszty w badanym okresie osiągnęły wartość ponad **14,7 mln zł**, w tym ponad **10,7 mln** to koszty prac termomodernizacyjnych.

W poszczególnych latach poniesione koszty remontów wynosiły:

- w 2020 r. – 2.069.888,42 zł, w tym 1.380.423,88 zł koszty termomodernizacji
- w 2021 r. – 5.008.531,79 zł, w tym 3.573.570,59 zł koszty termomodernizacji
- w 2022 r. – 7.656.863,80 zł w tym 5.839.171,08 zł koszty termomodernizacji.

Z kolei przychody z odpisu w poszczególnych latach wynosiły:

- w 2020r. – 3.453.927,82 zł,
- w 2021r. – 3.879.253,64 zł
- w 2022r. – 4.674.646,21 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 31.12.2022r wynosi **12.838.215,45** i wynika z wykonania dużego zakresu prac termomodernizacyjnych zarówno w latach objętych lustracją, jak i w latach poprzednich.

Podsumowanie:

W sprawozdaniach za lata 2020 – 2022 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.

5.4. Firmy zewnętrzne

Poza omówionymi ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi „zarządzania” zasobami mieszkaniowymi SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu, w latach 2020 – 2022, w technicznej obsłudze budynków mieszkalnych i lokali użytkowych uczestniczyły firmy zewnętrzne, w tym wykonawcy robót budowlano – remontowych oraz konserwacyjnych. Stanowili oni, podstawowy zespół realizacyjny planowanych przedsięwzięć w zakresie:

- robót ogólnobudowlanych,
- prac termomodernizacyjnych,
- remontu kominów spalinowych i wentylacyjnych
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- remontów tarasów,
- gruntownych remontów dachów,
- malowanie klatek schodowych,
- zagospodarowania terenów osiedlowych, parkingów, chodników,
- remontów instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- innych robót.

Szczegółowy wykaz wykonawców realizujących roboty remontowe i konserwacyjne na rzecz zasobów mieszkaniowych SM „POŁUDNIE” w Sosnowcu, w latach 2020– 2022

Lp.	Kontrahent	Data umowy	Przedmiot umowy	Kwota umowy
1.	FHU „Hebda” Paweł Hebda, Tylmanowa, oś. Rzeka 376 B	20.02.2020 r.	Termomodernizacja wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Akacyjowej 55-57	
2.	PBU „PROKTER-BUD” Andrzej Benek, Pszczyna ul. Skowronków 12 e	07.04.2020 r.	Kontrola okresowa obiektów budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu	3.560,98 zł netto + VAT
3.	Zakład Kominiarski Radosław Nowak ,Tychy, ul. Targiela 75	22.04.2020 r.	Przeprowadzenia jednorazowej kontroli okresowej stanu technicznego, usuwaniu awarii instalacji gazowych	16.256,00 zł netto + VAT
4.	Zakład Instalatorstwa Sanitarnego c.o. i gazowego Józef Borek Sosnowiec, ul. Konstytucji 59/11	22.04.2020 r.	Przeprowadzeniu jednorazowej kontroli okresowej stanu technicznego	21.596,00 zł netto + VAT

5.	„SCORPIONS” Zakład DDD Emilia Matkowska, Sosnowiec, ul. Szymanowskiego 2	22.04.2020 r.	Deratyzacja, dezynsekcja, dezynfekcja i dezodoryzacja we wszystkich obiektach budowlanych	11.000,00 zł netto + VAT
6.	Firma EXXA Pietranek i inni S.J. Dąbrowa Górnicza, ul. Ludowa 19/68.	27.05.2020 r.	Awaryjna naprawa pokrycia dachu w budynku mieszkalnym przy ul. Akacyjnej 29/6 w zasobach SM „Południe” w S-cu	6.740,00 + VAT
7.	Firma „AUTORIA” Izabela Adamowska, Gródków, ul. Leśna 5a	04.06.2020 r.	Opracowanie dokumentacji projektowej dla zadania : „Remont Placu Zabaw przy ul. Naftowej 63 H	5.000,00 zł + VAT
8.	PUPH „DOM-SERWIS” E. Kalinowski, Sosnowiec, ul. Akacyjna 81A	27.07.2020 r.	Wymiana pionu instalacji kanalizacyjnej sanitarnej w budynku przy ul. Akacyjnej 3	4.200,00 zł + VAT
9.	PUPH „DOM-SERWIS” E. Kalinowski, Sosnowiec, ul. Akacyjna 81A	13.08.2020 r.	Wykonanie nowej instalacji zimnej wody z korytarza do Łazienki lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Naftowej 69B wraz ze zmianą lokalizacji wodomierza.	3.240,00 zł brutto
10.	PPE Poland Sp. z o.o. , Świętochłowice, ul. Metalowców 3a	02.09.2020 r.	Remont Placu Zabaw przy ul. Naftowej 63 H w Sosnowcu	198.500,00 zł netto + VAT
11.	Firma EXXA Pietranek i inni S.J. Dąbrowa Górnicza, ul. Ludowa 19/68.	02.09.2020 r.	Awaryjna naprawa pokrycia dachu w budynku mieszkalnym przy ul. Naftowej 73/32	5.500,00 zł netto + VAT
12.	Jacek Kulawik, Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane Sp. z o.o. Dąbrowa Górnicza, ul. 11 Listopada 1	21.09.2020 r.	Remont tarasów w paśmie okapu w budynku przy ul. Akacyjnej 49/6, ul. Akacyjnej 47/16, ul. Akacyjnej 47/12 oraz remoncie tarasu w zakresie wymiany płytek i hydroizolacji w budynku przy ul. Akacyjnej 39/5	29.588,84 zł brutto
13.	Jerzy Sadowski, Zakład Ogólnobudowlany, Sosnowiec, ul. Olszynowa 25	29.09.2020 r.	Wymiana stolarki okiennej na klatce schodowej z częściowymi zamurowaniem otworów w budynku przy ul. Akacyjnej 41-43 w S-cu	
14.	Firma EXXA Pietranek i inni S.J. Dąbrowa Górnicza, ul. Ludowa 19/68.	20.11.2020 r.	Bieżąca konserwacja nawierzchni asfaltowej na terenie będącym w zasobach Zamawiającego w szczególności poprzez wypełnienie asfaltem wyrw i nierówności.	24.846,00 zł brutto
15.	FHU „Hebda” Paweł Hebda, Tylmanowa, oś. Rzeka 376 B	30.11.2020 r.	Malowaniu dwóch klatek schodowych wraz z zakupem materiałów – standard – klasa średnia.	2.861.551,96 zł brutto
16.	FHU „Hebda” Paweł Hebda, Tylmanowa, oś. Rzeka 376 B	29.03.2021 r.	Roboty Ogólnobudowlane polegające na malowaniu trzech wskazanych klatek schodowych (nr 55,57 i 59) w budynku Naftowa 51- 59 w Sosnowcu	191.022,75 zł brutto
17.	Usługi Kominiarskie Marcin Kot Katowice, ul. Samsonowicza 27/12	12.04.2021 r.	Wykonanie kontroli okresowej stanu technicznego przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) wraz z ich czyszczeniem z częstotliwością zgodną z obowiązującymi przepisami w obiektach budowlanych znajdujących się w	17.304,00 zł brutto

			Sosnowcu	
18	ISTA POLSKA Sp. z o.o. Katowice ul. Korfantego 138	16.02.2021 r.	Dostawa i montaż wodomierzy zimnej i ciepłej wody z odrębnym modułem radiowym w wielorodzinnym budynku mieszkalnym znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu	I etap 156.442,32 zł brutto II etap 285.880,00 zł brutto II etap 8.209,00 zł brutto
19.	Radomir Łagosz B3 Budownictwo Sp. z o.o. ul. Staszica 20, Dąbrowa Górnicza	31.08.2021 r.	Roboty ogólnobudowlane polegające na malowaniu siedmiu klatek schodowych w budynku wielorodzinnym przy ul. Naftowa 37-49 w okresie 3 lat w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu	427.595,73 zł brutto
20.	Iwański Mateusz MARMATOR Budownictwo, Bieruń, ul. Sadowa 1b/2	05.10.2021 r.	Zadanie A tj. wykonanie robót budowlanych polegających na termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Akacjowej 34-36 w Sosnowcu,	644.887,71 zł brutto
21.	FHU „Hebda” Paweł Hebda, Tylmanowa, oś. Rzeka 376 B	04.11.2021 r.	Zadanie B tj. wykonanie robót budowlanych polegających na termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Naftowa A-E w Sosnowcu,	4.621.273,12 zł brutto
22.	Marcin Kot Usługi Kominiarskie, Katowice, ul. Samsonowicza 27/12	30.12.2021 r.	wykonanie kontroli okresowej stanu technicznego przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) wraz z ich czyszczeniem	24.720,00 zł brutto
23.	Dariusz Kalista DAR-POL, Sosnowiec, ul. Małachowskiego 22/5	30.12.2021 r.	Wykonanie usługi polegającej na kontroli okresowej stanu technicznego wraz z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości instalacji gazowych oraz usuwanie awarii znajdujących się w zasobach Sm „Południe”	27.948,80 zł brutto
24.	„SZYMBIS” Konrad Kwieciński, Sosnowiec, ul. Klimontowska 5A	31.01.2022 r.	Roboty ogólnobudowlane polegające na malowaniu czterech wskazanych klatek schodowych: Naftowa 35 B, Naftowa 35 C, Naftowa 35 D, Naftowa 35 E w budynku przy ul. Naftowa 35 A-E	288.360,00 zł brutto
25	RAMO POLSKA Sp. z o.o., Warszawa, Al. Jerozolimskie 214	07.03.2022 r.	Wykonanie usługi polegającej na rocznej kontroli okresowej stanu technicznego obiektów budowlanych znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2022 roku”. 12.103,20 brutto	
26.	Radomir Łagosz B3 Budownictwo Sp. z o.o. Dąbrowa Górnicza, ul. Staszica 20	03.10.2022 r.	Wykonanie robót budowlanych polegających na częściowym remoncie Pawilonu Handlowo – Usługowego przy ul. Naftowej 31 znajdującego się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu	250.416,20 zł brutto

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecenia 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 uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 04.11.2019r, uchwała nr 13/VIII/2019, który został zastąpiony przez przyjęty przez Radę Nadzorczą „Regulamin postępowania przetargowego i zapytań ofertowych na wykonanie usług, robót remontowych i dostaw w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu” (uchwała nr 18/VIII/2020 z dnia 22.06.2020 r).

Zmieniony regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały tj. od 22.06.2020 r.

Powyższy regulamin przewiduje w zakresie wykonawstwa obcego wybór oferenta na podstawie :

- *Przetargu inwestycyjnego, przez, który należy rozumieć postępowanie mające na celu wyłonienie z nieograniczonej liczby oferentów wykonawcy przedmiotu o wartości powyżej 80.000,00 zł. za zadanie.*
- *Przetargu nieograniczonego, przez, który należy postępowanie mające na celu wyłonienie z nieograniczonej liczby oferentów wykonawcy przedmiotu o wartości do 80.000,00 zł. za zadanie.*
- *Przetargu uzupełniającego, przez, który należy rozumieć postępowanie mające na celu wyłonienie kolejnego wykonawcy spośród pozostałych oferentów uczestniczących w postępowaniu przetargowym, w przypadku rezygnacji wybranego oferenta robót lub braku możliwości podpisania umowy z różnych przyczyn..*
- *Zlecenia z wolnej ręki, przez które należy rozumieć zlecenie robót o wartości do 10.000,00 zł netto za zadanie, bezpośrednio jednemu wykonawcy wyłonionemu z przetargu nieograniczonego*
- *Wyboru ofert, przez, który należy rozumieć postępowanie mające na celu wyłonienie z z grona zaproszonych co najmniej trzech oferentów, oferenta do wykonania przedmiotu zapytania ofertowego.*

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

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 2020 – 2022 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:

• **Termomodernizacja Ul. Naftowa 51-59 -FHU „Hebda” z Tylmanowa**

Analizie podlegały następujące dokumenty związane z realizacją powyższych prac:

- Zgoda Zarządu na wydatkowanie środków finansowych na realizację powyższego zadania i rozpoczęcie procedury wyłonienia wykonawcy.
- Specyfikacje istotnych warunków zamówienia
- Ogłoszenie o I etapie przetargu w „Dzienniku Zachodnim” z dnia 09.09.2020 r oraz na stronie internetowej Spółdzielni o możliwość składania ofert.
- Zestawienie wykupionych specyfikacji – 15 firm.
- Wniosek i decyzja Zarządu dotycząca składu Komisji Przetargowej z dnia 16.09.2020r.
- Protokół nr 3a z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 22.09.2020 r. – zawierający:
 - ✓ Wykaz złożonych ofert – złożono 9 ofert
 - ✓ Oświadczenia członków komisji przetargowej o braku powiązań z oferentami
 - ✓ Zestawienie informacji dotyczących oceny i porównanie złożonych ofert
- Protokół nr 1 z dnia 22.09.2020 r Komisji Przetargowej podsumowujący prace Komisji w I etapie przetargu.
- Wniosek do Zarządu z dnia 29.09.2020 r. o zatwierdzenie wyboru 9 firm, jako potencjalnych wykonawców i umieszczenie wybranych firm na Wykazie umieszczanym na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni oraz skierowania do 3 spośród 9 ciu wybranych firm zaproszenia do złożenia ofert cenowej.
- Decyzja Zarządu z dnia 30.09.2020 r. /protokół z posiedzenia Zarządu nr 21/2020 z dnia 30.09.2020r/ dotycząca wyboru 3 firm, do których zostanie skierowanie zaproszenie do złożenia oferty cenowej.
- Zaproszenia z dnia 02.10.2020 r do złożenia oferty.
- Protokół nr 1a z dnia 15.10.2020 r z posiedzenia Komisji Przetargowej wraz z formularzem oceny ofert.
- Protokół nr 1 z dnia 15.10.2020 r. z skierowanym do Zarządu wnioskiem o zatwierdzenie decyzji Komisji ds. wyboru ofert.
- Postanowienie Zarządu o zatwierdzeniu wyniku przetargu: posiedzenie /protokół nr 22/2020/ z dnia 22.10.2020 r.
- Umowa nr U/27/12/2020 z dnia 30.11.2020 r
 - ✓ Termin zakończenia prac 31.07.2021 r
 - ✓ Wynagrodzenie brutto 2.861.551,96 zł.
- Aneks nr 1/2021 z dnia 16.07.2021 r dotyczący terminu zakończenia robót; nowy termin ustalono na dzień 30.09.2021 r.
- Wniosek wykonawcy z dnia 13.05.2021 r o możliwość częściowego fakturowania robót wg procentowego zaawansowania.
- Pismo Spółdzielni z dnia 14.05.2021 r z informacją o wyrażeniu zgody na częściowe fakturowanie robót oraz wniosek o wystawienie faktury z 30 dniowym terminem płatności /umowa nie przewidywała możliwości częściowego fakturowania, natomiast termin płatności określony został zgodnie ofertą przetargową na 90 dni?.
- Protokoły odbioru robót:
 - ✓ Częściowy protokół odbioru robót z dnia 18.05.2021 r.
 - ✓ Częściowy protokół odbioru robót z dnia 28.07.2021 r.
 - ✓ Końcowy protokół odbioru robót z dnia 30.09.2021 r
- Faktury:

- ✓ nr 21/5/2021 z dnia 18.05.2018 r. na wartość brutto 1.324.792,57 zł zapłata 17.06.2021 r
- ✓ nr 27/7/2021 z dnia 28.07.2021 r na wartość brutto 864.000,00zł zapłata 23.08.2021 r.
- ✓ nr 29/9/2021 z dnia 29.09.2021 na wartość brutto 566.775,98 zł zapłata 29.12.2021 r.

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:

- Wybór wykonawcy robót nie budzi zastrzeżeń
 - Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia.
 - Spółdzielnia podpisała aneks dotyczący przedłużenia terminu wykonania robót, pozostałe zmiany do umowy /możliwość częściowego fakturowania robót i skrócenie terminu płatności/ nie zostały wprowadzone aneksem.
- **Remont placu zabaw przy budynku ul. Naftowa 63 h – PPE POLAND z Świętochłowic.**

Analizie podlegały następujące dokumenty związane z realizacją powyższych prac:

- Wniosek i zgoda Zarządu z dnia 12.08.2020 r na wydatkowanie środków finansowych na realizację powyższego zadania i rozpoczęcie procedury wyłonienia wykonawcy.
- Specyfikacje istotnych warunków zamówienia
- Ogłoszenie o I etapie przetargu w „Dzienniku Zachodnim” z dnia 17.08.2020 r oraz na stronie internetowej Spółdzielni o możliwość składania ofert.
- Zestawienie wykupionych specyfikacji – 2 firmy.
- Wniosek i decyzja Zarządu dotycząca składu Komisji Przetargowej z dnia 17.08.2020r.
- Protokół nr 1a z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 24.08.2020 r. – zawierający:
 - ✓ Wykaz złożonych ofert – złożono 2 ofert
 - ✓ Oświadczenia członków komisji przetargowej o braku powiązań z oferentami
 - ✓ Zestawienie informacji dotyczących oceny i porównanie złożonych ofert
- Protokół nr 1 z dnia 24.08.2020 r Komisji przetargowej podsumowujący prace Komisji w I etapie przetargu.
- Wniosek do Zarządu z dnia 24.08.2020 r. o zatwierdzeniu wyboru 2 firm, jako potencjalnych wykonawców i umieszczenie wybranych firm na Wykazie umieszczanym na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni oraz skierowania do każdego z oferentów zaproszenia do złożenia ofert cenowej.
- Decyzja Zarządu z dnia 24.08.2020 r. /protokół z posiedzenia Zarządu nr 18/2020 z dnia 24.08.2020r/ dotycząca wyboru 2 firm, do których zostanie skierowanie zaproszenie do złożenia oferty cenowej.
- Zaproszenia z dnia 25.08.2020 r do złożenia oferty.
- Protokół nr 1a z dnia 31.08.2020 r z posiedzenia Komisji Przetargowej wraz z formularzem oceny ofert.
- Protokół nr 1 z dnia 31.08.2020 r. z skierowanym do Zarządu wnioskiem o zatwierdzenie decyzji Komisji ds. wyboru ofert.
- Wniosek do Zarządu z dnia 01.09.2020 r. o zatwierdzenie wyników przetargu.
- Postanowienie Zarządu o zatwierdzeniu wyniku przetargu: posiedzenie /protokół nr 19/2020/ z dnia 02.09.2020 r.
- Umowa nr U/18/09/2020 z dnia 02.09.2020 r

- ✓ termin zakończenia 14.10.2020 r
- ✓ wynagrodzenie netto 198.500,00 zł.
- Aneks nr 1/2020 z dnia 13.10.2020 r dotyczący terminu zakończenia robót; nowy termin ustalono na dzień 22.10.2022 r.
- Protokół odbioru robót z dnia 26.10.2020 r
- Faktura nr 9/10/2020 z dnia 27.10.2020 r na wartość netto 198.500,00zł.

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:

- Wybór wykonawcy robót nie budzi zastrzeżeń
- Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia.
- Umowa zawiera zapisy zabezpieczające interesy członków w zakresie stosowania kar umownych.

• **Malowanie 3 klatek schodowych Ul. Naftowa 51-59 -FHU „Hebda” z Tylmanowa**

Analizie podlegały następujące dokumenty związane z realizacją powyższych prac:

- Zgoda Zarządu z dnia 10.02.2021 na wydatkowanie środków finansowych na realizację powyższego zadania i rozpoczęcie procedury wyłonienia wykonawcy oraz decyzja dotycząca składu Komisji Przetargowej.
- Specyfikacje istotnych warunków zamówienia
- Ogłoszenie o I etapie przetargu w „Dzienniku Zachodnim” z dnia 11.02.2021 r oraz na stronie internetowej Spółdzielni o możliwość składania ofert.
- Zestawienie wykupionych specyfikacji – 7 firm.
- Protokół nr 1a z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 22.02.2021 r. – zawierający:
 - ✓ wykaz złożonych ofert – złożono 3 ofert
 - ✓ Oświadczenia członków komisji przetargowej o braku powiązań z oferentami
 - ✓ Zestawienie informacji dotyczących oceny i porównanie złożonych ofert
- Protokół nr 1 z dnia 22.02.2021r Komisji przetargowej podsumowujący prace Komisji w I etapie przetargu.
- Wniosek Komisji Przetargowej do Zarządu z dnia 22.02.2021 r. o zatwierdzeniu wyboru 2 firm, jako potencjalnych wykonawców i umieszczenie wybranych firm na Wykazie umieszczanym na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni oraz skierowania każdej z firm zaproszenia do złożenia ofert cenowej.
- Decyzja Zarządu z dnia 30.09.2020 r. /protokół z posiedzenia Zarządu nr 6/2021 z dnia 23.02.2021/ dotycząca wyboru 2 firm, do których zostanie skierowanie zaproszenie do złożenia oferty cenowej.
- Zaproszenia z dnia 23.02.2021 r do złożenia oferty.
- Formularz oceny ofert Komisji Przetargowej 02.03.2021 r. ze względu na drastyczne rozbieżności w ofertach, Komisja przekazała inspektorowi nadzoru złożone oferty do analizy. Inspektor Nadzoru zaproponował unieważnienie II etapu przetargu.
- Wniosek Komisji przetargowej z dnia 04.03.2021 do Zarządu w unieważnienie II etapu postępowania.
- Decyzja Zarządu z dnia 04.03.2021 w sprawie unieważnienie II etapu postępowania.
- Informacja do każdego z oferentów u unieważnieniu II etapu postępowania wraz informacją o możliwości złożenia nowej oferty.
- Protokół nr 1a z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 23.03.2021 r. wraz z formularzem oceny ofert.
- Protokół nr 1 z dnia 23.03.2021 r. podsumowujący prace Komisji.

- Wniosek Komisji do Zarządu z dnia 23.03.2021 r o zatwierdzenie decyzji Komisji ds. wyboru ofert.
- Postanowienie Zarządu o zatwierdzeniu wyniku przetargu: posiedzenie /protokół nr 7/2021 z dnia 24.03.2021 r.
- Umowa nr U/08/03/2021 z dnia 29.03.2021 r termin zakończenia 30.06.2021 r. wynagrodzenie netto 176.872,92 zł.
- Aneks nr 1/2021 z dnia 15.06.2021 r dotyczący terminu zakończenia robót; nowy termin ustalono na dzień 15.10.2021 r.
- Notatka w sprawie robót dodatkowych na klatkach /podpisana za Spółdzielnię jedynie przez Panią Kierownik Działu Technicznego/ na kwotę netto 767,60 zł.
- Protokół odbioru robót z dnia 30.09.2021 r.
- Faktura nr 30/9/2021 z dnia 30.09.2021 r. na kwotę 177.640,52 zł.

Wnioski:

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:

- Wybór wykonawcy robót nie budzi zastrzeżeń
- Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia.
- Umowa zawiera zapisy zabezpieczające interesy członków w zakresie stosowania kar umownych.
- Podpisano aneks dotyczący przedłużenia terminu, natomiast zakres robót dodatkowych określony został w notatce służbowej.

Podsumowanie:

Planowane na lata 2020 – 2022, 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 2020 - 2022 planowane zakresy prac modernizacyjnych i remontowych zostały zrealizowane. Ich realizacja 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 zlecenia 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* uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 04.11.2019r, uchwała nr 13/VIII/2019, który został zastąpiony przez przyjęty przez Radę Nadzorczą „*Regulamin postępowania przetargowego i zapytań ofertowych na wykonanie usług, robót remontowych i dostaw w SM „Południe” w Sosnowcu*” (uchwała nr 18/VIII/2020 z dnia 22.06.2020 r).

Zmieniony regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały tj. od 22.06.2020 r.

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

W rozliczeniach z wykonawcami robót należy wziąć pod uwagę fakt, aby wszystkie zmiany do umów nie odbiegały od warunków przetargów na wyłonienie wykonawcy robót oraz wprowadzane były stosownymi aneksami.

Dokumentacja techniczna

W ramach badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych przeglądów technicznych budynków wraz z oceną wykorzystania tych ustaleń w planach rzeczowych prac remontowych w latach 2020 – 2022. Książki obiektu budowlanego wraz z protokołami przeglądów przechowywane są w administracjach osiedli.

Budynek przy ul. Akacjowej 21,23,25,27,29

- Przegląd instalacji gazowej:
 - ✓ protokół z dnia 30.10.2020 r.
 - ✓ protokół z dnia 29.06.2021 r.
 - ✓ protokół z dnia 02.09.2022 r.
- Przeglądy przewodów kominowych, dymowych spalinowych wentylacyjnych:
 - ✓ protokół nr 612/SM-Południe/2020 r. z dnia 12.10.2020 r.
 - ✓ protokół nr 468/2021 z dnia 26.10.2021 r.
 - ✓ protokół nr 720/2022 z dnia 12.10.2022 r.
- Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
 - ✓ Protokół nr 4/SMP/2020 z dnia 23.04.2020 r.
 - ✓ protokół nr 4/SMP/2021 z dnia 26.04.2021 r.
 - ✓ protokół nr 19/3/2022 z dnia 10.03.2022 r.
- Protokół z pomiarów ochronnych – protokół nr 2018/SOS/30 z dnia 29.07.2018 r.
- Przegląd stanu technicznego budynku 5-letni — protokół nr 4/SMP/2021 z dnia 26.04.2021 r.

Budynek przy ul. Akacjowej 31,33,35

- Przegląd instalacji gazowej:
 - ✓ protokół z dnia 30.10.2020 r.
 - ✓ protokół z dnia 30.06.2021 r.
 - ✓ protokół z dnia 02.11.2022 r.
- Przeglądy przewodów kominowych, dymowych spalinowych wentylacyjnych:
 - ✓ Protokół nr 611/SM-POŁUDNIE/2020 z 12.10.2020 r.
 - ✓ protokół nr 472/2021 z dnia 19.10.2021 r.
 - ✓ protokół nr 724/2022 z dnia 14.10.2022 r.
- Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
 - ✓ protokół nr 7/SMP/2020 z dnia 23.04.2020 r.
 - ✓ protokół nr 7/SMP/2021 z dnia 26.04.2021 r.
 - ✓ protokół nr 25//3/2022 z dnia 10.03.2022 r.
- Przegląd stanu technicznego budynku 5-letni - protokół nr 7/SMP/2021 z dnia 26.04.2021
- Protokół z pomiarów ochronnych – protokół nr 218/SOS/29 z dnia 09.07.2018 r.

Budynek przy ul. Naftowa 73 A, B, C.

- Przegląd instalacji gazowej:
 - ✓ protokół z dnia 05.11.2020 r.

- ✓ protokół z dnia 29.09.2021 r
- ✓ protokół z dnia 10.10.2022 r.
- Przeglądy przewodów kominowych, dymowych spalinowych wentylacyjnych:
 - ✓ Protokół nr 628/SM-POŁUDNIE/2020 z dnia 12.10.2020 r.
 - ✓ protokół nr 450/2021 z dnia 25.10.2021 r.
 - ✓ protokół nr 702/2022 z dnia 19.10.2022 r.
- Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
 - ✓ protokół nr 31/SMP/2020 z dnia 24.04.2020 r.
 - ✓ protokół nr 31/SMP/2021 z dnia 27.04.2021 r.
 - ✓ protokół nr 14/3/2022 z dnia 10.03.2022 r.
- Przegląd stanu technicznego budynku 5-letni -protokół nr 31/SMP/2021 z dnia 27.04.2021 r.
- Protokół z pomiarów ochronnych z dnia 26.06.2018 r.

Budynek przy ul. Naftowej 65 A

- Przegląd instalacji gazowej:
 - ✓ protokół z dnia 30.10.2020 r.
 - ✓ protokół z dnia 27.09.2021 r.
 - ✓ protokół z dnia 02.11.2022 r.
- Przeglądy przewodów kominowych, dymowych spalinowych wentylacyjnych:
 - ✓ Protokół nr 621/SM-POŁUDNIE/2020 z dnia 12.10.2020 r.
 - ✓ protokół nr 453/2021 z dnia 18.10.2021 r.
 - ✓ protokół nr 705/2022 z dnia 05.10.2022
- Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
 - ✓ Protokół nr 24/SMP/2020 z dnia 24.04.2020 r.
 - ✓ protokół nr 24/SMP/2021 z dnia 27.04.2021 r.
 - ✓ protokół nr 7/3/2022 z dnia 09.03.2022 r.
- Przegląd stanu technicznego budynku 5-letni - protokół nr 24/SMP/2021 z dnia 27.04.2021 r.
- Protokół z pomiarów ochronnych nr 2018/SOS/12 z dnia 29.06.2018 r.

Budynek przy ul. Naftowej 51 - 59

- Przegląd instalacji gazowej:
 - ✓ protokół z dnia 13.11.2020 r.
 - ✓ protokół z dnia 24.09.2021 r.
 - ✓ protokół z dnia 30.09.2022 r.
- Przeglądy przewodów kominowych, dymowych spalinowych wentylacyjnych:
 - ✓ Protokół nr 707/SM-POŁUDNIE/2020 z dnia 12.10.2020 r.
 - ✓ protokół nr 455/2021 z dnia 18.10.2021 r.
 - ✓ protokół 707/2022 z dnia 05.10.2022 r.
- Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
 - ✓ Protokół nr 22/SMP/2020 z dnia 24.05.2020 r.
 - ✓ protokół nr 22/SMP/2021 z dnia 27.04.2020 r.
 - ✓ protokół nr 5/3/2022 z dnia 09.03.2022 r.
- Przegląd stanu technicznego budynku 5-letni — protokół nr 22/SMP/2021 z dnia 27.04.2020 r.
- Protokół z pomiarów ochronnych nr 218/SOS/10U z dnia 22.10.2018 r.

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 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.

W dniu 28.02.2023 r. dla rzeczywistej oceny stanu utrzymania technicznego, sanitarno – porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych SM „Południe” w Sosnowcu, lustrator w obecności Kierownika Działu Technicznego Pani Arlety Wójcik oraz Pani Administrator Magdaleny Chojnackiej dokonała przeglądu nieruchomości:

- Budynek przy ul. Naftowa 35
- Budynek przy ul. Naftowa 37-49
- Budynek przy ul. Naftowa 51-59

W/w budynki są zadbane, klatki schodowe, korytarze, wejścia do piwnic są czyste, teren wokół budynków jest uporządkowany.

Na części skontrolowanych budynków na klatkach schodowych na tablicach ogłoszeń znajdują się numery alarmowych telefonów, wyciąg z regulaminu porządku domowego oraz instrukcji p/poż.

Spółdzielnia posiada wydzielone miejsca na odpady komunalne; wokół pojemników jest czysto.

Podsumowanie

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. nr 106/00 poz. 1126 z późn. zm.) wraz z technicznymi i sanitarno – porządkowymi wymogami obowiązującymi w budynkach mieszkalnych.

W przypadku nieudostępnienia mieszkań w celu wykonania kontroli technicznej instalacji gazowej, wentylacyjnej i innych przeglądów, Spółdzielnia podejmuje czynności zmierzające do udostępnienia lokalu w celu wykonania przeglądu.

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 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.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dokonywała w ustawowych terminach wymagane prawem przeglądy 5 – letnie.

Zalecenia określone w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków, uzupełniające ekspertyzy techniczne, zgłaszane usterki w trakcie eksploatacji zasobów, wykorzystywane były do sporządzania planów remontów budynków i usunięcia nieprawidłowości.

Coroczne przeglądy stanu technicznego budynków, zgodnie z wymogami prawa, przeprowadzane były pod nadzorem osób i firm legitymujących się odpowiednimi uprawnieniami.

Wykaz wykonawców wykonujących obowiązkowe przeglądy techniczne budynków w SM „Południe” w Sosnowcu w latach 2020- 2022.

Rok 2020r.

1. **„Kontrola okresowa (roczna) stanu technicznego budynków mieszkalnych położonych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w 2020r.**

Wykonawca: firma P.B.U. PROKTER-BUD Andrzej Benek z siedzibą w Pszczynie 43-200, ul. Skowronków 12 E — 07.04.2020 r .

Umowa nr U/03/04/2020 z dnia 07.04.2020r.

2. **„Kontrola okresowa stanu technicznego wraz z stwierdzonych nieprawidłowości i konserwacją oraz usuwanie awarii przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) w obiektach budowlanych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w 2020.r.**

Wykonawca: firma Zakład Kominiarski Radosław Nowak ul. Targiela 75 z siedzibą w Tychach 43-100, — 22.04.2020 r.

Umowa nr U/04/04/2020 z dnia 22.04.2020r.

3. **„Kontrola okresowa stanu technicznego wraz z usunięciem nieprawidłowości oraz usuwanie awarii instalacji gazowych w obiektach budowlanych znajdujących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w 2020r.**

Wykonawca : firma Zakład Instalatorstwa Sanitarnego c.o. i gazowego Józef Borek z siedzibą w Sosnowcu, 41-208, ul. Konstytucji 59/11 – 22.04.2020 r.

Umowa nr U/05/04/2020 z dnia 22.04.2020r.

Rok 2021

1. **Kontrola okresowa (pięcioletnia) stanu technicznego obiektów budowlanych znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.**
Wykonawca –P.B.U. „PROKTER-BUD” Andrzej Benek ul. Skowronków 12e, 43-200 Pszczyna
Umowa nr 1a/21 z dnia 10.02.2021r.
2. **Kontrola okresowa stanu technicznego wraz z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości instalacji gazowych oraz usuwanie awarii lub też wykonywanie remontów instalacji gazowych w obiektach budowlanych w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.**
Wykonawca- Józef Borek- Zakład Instalatorstwa Sanitarnego c.o. i Gazowego , ul. Konstytucji 59/11, 41-208 Sosnowiec.
Umowa nr 2/21 z dnia 30.12.2020r.
3. **Kontrola okresowa stanu technicznego przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych wraz z ich konserwacją oraz usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości a także usuwaniu awarii bądź wykonywanie remontów przewodów kominowych(spalinowych i wentylacyjnych) w obiektach budowlanych znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021 .**
Zadanie zostało rozdzielone na 2 odrębne postępowania :
Nr 1)- **kontrola okresowa stanu technicznego przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych w obiektach budowlanych znajdujących się w zasobach SM „Południe” w Sosnowcu w 2021r.**
Wykonawca: Marcin Kot Usługi Kominiarskie ul. Samsonowicza 27/12 , 40-749 Katowice
Umowa nr U/10/04/2021 21 z dnia 12.04.2021r.
Nr 2) –**Wybór do koszyka potencjalnych wykonawców na wykonanie usług polegających na usuwaniu nieprawidłowości, usterek stwierdzonych w trakcie kontroli oraz wykonywanie remontów przewodów kominowych w 2021r.**

Do koszyka potencjalnych wykonawców zakwalifikowali się:

Grzegorz Gąska Usługi kominiarskie , 42-300 Myszków ul. 11-go listopada 7

W przypadku konieczności zlecenia usuwania nieprawidłowości w zakresie w/w zadania – zwrócimy się do wykonawców z koszyka o złożenie oferty cenowej na realizację konkretnego zadania w zależności od wartości zadania w trybie zlecenia z wolnej ręki- do 10 tys. zł netto lub w trybie wyboru ofert – pomiędzy 10 tys. zł netto a 80 tys. zł netto.

Rok. 2022

1. **Kontrola (roczna) okresowa stanu technicznego obiektów budowlanych znajdujących się w zasobach SM „Południe” z siedzibą w Sosnowcu w 2022r.”**
Wykonawca- RAMO POLSA Sp. z.o.o Al. Jerozolimskie 214 , 02- 486 Warszawa
NIP : 522 312 23 69, REGON: 36 99 99 029
Umowa nr U /13/03/2022r z dnia 07.03.2022r
2. **2- Kontrola stanu technicznego instalacji gazowej w zasobach SM „Południe” wraz z usunięciem stwierdzonych nieprawidłowości w 2022r .**
Wykonawca :Zakład Remontowo- Budowlany Dar- Pol Kalista Dariusz ul. Małachowskiego 22/5 41-200 Sosnowiec
Umowa nr U/26/12/2021 z dnia 30.12.2021

3. **Kontrola okresowa stanu technicznego przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) wraz z ich czyszczeniem.**
Wykonawca **Marcin Kot Usługi Kominarskie , 40-749 Katowice, ul. Samsonowicza 27/12**
Umowa nr U/25/12/2021 z dnia 30.12.2021
4. **Usuwanie nieprawidłowości (stwierdzonych w trakcie kontroli stanu technicznego), awarii oraz wykonywaniu remontów przewodów kominowych Do koszyka potencjalnych wykonawców zakwalifikowali się :**
 - a. **Kanon Nowoczesne Technologie Budowlane Spz.o.o. ul 11 –listopada 1 Dąbrowa Górnicza 41-303.**
 - b. **Usługi Kominarskie Grzegorz Gąska Mistrz Kominarski , ul. 11-listopada 7, 42-300 Myszków**

W przypadku konieczności zlecenia usuwania nieprawidłowości w zakresie w/w zadania – zwrócimy się do wykonawców z koszyka o złożenie oferty cenowej na realizację konkretnego zadania w zależności od wartości zadania: w trybie zlecenia z wolnej ręki- do 20 tys. zł netto Lub w trybie wyboru ofert – pomiędzy 20 tys. zł netto a 100 tys. zł netto.

Zalecenia określone w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków, uzupełniające ekspertyzy techniczne, zgłaszane usterki w trakcie eksploatacji zasobów, wykorzystywane były do sporządzania planów remontów budynków i usunięcia nieprawidłowości.

5.5. Wykonawstwo własne.

Obecnie w Spółdzielni funkcjonuje grupa konserwatorów, która wykonuje jedynie prace konserwacyjne.

Konserwatorzy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” wykonują następujące prace:

- naprawa i wymiana żarówek na klatkach schodowych, oświetlenia LED, drzwi wejściowych do klatek schodowych, piwnic, śmietników itp.,
- prace związane z konserwacją urządzeń wodno-kanalizacyjnych, udrażnianiem instalacji wodno - kanalizacyjnej pionowej itp.,
- prace kontrolne, pomiarowe i remontowe urządzeń i instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych i gazowych itp. w ramach posiadanych uprawnień,
- usuwanie nagłych awarii i uszkodzeń zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców i mienia,
- naprawa i regulacja oświetlenia na klatkach schodowych, w piwnicach, garażach i oświetlenia parkowego, naprawa i wymiana uszkodzonych elementów instalacji na klatkach schodowych, gniazdek i kontaktów itp. w ramach posiadanych uprawnień,
- konserwacja i naprawa urządzeń i elementów placów zabaw,
- pielęgnacja zieleni w zakresie przycinania żywopłotów,
- dbanie o stan techniczny powierzonego sprzętu i mienia,
- wykonywanie innych prac zleconych.

5.6. Obsługa Spółdzielni w zakresie usług komunalnych.

Usługi komunalne dla potrzeb gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu w latach 2020 – 2022 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 Ciepłej – 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 i 5 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.

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 2020 r poz. 2028) 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 75A w Sosnowcu za okres rozliczeniowy ; od 01.07.2022 do 31.12.2022

Kolejność zamieszczenia danych :

- a. ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz związane z tym koszty wg stanu wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Naftowej 75A (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 75 A z wykazaniem różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 1.07.2022 r. do 31.12.2022 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 nr 1. zw

Zużycie wody i odprowadzonych ścieków wg wodomierza nr 15JA039443 z zestawieniem poniesionych kosztów dla budynku przy ul. Naftowej 75a w Sosnowcu wg faktur Sosnowieckich Wodociągów Spółka Akcyjna w Sosnowcu za okres rozliczeniowy od 01.07.2022 r. do 31.12.2022 r.

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

netto brutto

wody	5,71	6,17 zł/m ³
ścieków	6,72	7,26 zł/m ³
łącna cena wody i ścieków	12,43	13,43 zł/m ³
podatek VAT	8 %	

Lp.	Okres rozliczeniowy / nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość netto w zł	Podatek VAT 8%	Koszty w zł brutto
1	2	3		4	5	6	7
1	07/2022 faktura nr 097225/2022	39,80	woda	5,71	227,26	18,18	245,44
		39,80	ścieki	6,72	267,46	21,40	288,85
2	08/2022 faktura nr 112073/2022	29,62	woda	5,71	169,13	13,53	182,66
		29,62	ścieki	6,72	199,05	15,92	214,97
3	09/2022 faktura nr 126709/2022	28,61	woda	5,71	163,36	13,07	176,43
		28,61	ścieki	6,72	192,26	15,38	207,64
4	10/2022 faktura nr 140004/2022	28,61	woda	5,71	163,36	13,07	176,43
		28,61	ścieki	6,72	192,26	15,38	207,64
5	11/2022 faktura nr 152737/2022	31,99	woda	5,71	182,66	14,61	197,28
		31,99	ścieki	6,72	214,97	17,20	232,17
6	12/2022 faktura nr 169472/2022	31,51	woda	5,71	179,92	14,39	194,32
		31,51	ścieki	6,72	211,74	16,94	228,68
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				68,22	5,46	73,68
Razem		190,14	X	X	2 431,65	194,53	2 626,18

Zestawienie nr 1.1. zw

Rozliczenia kosztów i należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych budynku przy ul. Naftowej 75A w Sosnowcu z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczania w badanym okresie rozliczeniowym od 01.07.2022 r. do 31.12.2022 r. W zestawieniu zastosowano łączną cenę brutto (woda + ścieki) 13,43 zł/m³ brutto.

Lp	Wyszczególnienie (ulica nr budynku i lokatu)	Zużycie wody wg stanu wodomierza zbiorczego budynku w m ³	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych lokali w m ³	Należność w zł (brutto) za okres rozliczeniowy wg zużycia wody i odpr. ścieków (4*c.wody)	Wniezione zaliczki na pokrycie k. z tyt. dostawy wody i odprowadzania ścieków w zł	zużycie-zaliczki w zł (5-6)	Kwota z faktur wraz z opłatą abonamentową - zużycie z budynku w zł	Niedobór przypadający na jedno mieszkanie w zł	(-) Nadpłata lub (+) niedopłata (7+9) w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Naftowa 75A/1	190,14	69,77	937,01	994,45	-57,44	79,45	19,86	-37,8
2	Naftowa 75A/2	190,14	0,00	0,00	0,76	-0,76	79,45	19,86	19,10
3	Naftowa 75A/3	190,14	73,63	988,85	972,38	16,47	79,45	19,86	36,33
4	Naftowa 75A/4	190,14	46,23	620,87	619,34	1,53	79,45	19,86	21,9
	Razem	x	189,63	2 546,73	2 586,93	-40,20	x	79,44	39,24

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.

Zgodnie z § 9 ust. 6 *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków* różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą zużycia ze wskazań liczników lokalowych i ryczałtów rozliczana jest na ilość lokali podłączonych do 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 § 9 „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, a następnie zmieniony uchwałą nr 32/VIII/2021 z dnia 20.12.2021.

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. 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 01.07.2021r do 31.12.2021r. 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 01.07.2021r do 31.12.2021r
- 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 01.07.2021r do 31.12.2021r (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 indywidualnym zużyciem w badanym okresie rozliczeniowym od 01.07.2021 r. do 31.12.2021 r.(zestawienie 1.2.)
- d. rozliczenie indywidualne przekazywane użytkownikowi lokalu wraz z obowiązującą i stosowaną przez przedsiębiorstwo wodociągowe ceną w badanym okresie rozliczeniowym

ROZLICZENIE ZUŻYCIA CIEPŁEJ WODY ORAZ 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 01.07.2021 r. do 31.12.2021 r.)

Zestawienie nr 1.

Zużycie zimnej wody i odprowadzonych ścieków wg zbiorczych urządzeń pomiarowych (wg wodomierzy głównych) 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 w Sosnowcu wg faktur Sosnowieckich Wodociągów Spółka Akcyjna w Sosnowcu za okres rozliczeniowy od 01.07.2021 r. do 31.12.2021 r.

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

	netto	brutto
wody	5,56	6,00 zł/m ³

ścieków 6,57 7,10 zł/m³
 łączna cena wody i ścieków 12,13 13,10 zł/m³
 podatek VAT 8 %

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok/nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość netto w zł	Podatek VAT 8%	Koszty w zł brutto
1	2	3		4	5	6	7
Akacyjowa 31		18JA055761					
1	07/2021	25,30	woda	5,56	140,67	11,25	151,92
	nr 096133/2021	25,30	ścieki	6,57	166,22	13,30	179,52
2	08/2021	24,00	woda	5,56	133,44	10,68	144,12
	nr 108771/2021	24,00	ścieki	6,57	157,68	12,61	170,29
3	09/2021	25,39	woda	5,56	141,17	11,29	152,46
	nr 123310/2021	25,39	ścieki	6,57	166,81	13,34	180,16
4	10/2021	24,37	woda	5,56	135,50	10,84	146,34
	nr 137647/2021	24,37	ścieki	6,57	160,11	12,81	172,92
5	11/2021	27,75	woda	5,56	154,29	12,33	166,62
	nr 150800/2021	27,75	ścieki	6,57	182,32	14,59	196,90
6	12/2021	25,27	woda	5,56	140,50	11,24	151,74
	nr 166732/2021	25,27	ścieki	6,57	166,02	13,27	179,30
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		152,1	x	x	1 911,27	152,88	2 064,15
Akacyjowa 33		18JA153336					
1	07/2021	27,51	woda	5,56	152,96	12,24	165,19
	nr 096133/2021	27,51	ścieki	6,57	180,74	14,46	195,20
2	08/2021	31,18	woda	5,56	173,36	13,87	187,23
	nr 108771/2021	31,18	ścieki	6,57	204,85	16,39	221,24
3	09/2021	26,76	woda	5,56	148,79	11,90	160,69
	nr 123310/2021	26,76	ścieki	6,57	175,81	14,07	189,88
4	10/2021	24,71	woda	5,56	137,39	10,99	148,38
	nr 137647/2021	24,71	ścieki	6,57	162,34	12,98	175,32
5	11/2021	30,12	woda	5,56	167,47	13,40	180,86
	nr 150800/2021	30,12	ścieki	6,57	197,90	15,83	213,73
6	12/2021	28,09	woda	5,56	156,18	12,49	168,67
	nr 166732/2021	28,09	ścieki	6,57	184,55	14,76	199,32
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		168,37	x	x	2 108,88	168,70	2 277,58
Akacyjowa 35		18JA103107					
1	07/2021	38,60	woda	5,56	214,62	17,17	231,79
	nr 096133/2021	38,60	ścieki	6,57	253,60	20,29	273,89
2	08/2021	36,93	woda	5,56	205,33	16,43	221,76

	nr 108771/2021	36,93	ścieki	6,57	242,63	19,41	262,04
3	09/2021	35,44	woda	5,56	197,05	15,76	212,81
	nr 123310/2021	35,44	ścieki	6,57	232,84	18,63	251,47
4	10/2021	35,46	woda	5,56	197,16	15,77	212,93
	nr 137647/2021	35,46	ścieki	6,57	232,97	18,64	251,61
5	11/2021	41,10	woda	5,56	228,52	18,28	246,80
	nr 150800/2021	41,10	ścieki	6,57	270,03	21,60	291,63
6	12/2021	37,94	woda	5,56	210,95	16,88	227,82
	nr 166732/2021	37,94	ścieki	6,57	249,27	19,95	269,22
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		225,47	x	x	2 801,49	224,13	3 025,62
Akacyjowa 37		18JA055685					
1	07/2021	25,27	woda	5,56	140,50	11,24	151,74
	nr 096133/2021	25,27	ścieki	6,57	166,02	13,28	179,31
2	08/2021	25,26	woda	5,56	140,45	11,24	151,68
	nr 108771/2021	25,26	ścieki	6,57	165,96	13,28	179,23
3	09/2021	23,61	woda	5,56	131,27	10,50	141,77
	nr 123310/2021	23,61	ścieki	6,57	155,12	12,41	167,53
4	10/2021	30,81	woda	5,56	171,30	13,70	185,01
	nr 137647/2021	30,81	ścieki	6,57	202,42	16,19	218,62
5	11/2021	34,2	woda	5,56	190,16	15,21	205,37
	nr 150800/2021	34,2	ścieki	6,57	224,69	17,98	242,67
6	12/2021	31,23	woda	5,56	173,64	13,89	187,53
	nr 166732/2021	31,23	ścieki	6,57	205,18	16,41	221,60
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		170,38	x	x	2 133,26	170,66	2 303,92
Akacyjowa 39		18JA055690					
1	07/2021	32,63	woda	5,56	181,42	14,51	195,94
	nr 096133/2021	32,63	ścieki	6,57	214,38	17,15	231,53
2	08/2021	31,23	woda	5,56	173,64	13,89	187,53
	nr 108771/2021	31,23	ścieki	6,57	205,18	16,41	221,60
3	09/2021	29,19	woda	5,56	162,30	12,98	175,28
	nr 123310/2021	29,19	ścieki	6,57	191,78	15,34	207,12
4	10/2021	27,18	woda	5,56	151,12	12,09	163,21
	nr 137647/2021	27,18	ścieki	6,57	178,58	14,29	192,87
5	11/2021	30,72	woda	5,56	170,80	13,66	184,47
	nr 150800/2021	30,72	ścieki	6,57	201,83	16,15	217,98
6	12/2021	30,12	woda	5,56	167,47	13,40	180,86
	nr 166732/2021	30,12	ścieki	6,57	197,89	15,83	213,72
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		181,07	x	x	2 262,93	181,03	2 443,96
Akacyjowa 41		18JA055693					
1	07/2021	43,54	woda	5,56	242,08	19,37	261,45
	nr 096133/2021	43,54	ścieki	6,57	286,06	22,88	308,94

2	08/2021	41,34	woda	5,56	229,85	18,39	248,24
	nr 108771/2021	41,34	ścieki	6,57	271,60	21,73	293,33
3	09/2021	36,94	woda	5,56	205,39	16,43	221,82
	nr 123310/2021	36,94	ścieki	6,57	242,70	19,42	262,11
4	10/2021	35,09	woda	5,56	195,10	15,61	210,71
	nr 137647/2021	35,09	ścieki	6,57	230,54	18,44	248,98
5	11/2021	39,73	woda	5,56	220,91	17,67	238,58
	nr 150800/2021	39,73	ścieki	6,57	261,03	20,88	281,91
6	12/2021	39,42	woda	5,56	219,18	17,53	236,71
	nr 166732/2021	39,42	ścieki	6,57	258,99	20,72	279,71
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		236,06	x	x	2 929,96	234,40	3 164,35
Akcyjowa 43		18JA055686					
1	07/2021	34,60	woda	5,56	192,38	15,39	207,77
	nr 096133/2021	34,60	ścieki	6,57	227,32	18,19	245,51
2	08/2021	29,53	woda	5,56	164,19	13,13	177,32
	nr 108771/2021	29,53	ścieki	6,57	194,01	15,52	209,53
3	09/2021	30,71	woda	5,56	170,75	13,66	184,41
	nr 123310/2021	30,71	ścieki	6,57	201,76	16,14	217,91
4	10/2021	32,23	woda	5,56	179,20	14,34	193,53
	nr 137647/2021	32,23	ścieki	6,57	211,75	16,94	228,69
5	11/2021	35,19	woda	5,56	195,66	15,65	211,31
	nr 150800/2021	35,19	ścieki	6,57	231,20	18,51	249,70
6	12/2021	24,26	woda	5,56	134,89	10,79	145,68
	nr 166732/2021	24,26	ścieki	6,57	159,39	12,75	172,14
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		186,52	x	x	2 329,03	186,33	2 515,36
Akcyjowa 45		18JA055837					
1	07/2021	30,06	woda	5,56	167,13	13,37	180,50
	nr 096133/2021	30,06	ścieki	6,57	197,49	15,80	213,29
2	08/2021	31,36	woda	5,56	174,36	13,95	188,31
	nr 108771/2021	31,36	ścieki	6,57	206,04	16,48	222,52
3	09/2021	27,84	woda	5,56	154,79	12,38	167,17
	nr 123310/2021	27,84	ścieki	6,57	182,91	14,63	197,54
4	10/2021	29,04	woda	5,56	161,46	12,92	174,38
	nr 137647/2021	29,04	ścieki	6,57	190,79	15,26	206,06
5	11/2021	31,80	woda	5,56	176,81	14,14	190,95
	nr 150800/2021	31,80	ścieki	6,57	208,93	16,70	225,63
6	12/2021	33,73	woda	5,56	187,54	15,00	202,54
	nr 166732/2021	33,73	ścieki	6,57	221,61	17,73	239,33
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		183,83	x	x	2 296,40	183,70	2 480,10
Akcyjowa 47		11JA052054 i 15RO020384					
1	07/2021	19,38	woda	5,56	107,75	8,62	116,37
	nr 096133/2021	19,38	ścieki	6,57	127,33	10,19	137,51

2	08/2021	20,54	woda	5,56	114,20	9,14	123,34
	nr 108771/2021	20,54	ścieki	6,57	134,95	10,80	145,74
3	09/2021	19,96	woda	5,56	110,98	8,88	119,86
	nr 123310/2021	19,96	ścieki	6,57	131,14	10,49	141,63
4	10/2021	20	woda	5,56	111,20	8,90	120,10
	nr 137647/2021	20	ścieki	6,57	131,40	10,52	141,92
5	11/2021	22,25	woda	5,56	123,71	9,90	133,61
	nr 150800/2021	22,25	ścieki	6,57	146,18	11,69	157,88
6	12/2021	21,74	woda	5,56	120,87	9,67	130,54
	nr 166732/2021	21,74	ścieki	6,57	142,83	11,43	154,26
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		123,87	x	x	1 569,08	125,54	1 694,62
Akacyjowa 49		18JA103102					
1	07/2021	28,15	woda	5,56	156,51	12,52	169,04
	nr 096133/2021	28,15	ścieki	6,57	184,95	14,80	199,74
2	08/2021	32	woda	5,56	177,92	14,23	192,15
	nr 108771/2021	32	ścieki	6,57	210,24	16,82	227,06
3	09/2021	25,68	woda	5,56	142,78	11,42	154,20
	nr 123310/2021	25,68	ścieki	6,57	168,72	13,50	182,22
4	10/2021	25,92	woda	5,56	144,12	11,53	155,64
	nr 137647/2021	25,92	ścieki	6,57	170,29	13,62	183,92
5	11/2021	27,82	woda	5,56	154,68	12,37	167,05
	nr 150800/2021	27,82	ścieki	6,57	182,78	14,62	197,40
6	12/2021	28,51	woda	5,56	158,51	12,68	171,19
	nr 166732/2021	28,51	ścieki	6,57	187,31	14,98	202,30
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		168,08	x	x	2 105,34	168,43	2 273,77
Akacyjowa 55		18JA055760					
1	07/2021	30,39	woda	5,56	168,97	13,52	182,49
	nr 096133/2021	30,39	ścieki	6,57	199,66	15,97	215,64
2	08/2021	27,89	woda	5,56	155,07	12,41	167,47
	nr 108771/2021	27,89	ścieki	6,57	183,24	14,66	197,90
3	09/2021	21,75	woda	5,56	120,93	9,67	130,60
	nr 123310/2021	21,75	ścieki	6,57	142,90	11,43	154,33
4	10/2021	25,27	woda	5,56	140,50	11,24	151,74
	nr 137647/2021	25,27	ścieki	6,57	166,02	13,28	179,31
5	11/2021	26,18	woda	5,56	145,56	11,64	157,21
	nr 150800/2021	26,18	ścieki	6,57	172,00	13,76	185,76
6	12/2021	25,08	woda	5,56	139,44	11,16	150,60
	nr 166732/2021	25,08	ścieki	6,57	164,78	13,18	177,96
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		156,56	x	x	1 965,61	157,25	2 122,86
Akacyjowa 57		18JA153215					
1	07/2021	34,30	woda	5,56	190,71	15,26	205,96
	nr 096133/2021	34,30	ścieki	6,57	225,35	18,03	243,38

RP

2	08/2021	38,42	woda	5,56	213,62	17,09	230,70
	nr 108771/2021	38,42	ścieki	6,57	252,42	20,19	272,61
3	09/2021	34,79	woda	5,56	193,43	15,47	208,91
	nr 123310/2021	34,79	ścieki	6,57	228,57	18,29	246,86
4	10/2021	36,2	woda	5,56	201,27	16,10	217,37
	nr 137647/2021	36,2	ścieki	6,57	237,83	19,03	256,86
5	11/2021	40,05	woda	5,56	222,68	17,81	240,49
	nr 150800/2021	39,87	ścieki	6,57	261,95	20,96	282,90
6	12/2021	39,87	woda	5,56	221,68	17,73	239,41
	nr 166732/2021	39,87	ścieki	6,57	261,95	20,96	282,90
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		223,63	x	x	2 777,99	222,24	3 000,23
Akacyjowa 59		18JA055763					
1	07/2021	32,00	woda	5,56	177,92	14,23	192,15
	nr 096133/2021	32,00	ścieki	6,57	210,24	16,82	227,06
2	08/2021	35,39	woda	5,56	196,77	15,74	212,51
	nr 108771/2021	35,39	ścieki	6,57	232,51	18,60	251,11
3	09/2021	39,81	woda	5,56	221,34	17,71	239,05
	nr 123310/2021	39,81	ścieki	6,57	261,55	20,92	282,48
4	10/2021	36,67	woda	5,56	203,89	16,31	220,20
	nr 137647/2021	36,67	ścieki	6,57	240,92	19,27	260,20
5	11/2021	43,22	woda	5,56	240,30	19,22	259,53
	nr 150800/2021	43,22	ścieki	6,57	283,96	22,72	306,67
6	12/2021	37,39	woda	5,56	207,89	16,63	224,52
	nr 166732/2021	37,39	ścieki	6,57	245,65	19,65	265,30
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		224,48	x	x	2 789,48	223,16	3 012,64
Akacyjowa 61		18JA153333					
1	07/2021	20,81	woda	5,56	115,70	9,26	124,96
	nr 096133/2021	20,81	ścieki	6,57	136,72	10,94	147,66
2	08/2021	30,92	woda	5,56	171,92	13,75	185,67
	nr 108771/2021	30,92	ścieki	6,57	203,14	16,25	219,40
3	09/2021	26,83	woda	5,56	149,17	11,93	161,11
	nr 123310/2021	26,83	ścieki	6,57	176,27	14,10	190,37
4	10/2021	26,82	woda	5,56	149,12	11,93	161,05
	nr 137647/2021	26,82	ścieki	6,57	176,21	14,10	190,30
5	11/2021	30,22	woda	5,56	168,02	13,44	181,47
	nr 150800/2021	30,22	ścieki	6,57	198,55	15,88	214,43
6	12/2021	33,79	woda	5,56	187,87	15,03	202,90
	nr 166732/2021	33,79	ścieki	6,57	222,00	17,76	239,76
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		169,39	x	x	2 121,24	169,70	2 290,94
Akacyjowa 63		18JA055764					
1	07/2021	33,57	woda	5,56	186,65	14,93	201,58

	nr 096133/2021	33,57	ścieki	6,57	220,55	17,64	238,20
2	08/2021	41,36	woda	5,56	229,96	18,40	248,36
	nr 108771/2021	41,36	ścieki	6,57	271,74	21,74	293,47
3	09/2021	35,15	woda	5,56	195,43	15,63	211,07
	nr 123310/2021	35,15	ścieki	6,57	230,94	18,47	249,41
4	10/2021	36,51	woda	5,56	203,00	16,24	219,24
	nr 137647/2021	36,51	ścieki	6,57	239,87	19,19	259,06
5	11/2021	39,86	woda	5,56	221,62	17,73	239,35
	nr 150800/2021	39,86	ścieki	6,57	261,88	20,95	282,83
6	12/2021	39,16	woda	5,56	217,73	17,42	235,15
	nr 166732/2021	39,16	ścieki	6,57	257,28	20,58	277,86
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		225,61	x	x	2 803,19	224,26	3 027,44
Akacyjowa 65		18JA055724					
1	07/2021	31,64	woda	5,56	175,92	14,07	189,99
	nr 096133/2021	31,64	ścieki	6,57	207,87	16,63	224,50
2	08/2021	26,54	woda	5,56	147,56	11,80	159,37
	nr 108771/2021	26,54	ścieki	6,57	174,37	13,95	188,32
3	09/2021	21,69	woda	5,56	120,60	9,65	130,24
	nr 123310/2021	21,69	ścieki	6,57	142,50	11,40	153,90
4	10/2021	21,45	woda	5,56	119,26	9,54	128,80
	nr 137647/2021	21,45	ścieki	6,57	140,93	11,27	152,20
5	11/2021	24,71	woda	5,56	137,39	10,99	148,38
	nr 150800/2021	24,71	ścieki	6,57	162,34	12,99	175,33
6	12/2021	23,49	woda	5,56	130,60	10,45	141,05
	nr 166732/2021	23,49	ścieki	6,57	154,33	12,35	166,68
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		149,52	x	x	1 880,22	150,42	2 030,64

Zestawienie nr 1.1.

Zużycie zimnej wody i odprowadzonych ścieków dla potrzeb cwu wg zbiorczego urządzenia pomiarowego wymiennika ciepła nr 18JC036206 z zestawieniem poniesionych kosztów dla budynków przy ul. Akacyjowej 31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,55,57,59,61,63,65 w Sosnowcu wg faktur Sosnowieckich Wodociągów Spółka Akcyjna w Sosnowcu za okres rozliczeniowy od 01.07.2021 r. do 31.12.2021 r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego	Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ 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	07/2021	259,96 woda	5,56	1 445,38	115,63	1 561,01

Handwritten signature

	nr 096133/2021	259,96	ścieki	6,57	1 707,94	136,63	1 844,57
2	08/2021	294,34	woda	5,56	1 636,53	130,92	1 767,45
	nr 108771/2021	294,34	ścieki	6,57	1 933,81	154,71	2 088,52
3	09/2021	301,67	woda	5,56	1 677,29	134,18	1 811,47
	nr 123310/2021	301,67	ścieki	6,57	1 981,97	158,56	2 140,53
4	10/2021	326,09	woda	5,56	1 813,06	145,04	1 958,11
	nr 137647/2021	326,09	ścieki	6,57	2 142,41	171,39	2 313,80
5	11/2021	380,64	woda	5,56	2 116,36	169,31	2 285,67
	nr 150800/2021	380,64	ścieki	6,57	2 500,80	200,06	2 700,87
6	12/2021	382,64	woda	5,56	2 127,48	170,20	2 297,68
	nr 166732/2021	382,64	ścieki	6,57	2 513,94	201,12	2 715,06
7	Opłata abonamentowa za 6 m-cy				66,54	5,32	71,86
Razem		1 945,34	x	x	23 663,51	1 893,08	25 556,60

Zestawienie nr 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 zużyciem w badanym okresie rozliczeniowym od 01.07.2021r. do 31.12.2021 r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę brutto (woda + ścieki) 13,10 zł/m3 brutto.

L p.	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 podzieleno na il. mieszkań) w zł	Różnice zużycia zw na mieszkanie (kwota z faktur - kwota zużycia przez mieszkańców podzieleno na il. mieszkań) w zł	Razem (7+8+9)	Wniezione zaliczki na pokrycie k. z tyt. dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w zł	(-) Nadwyżka lub (+) niedopłata (10-11)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Akacyjowa 31/17	29,53	20,21	386,84	264,75	651,59	-0,99	9,19	659,79	742,18	-82,9
2	Akacyjowa 31/18	31,83	17,14	416,97	224,53	641,51	-0,99	9,19	649,71	698,36	-48,65
3	Akacyjowa 31/19	14,92	11,68	195,45	153,01	348,46	-0,99	9,19	356,66	371,03	-14,7

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POŁUDNIE" W SOSNOWCU ZA LATA 2020 - 2022

4	Akacyjowa 31/20	13,76	8,8	180,26	115,28	295,54	-0,99	9,19	303,74	287,79	15,95
5	Akacyjowa 31/21	3,67	3,24	48,08	42,44	90,52	-0,99	9,19	98,72	343,23	-244,51
6	Akacyjowa 31/22	22,27	22,9	291,74	299,99	591,73	-0,99	9,19	599,93	610,69	-10,76
7	Akacyjowa 31/23	0,4	0	5,24	0,00	5,24	-0,99	9,19	13,44	19	-5,56
8	Akacyjowa 31/24	34	27,85	445,40	364,84	810,24	-0,82	9,19	818,61	836,85	-18,25
8	Akacyjowa 31/24	0,09	2,67	1,18	34,98	1,18	-0,17	9,19	10,20	10	0,20
	Razem	150,47	114,49	1 971,16	1 499,82	3 436,00	-7,92	82,71	3 510,79	3 919,13	-408,34
1	Akacyjowa 33/9	31,57	29,47	413,57	386,06	799,62	-0,99	4,47	803,10	871,40	-68,30
2	Akacyjowa 33/10	18,14	16,9	237,63	221,39	459,02	-0,99	4,47	462,50	488,84	-26,34
3	Akacyjowa 33/11	33,01	14,75	432,43	193,23	625,66	-0,99	4,47	629,14	615,79	13,35
4	Akacyjowa 33/12	19,16	16,71	251,00	218,90	469,90	-0,99	4,47	473,38	501,95	-28,57
5	Akacyjowa 33/13	0,14	0,01	1,83	0,13	1,97	-0,99	4,47	5,45	13,21	-7,77
6	Akacyjowa 33/14	35,44	18,23	464,26	238,81	703,08	-0,99	4,47	706,56	809,26	-102,70
7	Akacyjowa 33/15	14,3	8,13	187,33	106,50	293,83	-0,99	4,47	297,31	323,82	-26,51
8	Akacyjowa 33/16	19,37	5,04	253,75	66,02	319,77	-0,99	4,47	323,25	352,73	-29,48
	Razem	171,13	109,24	2 241,80	1 431,04	3 672,85	-7,92	35,76	3 700,69	3 977,00	-276,31
1	Akacyjowa 35/1	27,63	18,76	361,95	245,76	607,71	-0,99	3,77	610,49	636,52	-26,03
2	Akacyjowa 35/2	26,55	9,7	347,81	127,07	474,88	-0,99	3,77	477,66	687,64	-209,99
3	Akacyjowa 35/3	32,78	16,14	429,42	211,43	640,85	-0,99	3,77	643,63	719,58	-75,95
4	Akacyjowa 35/4	11,47	7,03	150,26	92,09	242,35	-0,99	3,77	245,13	376,26	-131,13
5	Akacyjowa 35/5	62,82	68,48	822,94	897,09	1720,03	-0,99	3,77	1722,81	1769,55	-46,74
6	Akacyjowa 35/6	29,32	25,7	384,09	336,67	720,76	-0,99	3,77	723,54	825,08	-101,54
7	Akacyjowa 35/7	11,67	9,27	152,88	121,44	274,31	-0,99	3,77	277,09	278,09	-1,00
8	Akacyjowa 35/8	26,42	30,14	346,10	394,83	740,94	-0,99	3,77	743,72	832,41	-88,69
	Razem	228,66	185,22	2 995,45	2 426,38	5 421,83	-7,92	30,16	5 444,07	6 125,13	-681,06
1	Akacyjowa 37/9	31,48	35,37	412,39	463,35	875,74	-0,99	7,76	882,51	838,30	44,20
2	Akacyjowa 37/10	19,57	14,31	256,37	187,46	443,83	-0,99	7,76	450,60	538,29	-87,69
3	Akacyjowa 37/11	38,59	16,47	505,53	215,76	721,29	-0,99	7,76	728,06	704,19	23,87
4	Akacyjowa 37/12	3,9	6,57	51,09	86,07	137,16	-0,99	7,76	143,93	260,15	-116,22
5	Akacyjowa 37/13	8,42	2,79	110,30	36,55	146,85	-0,99	7,76	153,62	162,08	-8,46
6	Akacyjowa 37/14	25,92	26,11	339,55	342,04	681,59	-0,99	7,76	688,36	520,41	167,95
7	Akacyjowa 37/15	18,3	15,74	239,73	206,19	445,92	-0,99	7,76	452,69	419,47	33,22
8	Akacyjowa 37/16	24,95	24,5	326,85	320,95	647,80	-0,99	7,76	654,57	686,48	-31,92
	Razem	171,13	141,86	2 241,80	1 858,37	4 100,17	-7,92	62,08	4 154,33	4 129,37	24,96
1	Akacyjowa 39/1	24,86	26,09	325,67	341,78	667,45	-0,99	7,91	674,37	523,69	150,68
2	Akacyjowa 39/2	36,95	19,15	484,05	250,87	734,91	-0,99	7,91	741,83	762,88	-21,05
3	Akacyjowa 39/3	26,74	29,48	350,29	386,19	736,48	-0,99	7,91	743,40	779,95	-36,55
4	Akacyjowa 39/4	14,98	2,66	196,24	34,85	231,08	-0,99	7,91	238,00	211,66	26,34
5	Akacyjowa 39/5	9,95	6,45	130,35	84,50	214,84	-0,99	7,91	221,76	245,11	-23,35
6	Akacyjowa 39/6	30,59	18,98	400,73	248,64	649,37	-0,99	7,91	656,29	706,66	-50,37
7	Akacyjowa 39/7	2,43	0,01	31,83	0,13	31,96	-0,58	4,59	35,97	38,67	-2,70
7	Akacyjowa 39/7	7,28	1,33	95,37	17,42	112,79	-0,42	3,32	115,69	25,39	90,30
8	Akacyjowa 39/8	26,31	18,21	344,66	238,55	583,21	-0,99	7,91	590,13	595,97	-5,84
9	Akacyjowa 39	1,04	x	13,62	x	13,62	x	7,91	21,53	9,17	12,36
	Razem	181,13	122,36	2 372,80	1 602,92	3 962,10	-7,93	71,19	4 017,45	3 899,15	127,46
1	Akacyjowa 41/9	31,65	0	414,62	0,00	414,62	-0,99	-0,44	413,19	754,59	-341,41
2	Akacyjowa 41/10	31,1	31,94	407,41	418,41	825,82	-0,99	-0,44	824,39	965,26	-140,87

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POŁUDNIE" W SOSNOWCU ZA LATA 2020 - 2022

3	Akacyjowa 41/11	27,09	17,94	354,88	235,01	589,89	-0,99	-0,44	588,46	605,6	7,
4	Akacyjowa 41/12	12,42	5,33	162,70	69,82	232,53	-0,99	-0,44	231,10	161,23	69,
5	Akacyjowa 41/13	47,86	22,68	626,97	297,11	924,07	-0,99	-0,44	922,64	986,79	1,
6	Akacyjowa 41/14	24,55	6,62	321,61	86,72	408,33	-0,99	-0,44	406,90	479,37	-2,
7	Akacyjowa 41/15	36,67	23,15	480,38	303,27	783,64	-0,99	-0,44	782,21	1010,94	-228,
8	Akacyjowa 41/16	30,48	9,53	399,29	124,84	524,13	-0,99	-0,44	522,70	591,81	9,
	Razem	241,82	117,19	3 167,84	1 535,19	4 703,03	-7,92	-3,52	4 691,59	5 555,59	-864,
1	Akacyjowa 43/1	34,92	17,43	457,45	228,33	685,79	-0,99	5,39	690,19	568,96	121,
2	Akacyjowa 43/2	4,88	1,35	63,93	17,69	81,61	-0,99	5,39	86,01	93,28	7,
3	Akacyjowa 43/3	25,74	26,57	337,19	348,07	685,26	-0,99	5,39	689,66	776,68	-87,
4	Akacyjowa 43/4	22,44	18,72	293,96	245,23	539,20	-0,99	5,39	543,60	462,2	15,
5	Akacyjowa 43/5	10,62	2,95	139,12	38,65	177,77	-0,99	5,39	182,17	252,68	32,
6	Akacyjowa 43/6	46,5	24,96	609,15	326,98	936,13	-0,99	5,39	940,53	592	348,
7	Akacyjowa 43/7	11,57	1,33	151,57	17,42	168,99	-0,99	5,39	173,39	150,83	15,
8	Akacyjowa 43/8	32,05	18,55	419,86	243,01	662,86	-0,99	5,39	667,26	350,49	305,
	Razem	188,72	111,86	2 472,23	1 465,37	3 937,60	-7,92	43,12	3 972,80	3 247,12	725,
1	Akacyjowa 45/17	43	22,75	563,30	298,03	861,33	-0,99	0,52	860,86	902,99	1,
2	Akacyjowa 45/18	21,64	3,93	283,48	51,48	334,97	-0,99	0,52	334,50	353,28	-18,
3	Akacyjowa 45/19	2,16	2,63	28,30	34,45	62,75	-0,99	0,52	62,28	146,89	-84,
4	Akacyjowa 45/20	26,98	12,09	353,44	158,38	511,82	-0,99	0,52	511,35	545,26	5,
5	Akacyjowa 45/21	28,72	20,56	376,23	269,34	645,57	-0,99	0,52	645,10	710,7	-65,
6	Akacyjowa 45/22	17,42	5,18	228,20	67,86	296,06	-0,99	0,52	295,59	340,47	18,
7	Akacyjowa 45/23	26,61	16,7	348,59	218,77	567,36	-0,99	0,52	566,89	579,57	16,
8	Akacyjowa 45/24	22,47	4,36	294,36	57,12	351,47	-0,99	0,52	351,00	427,32	-76,3
	Razem	189,00	88,20	2 475,90	1 155,42	3 631,32	-7,92	4,16	3 627,56	4 006,48	-319
1	Akacyjowa 47/9	52,13	37,3	682,90	488,63	1171,53	-0,99	10,25	1180,79	1451,00	-210,2
2	Akacyjowa 47/10	3,19	1,35	41,79	17,69	59,47	-0,99	10,25	68,73	182,57	-113,8
3	Akacyjowa 47/11	8,97	7,68	117,51	100,61	218,12	-0,99	10,25	227,38	258,01	56
4	Akacyjowa 47/12	3,79	1,78	49,65	23,32	72,97	-0,99	10,25	82,23	60	22,2
5	Akacyjowa 47/13	9,63	10,92	126,15	143,05	269,21	-0,99	10,25	278,47	53,7	224,7
6	Akacyjowa 47/14	13,42	17,05	175,80	223,36	399,16	-0,99	10,25	408,42	401,37	0
7	Akacyjowa 47/15	22,06	16,85	288,99	220,74	509,72	-0,99	10,25	518,98	543,23	-24,2
8	Akacyjowa 47/16	9,86	11,58	129,17	151,70	280,86	-0,99	10,25	290,12	303,63	-15
	Razem	123,05	104,51	1 611,96	1 369,08	2 981,04	-7,92	82,00	3 055,12	3 253,51	-193
1	Akacyjowa 49/1	24,91	19,12	326,32	250,47	576,79	-0,99	-3,26	572,54	652,81	-80,2
2	Akacyjowa 49/2	42,12	24,92	551,77	326,45	878,22	-0,99	-3,26	873,97	694,17	178
3	Akacyjowa 49/3	12,37	3,3	162,05	43,23	205,28	-0,99	-3,26	201,03	149,73	530
4	Akacyjowa 49/4	15,54	11,05	203,57	144,76	348,33	-0,99	-3,26	344,08	342,33	1,7
5	Akacyjowa 49/5	16,01	6,08	209,73	79,65	289,38	-0,99	-3,26	285,13	284,93	20
6	Akacyjowa 49/6	15,26	12,2	199,91	159,82	359,73	-0,99	-3,26	355,48	792,77	-437,25
7	Akacyjowa 49/7	26,64	18,71	348,98	245,10	594,09	-0,99	-3,26	589,84	651,87	-62,04
8	Akacyjowa 49/8	22,71	20,73	297,50	271,56	569,06	-0,99	-3,26	564,81	557,03	78
	Razem	175,56	116,11	2 299,84	1 521,04	3 820,88	-7,92	-26,08	3 786,88	4 125,64	-338,76
1	Akacyjowa 55/1	18,95	6,65	248,25	87,12	335,36	-0,99	8,96	343,33	362,70	-103,7
2	Akacyjowa 55/2	28,95	18,28	379,25	239,47	618,71	-0,99	8,96	626,68	715,75	-80,07
3	Akacyjowa 55/3	20,16	6,37	264,10	83,45	347,54	-0,99	8,96	355,51	338,4	17,11
4	Akacyjowa 55/4	30,51	16,39	399,68	214,71	614,39	-0,99	8,96	622,36	568,56	510

rt

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POLUDNIE" W SOSNOWCU ZA LATA 2020 - 2022

5	Akacyjowa 55/5	0,21	0,08	2,75	1,05	3,80	-0,99	8,96	11,77	1,85	9,92
6	Akacyjowa 55/6	5,2	4,94	68,12	64,71	132,83	-0,99	8,96	140,80	206,51	-65,71
7	Akacyjowa 55/7	31,95	23,06	418,55	302,09	720,63	-0,99	8,96	728,60	823,83	-95,23
8	Akacyjowa 55/8	40,65	10,7	532,52	140,17	672,69	-0,99	8,96	680,66	627,29	53,37
	Razem	176,58	86,47	2 313,20	1 132,76	3 445,96	-7,92	71,68	3 509,72	3 644,89	-135,18
1	Akacyjowa 57/9	20,08	11,43	263,05	149,73	412,78	-0,99	1,67	413,46	541,98	-128,52
2	Akacyjowa 57/10	69,95	18,15	916,35	237,77	1154,11	-0,99	1,67	1154,79	1163,96	-9,17
3	Akacyjowa 57/11	14,81	13,2	194,01	172,92	366,93	-0,99	1,67	367,61	312,01	55,60
4	Akacyjowa 57/12	24,22	17,37	317,28	227,55	544,83	-0,99	1,67	545,51	762,25	-216,74
5	Akacyjowa 57/13	11,83	7,91	154,97	103,62	258,59	-0,99	1,67	259,27	322,64	-63,37
6	Akacyjowa 57/14	25,01	23,5	327,63	307,85	635,48	-0,99	1,67	636,16	660,93	-24,77
7	Akacyjowa 57/15	35,02	15,91	458,76	208,42	667,18	-0,99	1,67	667,86	666,57	1,29
8	Akacyjowa 57/16	27,18	24,8	356,06	324,88	680,94	-0,99	1,67	681,62	699,27	-17,65
	Razem	228,10	132,27	2 988,11	1 732,74	4 720,85	-7,92	13,36	4 726,29	5 129,61	-403,32
1	Akacyjowa 59/9	14,85	13,39	194,54	175,41	369,94	-0,99	-1,10	367,85	371,98	-4,13
2	Akacyjowa 59/10	20,11	16,07	263,44	210,52	473,96	-0,99	-1,10	471,87	544,56	-72,69
3	Akacyjowa 59/11	36,88	16,41	483,13	214,97	698,10	-0,99	-1,10	696,01	725,9	-29,89
4	Akacyjowa 59/12	28,63	12,05	375,05	157,86	532,91	-0,99	-1,10	530,82	575,33	-44,51
5	Akacyjowa 59/13	24,72	13,84	323,83	181,30	505,14	-0,99	-1,10	503,05	490,18	12,87
6	Akacyjowa 59/14	30,28	13,79	396,67	180,65	577,32	-0,99	-1,10	575,23	558,17	17,06
7	Akacyjowa 59/15	38,61	15,17	505,79	198,73	704,52	-0,99	-1,10	702,43	645,04	57,39
8	Akacyjowa 59/16	36,52	21,23	478,41	278,11	756,53	-0,99	-1,10	754,44	855,23	-100,80
	Razem	230,60	121,95	3 020,86	1 597,55	4 618,41	-7,92	-8,80	4 601,69	4 766,39	-164,71
1	Akacyjowa 61/1	28,7	20,35	375,97	266,59	642,56	-0,99	-1,08	640,49	603,40	37,09
2	Akacyjowa 61/2	26,46	24,14	346,63	316,23	662,86	-0,99	-1,08	660,79	529,16	131,63
3	Akacyjowa 61/3	7,76	1,8	101,66	23,58	125,24	-0,99	-1,08	123,17	151,08	-27,91
4	Akacyjowa 61/4	19,91	3,96	260,82	51,88	312,70	-0,99	-1,08	310,63	361,57	-50,94
5	Akacyjowa 61/5	9,3	0	121,83	0,00	121,83	-0,99	-1,08	119,76	0,5	119,26
6	Akacyjowa 61/6	8,62	15,12	112,92	198,07	310,99	-0,99	-1,08	308,92	311,29	-2,37
7	Akacyjowa 61/7	40,41	14,6	529,37	191,26	720,63	-0,99	-1,08	718,56	690,36	28,20
8	Akacyjowa 61/8	34,38	20,06	450,38	262,79	713,16	-0,99	-1,08	711,09	730,24	-19,15
	Razem	175,54	100,03	2 299,57	1 310,39	3 609,97	-7,92	-8,64	3 593,43	3 377,62	215,81
1	Akacyjowa 63/9	27,37	29,17	358,55	382,13	740,67	-0,99	15,77	755,45	853,18	-97,73
2	Akacyjowa 63/10	44,17	20,11	578,63	263,44	842,07	-0,99	15,77	856,85	894,22	-37,37
3	Akacyjowa 63/11	27,68	19,29	362,61	252,70	615,31	-0,99	15,77	630,09	736,56	-106,47
4	Akacyjowa 63/12	6,96	3,6	91,18	47,16	138,34	-0,99	15,77	153,12	154,45	-1,33
5	Akacyjowa 63/13	13,66	4,81	178,95	63,01	241,96	-0,99	15,77	256,74	330,56	-73,82
6	Akacyjowa 63/14	51,51	47,58	674,78	623,30	1298,08	-0,99	15,77	1312,86	1398,57	-85,71
7	Akacyjowa 63/15	11,07	8,1	145,02	106,11	251,13	-0,99	15,77	265,91	333,17	-67,26
8	Akacyjowa 63/16	39,05	29,85	511,56	391,04	902,59	-0,99	15,77	917,37	1173,84	-256,47
	Razem	221,47	162,51	2 901,26	2 128,88	5 030,14	-7,92	126,16	5 148,38	5 874,55	-726,17
1	Akacyjowa 65/1	24,46	18,95	320,43	248,25	568,67	-0,99	2,78	570,46	593,85	-23,39
2	Akacyjowa 65/2	13,71	18,38	179,60	240,78	420,38	-0,99	2,78	422,17	492,49	-70,32
3	Akacyjowa 65/3	0,12	0,04	1,57	0,52	2,10	-0,99	2,78	3,89	32,66	-28,77
4	Akacyjowa 65/4	39,19	23,16	513,39	303,40	816,79	-0,99	2,78	818,58	770,61	47,97
5	Akacyjowa 65/5	1,32	0,46	17,29	6,03	23,32	-0,99	2,78	25,11	52,34	-27,23
6	Akacyjowa 65/6	15,75	28,01	206,33	366,93	573,26	-0,99	2,78	575,05	737,83	-162,78

7	Akacyjowa 65/7	26,64	30,54	348,98	400,07	749,06	-0,99	2,78	750,85	1129,56	-136,32
8	Akacyjowa 65/8	32,12	26,79	420,77	350,95	771,72	-0,99	2,78	773,51	909,65	-136,32
	Razem	153,31	146,33	2 008,36	1 916,92	3 925,28	-7,92	22,24	3 939,60	4 718,99	-779,39
	Ogółem	3 006,27	1 960,60	39 382,14	25 683,86	65 017,40	-126,73	597,58	480,36	69 750,17	-4 200,00

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 CO	od 01.07.2021 do 06.07.2021	9 013,26	zł/MW/m-c
	od 07.07.2021 do 31.07.2021	9 033,59	zł/MW/m-c
	od 01.08.2021 do 17.10.2021	9 024,95	zł/MW/m-c
	od 18.10.2021 do 02.11.2021	9 267,38	zł/MW/m-c
	od 03.11.2021 do 05.11.2021	9 276,99	zł/MW/m-c
	od 06.11.2021 do 31.12.2021	9 280,30	zł/MW/m-c
opłata stała za usługi przesyłowe TC CO	od 01.07.2021 do 31.08.2021	8 535,27	zł/MW/m-c
	od 01.09.2021 do 05.11.2021	8 570,35	zł/MW/m-c
	od 06.11.2021 do 23.03.2022	8 824,42	zł/MW/m-c
opłata stała za usługi przesyłowe	od 01.05.2021 do 31.08.2021	3,61	zł/MW/m-c
	od 01.09.2021 do 31.01.2022	3,73	zł/MW/m-c
opłata za ciepło CO	od 01.07.2021 do 06.07.2021	32,36	zł/GJ
	od 07.07.2021 do 31.07.2021	32,44	zł/GJ
	od 01.08.2021 do 30.09.2021	32,58	zł/GJ
	od 01.10.2021 do 17.10.2021	32,66	zł/GJ
	od 18.10.2021 do 02.11.2021	33,50	zł/GJ
	od 03.11.2021 do 31.12.2021	33,55	zł/GJ
opłata zmienna za usługi przesyłowe TC CO	od 01.07.2021 do 02.11.2021	14,62	zł/GJ
	od 03.11.2021 do 05.11.2021	14,68	zł/GJ
	od 06.11.2021 do 23.03.2022	15,52	zł/GJ
opłata zmienna za usługi przesyłowe	od 01.11.2020 do 05.11.2021	0,01	zł/GJ
	od 06.11.2021	0,02	zł/GJ
opłata za nośnik ciepła	od 01.07.2021 do 06.07.2021	15,88	m3
	od 07.07.2021 do 31.07.2021	15,90	m3
	od 01.08.2021 do 17.10.2021	15,92	m3
	od 18.10.2021 do 02.11.2021	16,27	m3
	od 03.11.2021 do 05.11.2021	16,29	m3
	od 06.11.2021 do 31.12.2021	15,20	m3

Należy doliczyć podatek VAT - 23%

Zestawienie nr 1. cwu

Kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.wu. w budynku przy ul. Akacjowej 31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,55,57,59,61,63,65 za okres rozliczeniowy od 01.07.2021 r. do 31.12.2021 r. wg faktur dostawcy TAURON CIEPŁO sp. z o.o.

Lp	Miesiąc/rok	Nr faktury	Adres	Koszty stałe w zł (netto)	Podatek VAT 23% w zł	Koszty stałe w zł (brutto)	Nr faktury	Koszty zmienne w zł (netto)	Podatek VAT w zł	Koszty zmienne w zł (brutto)	OGÓLE M koszty zakupu energii cieplnej w zł (brutto)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	07/2021	SC0004 86/07/2021	Akacjowa 31	175,69	40,41	216,10	SC005 236/07/2021	392,79	90,34	483,13	699,23
			Akacjowa 33, 35	351,37	80,81	432,18		785,57	180,68	966,25	1 398,43
			Akacjowa 37	175,69	40,41	216,10		392,79	90,34	483,13	699,23
			Akacjowa 39	175,69	40,41	216,10		392,79	90,34	483,13	699,23
			Akacjowa 41	175,69	40,41	216,10		392,79	90,34	483,13	699,23
			Akacjowa 43	175,69	40,41	216,10		392,79	90,34	483,13	699,23
			Akacjowa 45	175,69	40,41	216,10		392,79	90,34	483,13	699,23
			Akacjowa 47, 49	351,37	80,81	432,18		785,57	180,68	966,25	1 398,43
			Akacjowa 55, 57	351,37	80,81	432,18		785,57	180,68	966,25	1 398,43
			Akacjowa 59, 61	368,94	84,87	453,81		824,86	189,71	1014,57	1 468,38
			Akacjowa 63, 65	351,37	80,81	432,18	785,57	180,68	966,25	1 398,43	
2	08/2021	SC0013 93/08/2021	Akacjowa 31	175,64	40,4	216,04	SC005 190/08/2021	455,97	104,87	560,84	776,88
			Akacjowa 33, 35	351,28	80,8	432,08		911,89	209,74	1121,63	1 553,71
			Akacjowa 37	175,64	40,4	216,04		455,97	104,87	560,84	776,88
			Akacjowa 39	175,64	40,4	216,04		455,97	104,87	560,84	776,88
			Akacjowa 41	175,64	40,4	216,04		455,97	104,87	560,84	776,88
			Akacjowa 43	175,64	40,4	216,04		455,97	104,87	560,84	776,88
			Akacjowa 45	175,64	40,4	216,04		455,97	104,87	560,84	776,88
			Akacjowa 47, 49	351,28	80,8	432,08		911,89	209,74	1121,63	1 553,71
			Akacjowa 55, 57	351,28	80,8	432,08		911,89	209,74	1121,63	1 553,71
			Akacjowa 59, 61	368,84	84,84	453,68		957,53	220,24	1177,77	1 631,45
			Akacjowa 63, 65	351,28	80,8	432,08	911,89	209,74	1121,63	1 553,71	
3	09/2021	SC0033 21/09/2021	Akacjowa 31	123,19	28,34	151,53	SC005 690/09/2021	399,5	91,88	491,38	642,91
			Akacjowa 33, 35	316,79	72,86	389,65		972,63	223,71	1196,34	1 585,99
			Akacjowa 37	123,19	28,34	151,53		399,5	91,88	491,38	642,91
			Akacjowa 39	158,38	36,43	194,81		486,28	111,84	598,12	792,93
			Akacjowa 41	140,79	32,39	173,18		442,89	101,87	544,76	717,94
			Akacjowa 43	105,59	24,28	129,87		356,07	81,88	437,95	567,82
			Akacjowa 45	105,59	24,28	129,87		356,07	81,88	437,95	567,82
			Akacjowa 47, 49	316,79	72,86	389,65		972,63	223,71	1196,34	1 585,99
			Akacjowa 55, 57	351,98	80,96	432,94		1059,45	243,68	1303,13	1 736,07
			Akacjowa 59, 61	369,58	85,01	454,59		1112,38	255,85	1368,23	1 822,82
			Akacjowa 63, 65	281,59	64,76	346,35	885,79	203,73	1089,52	1 435,87	
4	10/2021	SC0033	Akacjowa 31	123,96	28,51	152,47	SC007	443,47	101,99	545,46	697,93

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POŁUDNIE" W SOSNOWCU ZA LATA 2020 - 2022

5	60/10/20 21	Akacyjowa 33, 35	318,76	73,32	392,08	288/10 /2021	1140,35	262,28	1402,63	1 794,	
		Akacyjowa 37	123,96	28,51	152,47		443,47	101,99	545,46	697	
		Akacyjowa 39	159,37	36,66	196,03		570,23	131,15	701,38	7	
		Akacyjowa 41	141,67	32,59	174,26		506,84	116,57	623,41	797	
		Akacyjowa 43	106,24	24,44	130,68		380,12	87,42	467,54	808	
		Akacyjowa 45	106,24	24,44	130,68		380,12	87,42	467,54	8	
		Akacyjowa 47, 49	318,76	73,32	392,08		1140,35	262,28	1402,63	1 794,	
		Akacyjowa 55, 57	354,16	81,46	435,62		1267,09	291,42	1558,51	1 849,	
		Akacyjowa 59, 61	371,88	85,54	457,42		1330,43	305,99	1636,42	2 036,	
		Akacyjowa 63, 65	283,34	65,16	348,50		1013,68	233,15	1246,83	1 580,	
5	11/2021	SC0021 42/11/20 21	Akacyjowa 31	126,46	29,08	155,54	SC006 985/11 /2021	476,48	109,59	586,07	711,
			Akacyjowa 33, 35	325,17	74,8	399,97		1225,33	281,83	1507,16	1 907,
			Akacyjowa 37	126,46	29,08	155,54		476,48	109,59	586,07	711,
			Akacyjowa 39	162,58	37,4	199,98		612,72	140,93	753,65	953,
			Akacyjowa 41	144,52	33,25	177,77		544,64	125,27	669,91	847,
			Akacyjowa 43	108,39	24,92	133,31		408,47	93,96	502,43	602,
			Akacyjowa 45	108,39	24,92	133,31		408,47	93,96	502,43	635,
			Akacyjowa 47, 49	325,17	74,8	399,97		1225,33	281,83	1507,16	1 907,
			Akacyjowa 55, 57	361,29	83,1	444,39		1361,48	313,15	1674,63	2 110,
			Akacyjowa 59, 61	379,37	87,25	466,62		1429,59	328,81	1758,4	2 225,
6	12/2021	SC0033 38/12/20 21	Akacyjowa 31	126,76	29,16	155,92	SC007 284/12 /2021	479,56	110,3	589,86	745,
			Akacyjowa 33, 35	325,96	74,97	400,93		1233,19	283,64	1516,83	1 917,
			Akacyjowa 37	126,76	29,16	155,92		479,56	110,3	589,86	745,
			Akacyjowa 39	162,97	37,49	200,46		616,57	141,81	758,38	958,8
			Akacyjowa 41	144,87	33,33	178,20		548,09	126,06	674,15	874,
			Akacyjowa 43	108,65	24,99	133,64		411,08	94,55	505,63	652,
			Akacyjowa 45	108,65	24,99	133,64		411,08	94,55	505,63	630,
			Akacyjowa 47, 49	325,96	74,97	400,93		1233,19	283,64	1516,83	1 917,
			Akacyjowa 55, 57	362,17	83,3	445,47		1370,2	315,14	1685,34	2 130,8
			Akacyjowa 59, 61	380,28	87,46	467,74		1438,68	330,9	1769,58	2 233,
7	korekta	SC007 266/01 /2022	Akacyjowa 31				1096,14	252,11	1348,25	1 704,6	
			Akacyjowa 33, 35				145,31	33,42	178,73	178,7	
			Akacyjowa 37				373,58	85,92	459,5	459,5	
			Akacyjowa 39				145,31	33,42	178,73	178,7	
			Akacyjowa 41				186,79	42,96	229,75	229,7	
			Akacyjowa 43				166,03	38,19	204,22	204,2	
			Akacyjowa 45				124,54	28,65	153,19	153,1	
			Akacyjowa 47, 49				124,54	28,65	153,19	153,1	
			Akacyjowa 55, 57				373,58	85,92	459,5	459,5	
			Akacyjowa 59, 61				415,11	95,48	510,59	510,5	
7			Akacyjowa 63, 65				435,87	100,24	536,11	536,1	
							332,1	76,38	408,48	408,4	

Razem	X		15 377,76	3 536,98	18 914,74	X	51 122,47	11 758,14	62 880,61	81 795,34
-------	---	--	-----------	----------	-----------	---	-----------	-----------	-----------	-----------

Zestawienie nr 1.1. cwu

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów c.w.u oraz kosztów stałych podgrzania wody użytkowej dla lokali budynku przy ul. Akacjowej 31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,55,57,59,61,63,65 w Sosnowcu za okres rozliczeniowy od 01.07.2021 r. do 31.12.2021 r.

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

	netto	brutto
wody	5,56	6,00 zł/m ³
ścieków	6,57	7,10 zł/m ³
łącznie cena wody i ścieków	12,13	13,10 zł/m ³
podatek VAT -	8 %	

Obowiązujący koszt podgrzania 1m³:

koszty zmienne z faktur TAURON CIEPŁO za II pół. 2021 r. zużycie ciepłej wody w m ³ na wymienniku wg wodomierzy indywidualnych	62 880,61 zł
koszt 1 m ³ podgrzania (koszty zmienne /zużycie)	1 960,60 m ³
	32,07 zł

Obowiązujący koszt stały w przeliczeniu na 1 osobę na 1 miesiąc:

koszty stałe z faktur TAURON CIEPŁO za II pół. 2021 r.	18 914,74 zł
średni koszt stały na jeden miesiąc z faktur	3 152,46 zł
ilość osób 07-12/2021 na wymienniku	1 669,00 os.
średnia il. osób na jeden miesiąc	278,17 os.
powierzchnia lokali mieszkalnych zamieszkałych na wymienniku	8 661,18 m ²
powierzchnia lokali mieszkalnych niezamieszkałych na wymienniku	293,83 m ²
Normatyw (śr. il. os./powierzchnia lokali m.)	0,0321
Wskaźnikowa liczba osób (normatyw *pow. niezam.)	9,6297
koszt stały na 1 os. (śr. koszt stały /(wskaź. Il. os.+śr. il. os.))	10,9538 zł

Lp.	Adres	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie ciepłej wody wg stanów wodomierzy indywidualn. w m ³	Koszt zmienny podgrzania wody (4 * cena podgrzewu) dla lokalu mieszkalnego w zł	Koszt stały c.w.u. na lokal 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	Akacyjowa 61/1	07-12/2021	20,35	652,62	262,89	915,51	836,74	78,77
2	Akacyjowa 61/2	07-12/2021	24,14	774,17	197,17	971,34	797,19	174,15
3	Akacyjowa 61/3	07-12/2021	1,8	57,73	131,45	189,18	184,54	4,64
4	Akacyjowa 61/4	07-12/2021	3,96	127,00	65,72	192,72	295,17	-102,45
5	Akacyjowa 61/5	07-12/2021	0	0,00	65,72	65,72	69,46	-3,74
6	Akacyjowa 61/6	07-12/2021	15,12	484,90	65,72	550,62	470,81	79,81
7	Akacyjowa 61/7	07-12/2021	14,6	468,22	262,89	731,11	851,03	-119,92
8	Akacyjowa 61/8	07-12/2021	20,06	643,32	262,89	906,21	887,3	18,91
9	Akacyjowa 59/9	07-12/2021	13,39	429,42	197,17	626,59	590,01	36,58
10	Akacyjowa 59/10	07-12/2021	16,07	515,36	65,72	581,08	621,66	-40,58
11	Akacyjowa 59/11	07-12/2021	16,41	526,27	65,72	591,99	604,37	-12,38
12	Akacyjowa 59/12	07-12/2021	12,05	386,44	131,45	517,89	518,36	-0,47
13	Akacyjowa 59/13	07-12/2021	13,84	443,85	131,45	575,30	585,13	-9,83
14	Akacyjowa 59/14	07-12/2021	13,79	442,25	87,63	529,88	540,28	-10,40
15	Akacyjowa 59/15	07-12/2021	15,17	486,50	328,61	815,11	746,32	68,79
16	Akacyjowa 59/16	07-12/2021	21,23	680,85	262,89	943,74	1055,38	-111,64
17	Akacyjowa 65/1	07-12/2021	18,95	607,73	131,45	739,18	711,23	27,95
18	Akacyjowa 65/2	07-12/2021	18,38	589,45	65,72	655,17	689,73	-34,56
19	Akacyjowa 65/3	07-12/2021	0,04	1,28	137,97	139,25	149,4	-10,15
20	Akacyjowa 65/4	07-12/2021	23,16	742,74	131,45	874,19	794,55	79,64
21	Akacyjowa 65/5	07-12/2021	0,46	14,75	65,72	80,47	80,76	-0,29
22	Akacyjowa 65/6	07-12/2021	28,01	898,28	131,45	1 029,73	1 129,72	-99,99
23	Akacyjowa 65/7	07-12/2021	30,54	979,42	65,72	1 045,14	1 435,05	-389,91
24	Akacyjowa 65/8	07-12/2021	26,79	859,16	131,45	990,61	1 024,81	-34,20
25	Akacyjowa 63/9	07-12/2021	29,17	935,48	197,17	1 132,65	1 290,51	-157,86
26	Akacyjowa 63/10	07-12/2021	20,11	644,93	197,17	842,10	971,48	-129,38
27	Akacyjowa 63/11	07-12/2021	19,29	618,63	197,17	815,80	854,65	-38,85
28	Akacyjowa 63/12	07-12/2021	3,6	115,45	131,45	246,90	235,06	11,84
29	Akacyjowa 63/13	07-12/2021	4,81	154,26	131,45	285,71	320,58	-34,87
30	Akacyjowa 63/14	07-12/2021	47,58	1 525,89	262,89	1 788,78	1 860,63	-71,85
31	Akacyjowa 63/15	07-12/2021	8,1	259,77	65,72	325,49	400,38	-74,89
32	Akacyjowa 63/16	07-12/2021	29,85	957,29	197,17	1 154,46	1 453,92	-299,46

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POŁUDNIE" W SOSNOWCU ZA LATA 2020 - 2022

33	Akacyjowa 55/1	07-12/2021	6,65	213,27	131,45	344,72	365,55	-20,83
34	Akacyjowa 55/2	07-12/2021	18,28	586,24	262,89	849,13	908,5	-59,37
35	Akacyjowa 55/3	07-12/2021	6,37	204,29	65,72	270,01	224,31	45,70
36	Akacyjowa 55/4	07-12/2021	16,39	525,63	131,45	657,08	611,17	45,91
37	Akacyjowa 55/5	07-12/2021	0,08	2,57	65,72	68,29	73,35	-5,06
38	Akacyjowa 55/6	07-12/2021	4,94	158,43	65,72	224,15	294,09	-69,94
39	Akacyjowa 55/7	07-12/2021	23,06	739,53	131,45	870,98	973,24	-102,26
40	Akacyjowa 55/8	07-12/2021	10,7	343,15	197,17	540,32	547,31	-6,99
41	Akacyjowa 57/9	07-12/2021	11,43	366,56	131,45	498,01	576,87	-78,86
42	Akacyjowa 57/10	07-12/2021	18,15	582,07	657,23	1 239,30	1215,68	23,62
43	Akacyjowa 57/11	07-12/2021	13,2	423,32	131,45	554,77	443,71	111,06
44	Akacyjowa 57/12	07-12/2021	17,37	557,06	131,45	688,51	902,57	-214,06
45	Akacyjowa 57/13	07-12/2021	7,91	253,67	65,72	319,39	389,48	-70,09
46	Akacyjowa 57/14	07-12/2021	23,5	753,65	131,45	885,10	859,26	25,84
47	Akacyjowa 57/15	07-12/2021	15,91	510,23	197,17	707,40	716,93	-9,53
48	Akacyjowa 57/16	07-12/2021	24,8	795,34	197,17	992,51	945,11	47,40
49	Akacyjowa 49/1	07-12/2021	19,12	613,18	197,17	810,35	900,5	-90,15
50	Akacyjowa 49/2	07-12/2021	24,92	799,18	131,45	930,63	718,74	211,89
51	Akacyjowa 49/3	07-12/2021	3,3	105,83	131,45	237,28	220,93	16,35
52	Akacyjowa 49/4	07-12/2021	11,05	354,37	65,72	420,09	408,44	11,65
53	Akacyjowa 49/5	07-12/2021	6,08	194,99	65,72	260,71	281,78	-21,07
54	Akacyjowa 49/6	07-12/2021	12,2	391,25	65,72	456,97	950,81	-493,84
55	Akacyjowa 49/7	07-12/2021	18,71	600,03	328,61	928,64	932,87	-4,23
56	Akacyjowa 49/8	07-12/2021	20,73	664,81	131,45	796,26	775,7	20,56
57	Akacyjowa 47/9	07-12/2021	37,3	1 196,21	328,61	1 524,82	1884,19	-359,37
58	Akacyjowa 47/10	07-12/2021	1,35	43,29	65,72	109,01	175,52	-66,51
59	Akacyjowa 47/11	07-12/2021	7,68	246,30	65,72	312,02	327,12	-15,10
60	Akacyjowa 47/12	07-12/2021	1,78	57,08	168,04	225,12	60	165,12
61	Akacyjowa 47/13	07-12/2021	10,92	350,20	65,72	415,92	120,03	295,89
62	Akacyjowa 47/14	07-12/2021	17,05	546,79	197,17	743,96	665,12	78,84
63	Akacyjowa 47/15	07-12/2021	16,85	540,38	131,45	671,83	663,14	8,69
64	Akacyjowa 47/16	07-12/2021	11,58	371,37	131,45	502,82	480,2	22,62
65	Akacyjowa 45/17	07-12/2021	22,75	729,59	131,45	861,04	906,77	-45,73
66	Akacyjowa 45/18	07-12/2021	3,93	126,04	131,45	257,49	284,95	-27,46
67	Akacyjowa 45/19	07-12/2021	2,63	84,34	65,72	150,06	248,35	-98,29
68	Akacyjowa 45/20	07-12/2021	12,09	387,73	131,45	519,18	597,77	-78,59
69	Akacyjowa 45/21	07-12/2021	20,56	659,36	197,17	856,53	898,28	-41,75
70	Akacyjowa 45/22	07-12/2021	5,18	166,12	131,45	297,57	413,33	-115,76
71	Akacyjowa 45/23	07-12/2021	16,7	535,57	120,23	655,80	642,79	13,01
72	Akacyjowa 45/24	07-12/2021	4,36	139,83	197,17	337,00	402,69	-65,69
73	Akacyjowa 43/1	07-12/2021	17,43	558,98	131,45	690,43	562,56	127,87
74	Akacyjowa 43/2	07-12/2021	1,35	43,29	65,72	109,01	103,26	5,75
75	Akacyjowa 43/3	07-12/2021	26,57	852,10	197,17	1 049,27	1133,55	-84,28
76	Akacyjowa 43/4	07-12/2021	18,72	600,35	131,45	731,80	581,33	150,47
77	Akacyjowa 43/5	07-12/2021	2,95	94,61	131,45	226,06	283,07	-57,01
78	Akacyjowa 43/6	07-12/2021	24,96	800,47	175,26	975,73	610,86	364,87
79	Akacyjowa 43/7	07-12/2021	1,33	42,65	65,72	108,37	110,44	-2,07

RA

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POŁUDNIE" W SOSNOWCU ZA LATA 2020 - 2022

80	Akcyjowa 43/8	07-12/2021	18,55	594,90	131,45	726,35	375,01	351,3
81	Akcyjowa 41/9	07-12/2021	0	0,00	197,17	197,17	808,1	-610,93
82	Akcyjowa 41/10	07-12/2021	31,94	1 024,32	197,17	1 221,49	1320,08	-98,5
83	Akcyjowa 41/11	07-12/2021	17,94	575,34	131,45	706,79	737,45	-30,6
84	Akcyjowa 41/12	07-12/2021	5,33	170,93	65,72	236,65	143,12	93,53
85	Akcyjowa 41/13	07-12/2021	22,68	727,35	262,89	990,24	991,89	-1,6
86	Akcyjowa 41/14	07-12/2021	6,62	212,30	131,45	343,75	370,23	-26,4
87	Akcyjowa 41/15	07-12/2021	23,15	742,42	65,72	808,14	747,4	60,74
88	Akcyjowa 41/16	07-12/2021	9,53	305,63	65,72	371,35	443,42	-72,0
89	Akcyjowa 39/1	07-12/2021	26,09	836,71	262,89	1 099,60	755,88	343,72
90	Akcyjowa 39/2	07-12/2021	19,15	614,14	197,17	811,31	803,35	7,9
91	Akcyjowa 39/3	07-12/2021	29,48	945,42	262,89	1 208,31	1134,05	74,2
92	Akcyjowa 39/4	07-12/2021	2,66	85,31	131,45	216,76	202,75	14,01
93	Akcyjowa 39/5	07-12/2021	6,45	206,85	65,72	272,57	304,3	-31,7
94	Akcyjowa 39/6	07-12/2021	18,98	608,69	131,45	740,14	792,78	-52,6
95	Akcyjowa 39/7	07-10/2021	0,01	0,32	38,12	38,44	51,17	-12,73
95	Akcyjowa 39/7	11-12/2021	1,33	42,65	27,6	70,25	36,28	33,97
96	Akcyjowa 39/8	07-12/2021	18,21	583,99	131,45	715,44	706,45	8,99
97	Akcyjowa 37/9	07-12/2021	35,37	1 134,32	131,45	1 265,77	1137,6	128,17
98	Akcyjowa 37/10	07-12/2021	14,31	458,92	131,45	590,37	597,76	-7,39
99	Akcyjowa 37/11	07-12/2021	16,47	528,19	197,17	725,36	695,77	29,59
100	Akcyjowa 37/12	07-12/2021	6,57	210,70	65,72	276,42	443,82	-167,40
101	Akcyjowa 37/13	07-12/2021	2,79	89,48	65,72	155,20	155,24	-0,04
102	Akcyjowa 37/14	07-12/2021	26,11	837,35	172,27	1 009,62	578,34	431,28
103	Akcyjowa 37/15	07-12/2021	15,74	504,78	131,45	636,23	610,06	26,17
104	Akcyjowa 37/16	07-12/2021	24,5	785,72	131,45	917,17	962,01	-44,85
105	Akcyjowa 35/1	07-12/2021	18,76	601,63	197,17	798,80	777,28	21,52
106	Akcyjowa 35/2	07-12/2021	9,7	311,08	131,45	442,53	593,31	-150,78
107	Akcyjowa 35/3	07-12/2021	16,14	517,61	131,45	649,06	668,13	-19,07
108	Akcyjowa 35/4	07-12/2021	7,03	225,45	65,72	291,17	429,21	-138,04
109	Akcyjowa 35/5	07-12/2021	68,48	2 196,15	197,17	2 393,32	2348,58	44,74
110	Akcyjowa 35/6	07-12/2021	25,7	824,20	262,89	1 087,09	1139,41	-52,32
111	Akcyjowa 35/7	07-12/2021	9,27	297,29	65,72	363,01	345,51	17,50
112	Akcyjowa 35/8	07-12/2021	30,14	966,59	131,45	1 098,04	1158,98	-60,94
113	Akcyjowa 33/9	07-12/2021	29,47	945,10	131,45	1 076,55	1099,45	-22,90
114	Akcyjowa 33/10	07-12/2021	16,9	541,98	197,17	739,15	766,2	-27,05
115	Akcyjowa 33/11	07-12/2021	14,75	473,03	262,89	735,92	613,13	122,79
116	Akcyjowa 33/12	07-12/2021	16,71	535,89	175,26	711,15	741,05	-29,90
117	Akcyjowa 33/13	07-12/2021	0,01	0,32	65,72	66,04	70,32	-4,28
118	Akcyjowa 33/14	07-12/2021	18,23	584,64	197,17	781,81	864,7	-82,89
119	Akcyjowa 33/15	07-12/2021	8,13	260,73	65,72	326,45	374,28	-47,83
120	Akcyjowa 33/16	07-12/2021	5,04	161,63	131,45	293,08	302,68	-9,60
121	Akcyjowa 31/17	07-12/2021	20,21	648,13	197,17	845,30	895,72	-50,42
122	Akcyjowa 31/18	07-12/2021	17,14	549,68	197,17	746,85	851,85	-105,00
123	Akcyjowa 31/19	07-12/2021	11,68	374,58	131,45	506,03	486,93	19,10
124	Akcyjowa 31/20	07-12/2021	8,8	282,22	65,72	347,94	348,22	-0,28
125	Akcyjowa 31/21	07-12/2021	3,24	103,91	65,72	169,63	436,89	-267,26

126	Akacyjowa 31/22	07-12/2021	22,9	734,40	197,17	931,57	922,85	8,72
127	Akacyjowa 31/23	07-12/2021	0	0,00	119,96	119,96	129,22	-9,26
128	Akacyjowa 31/24	07-11/2021	27,85	893,15	197,17	1 090,32	1137,27	-46,95
128	Akacyjowa 31/24	12/2021	2,67	85,63	13	98,63	0	98,63
Razem			1 960,60	62 876,44	18 914,89	81 791,33	83 853,91	-2 062,58

Podsumowanie

1. Poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu zimnej wody i kanalizacji oraz koszty ciepła przeznaczone na cele ciepłej wody użytkowej dla budynku przy ul. Akacyjowej 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. Akacyjowej 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 cieplnej 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 „Prawo energetyczne” (jednolity tekst Dz. U. 2021 poz. 716)
- 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 regulamin powyższy zmieniony został uchwałami Rady Nadzorczej:
 - ✓ nr 22/VIII/2020 z dn. 03.08.2020 r.
 - ✓ nr 01/VIII/2021 z dn. 15.02.2021 r.
 - ✓ nr 16/VIII/2021 z dn. 26.04.2021 r.
 - ✓ nr 19/VIII/2021 z dn. 24.05.2021 r.
 - ✓ nr 20/VIII/2021 z dn. 24.05.2021 r.
 - ✓ nr 21/VIII/2021 z dn. 24.05.2021 r.
 - ✓ nr 31/VIII/2022 z dn. 19.09.2022 r.
 - ✓ nr 32/VIII/2022 z dn. 19.09.2022 r.
- 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 obowiązującą od 01.01.2019r. z późniejszymi zmianami.
- Umowa sprzedaży ciepła nr 1000/3 z dnia 1 marca 2001 r. z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej – 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”.

Ustalen 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. Naftowej 73 w okresie rozliczeniowym: od 01.07.2020r. – 30.06.2021r.

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 dla potrzeb ogrzewania budynku przy ul. Naftowej 73 w Sosnowcu w okresie rozliczeniowym od 01.07.2020 r. do 31.06.2021 r. wg faktur dostawcy TAURON CIEPŁO Sp. z o.o.

Nazwa składnika	Data obowiązywania	Cena jednostkowa w zł (netto)	J.m.
opłata za zamówioną moc cieplną CO	od 01.06.2020 do 04.08.2020	7 882,21	zł/MW/m-c
	od 05.08.2020 do 11.09.2020	7 896,22	zł/MW/m-c
	od 12.09.2020 do 17.10.2020	8 004,09	zł/MW/m-c
	od 18.10.2020 do 31.10.2020	8 353,59	zł/MW/m-c

	od 01.11.2020 do 31.12.2020	8 408,81	zł/MW/m-c
	od 01.01.2021 do 10.01.2021	8 607,39	zł/MW/m-c
	od 11.01.2021 do 30.04.2021	8 615,82	zł/MW/m-c
	od 01.05.2021 do 11.05.2021	8 720,94	zł/MW/m-c
	od 12.05.2021 do 30.06.2021	8 794,71	zł/MW/m-c
opłata stała za usługi przesyłowe TC CO	od 01.11.2019 do 31.10.2020	8 038,11	zł/MW/m-c
	od 01.11.2020 do 28.02.2021	8 361,80	zł/MW/m-c
	od 01.03.2021 do 30.06.2021	8 468,45	zł/MW/m-c
	od 01.07.2021 do 31.08.2021	8 535,27	zł/MW/m-c
	od 01.09.2021 do 05.11.2021	8 570,35	zł/MW/m-c
	od 06.11.2021 do 23.03.2022	8 824,42	zł/MW/m-c
opłata stała za usługi przesyłowe źródła CO	od 01.02.2020 do 11.02.2021	3,53	zł/MW/m-c
	od 12.02.2021 do 30.04.2021	3,57	zł/MW/m-c
	od 01.05.2021 do 31.08.2021	3,61	zł/MW/m-c
opłata za ciepło CO	od 01.06.2020 do 04.08.2020	27,97	zł/GJ
	od 05.08.2020 do 11.09.2020	28,11	zł/GJ
	od 12.09.2020 do 17.10.2020	28,71	zł/GJ
	od 18.10.2020 do 31.10.2020	29,88	zł/GJ
	od 01.11.2020 do 31.12.2020	30,14	zł/GJ
	od 01.01.2021 do 10.01.2021	30,90	zł/GJ
	od 11.01.2021 do 30.04.2021	30,93	zł/GJ
	od 01.05.2021 do 11.05.2021	31,33	zł/GJ
	od 12.05.2021 do 30.06.2021	31,72	zł/GJ
opłata zmienna za usługi przesyłowe TC CO	od 01.11.2019 do 31.10.2020	13,29	zł/GJ
	od 01.11.2020 do 28.02.2021	14,34	zł/GJ
	od 01.03.2021 do 30.06.2021	14,51	zł/GJ
	od 01.07.2021 do 02.11.2021	14,62	zł/GJ
	od 03.11.2021 do 05.11.2021	14,68	zł/GJ
opłata zmienna za usługi przesyłowe źródła CO	od 01.11.2019 do 31.10.2020	0,02	zł/GJ
	od 01.11.2020 do 05.11.2021	0,01	zł/GJ
	od 06.11.2021 do 23.03.2022	0,02	zł/GJ
opłata za nośnik ciepła	od 01.06.2020 do 04.08.2020	12,63	m3
	od 05.08.2020 do 11.09.2020	12,65	m3
	od 12.09.2020 do 17.10.2020	12,92	m3
	od 18.10.2020 do 31.10.2020	13,31	m3
	od 01.11.2020 do 31.12.2020	14,79	m3
	od 01.01.2021 do 10.01.2021	15,05	m3
	od 11.01.2021 do 30.04.2021	15,06	m3
	od 01.05.2021 do 11.05.2021	15,20	m3
	od 12.05.2021 do 30.06.2021	15,55	m3

Należy doliczyć podatek VAT - 23%

Zestawienie nr 1. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Naftowej 73 w Sosnowcu w okresie rozliczeniowym od 01.07.2020 r. do 30.06.2021 r. wg faktur dostawcy - TAURON CIEPŁO Sp. z o.o.

Lp.	Miesiąc/ rok	Nr faktury	Koszty stałe w zł (netto)	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty stałe w zł (brutto)	Nr faktury	Koszty zmienne w zł (netto)	Podatek VAT 23% w zł	Razem koszty zmienne w zł (brutto)	OGÓLE M koszty zakup energii cieplnej zł (brutto)
1	07/2020	SC001810/07 /2020	2 133,80	490,78	2 624,58	SC004999/07 /2020	0,00	0,00	0,00	2 624,5
2	08/2020	SC002687/08 /2020	2 135,43	491,15	2 626,58	SC005107/08 /2020	4,76	1,09	5,85	2 632,43
3	09/2020	SC003204/09 /2020	2 144,83	493,32	2 638,15	SC005083/09 /2020	2,95	0,68	3,63	2 641,7
4	10/2020	SC000710/10 /2020	2 171,28	499,40	2 670,68	SC006999/10 /2020	2 628,42	604,54	3 232,96	5 903,6
5	11/2020	SC002704/11 /2020	2 247,73	516,98	2 764,71	SC007000/11 /2020	4 831,33	1 111,20	5 942,53	8 707,24
6	12/2020	SC000468/12 /2020	2 247,73	516,98	2 764,71	SC007152/12 /2020	6 477,13	1 489,75	7 966,88	10 731,5
7	01/2021	SC000486/01 /2021	2 275,07	523,26	2 798,33	SC007098/01 /2021	8 587,31	1 975,07	10 562,38	13 360,71
8	02/2021	SC002944/02 /2021	2 275,48	523,36	2 798,84	SC007385/02 /2021	7 833,50	1 801,71	9 635,21	12 434,0
9	03/2021	SC001028/03 /2021	2 289,77	526,65	2 816,42	SC007105/03 /2021	5 665,34	1 303,02	6 968,36	9 784,79
10	kor. 01/2021	SK00480/02/ 2021 do f-ry SC000486/01 /2021	0,05	0,01	0,06	x				0,06
11	04/2021	SC002185/04 /2021	2 289,77	526,65	2 816,42	SC007142/04 /2021	5 053,45	1 162,30	6 215,75	9 032,17
12	05/2021	SC001979/05 /2021	2 303,87	529,89	2 833,76	SC007408/05 /2021	2 129,56	489,82	2 619,38	5 453,1
13	06/2021	SC001763/06 /2021	2 313,74	532,16	2 845,90	SC006523/06 /2021	245,62	56,49	302,11	3 148,01
14	kor.05/2 021	SCK02921/0 5/2021 do f- ry SC001979/05 /2021	6,36	1,47	7,83	x				7,83
RA ZE M	X	X	26 834,91	6 172,06	33 006,97	X	43 459,37	9 995,67	53 455,04	86 462,01

Zestawienie nr 1.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej obciążających poszczególnych użytkowników lokali (z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Naftowej 73 w Sosnowcu w okresie rozliczeniowym od 01.07.2020 r. do 30.06.2021r.

Koszt c.o. sezon 2020/2021(stała + zmienna) w zł brutto 86 462,01 zł
Powierzchnia budynku w m² 2 220,85 m²

Cena c.o. jednostkowa za 1 m²

38,9319 zł

Lp.	Data od	Data do	Adres punktu	Rodzaj punktu	Powierzchnia lokalu w m ²	Koszty za c.o w zł brutto	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł brutto	Saldo w zł brutto /7-8/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73	lokal użytkowy	39,34	1 531,58	1 287	244,58
2	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/1	mieszkanie	82,82	3 224,34	2 700	524,34
3	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/2	mieszkanie	63	2 452,71	2 052	400,71
4	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/3	mieszkanie	50,22	1 955,16	1 638	317,16
5	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/4	mieszkanie	63	2 452,71	2 052	400,71
6	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/5	mieszkanie	50,22	1 955,16	1 638	317,16
7	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/6	mieszkanie	82,82	3 224,34	2 700	524,34
8	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/7	mieszkanie	63	2 452,71	2 052	400,71
9	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/8	mieszkanie	50,22	1 955,16	1 638	317,16
10	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/9	mieszkanie	63	2 452,71	2 055	397,71
11	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/10	mieszkanie	50,22	1 955,16	1 638	317,16
12	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/11	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
13	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/12	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
14	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/13	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
15	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/14	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
16	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/15	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
17	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/16	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
18	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/17	mieszkanie	49,08	1 910,78	1 602	308,78
19	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/18	mieszkanie	63	2 452,71	2 052	400,71
20	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/19	mieszkanie	50,22	1 955,16	1 638	317,16
21	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/20	mieszkanie	63	2 452,71	2 052	400,71
22	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/21	mieszkanie	50,22	1 955,16	1 638	317,16
23	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/22	mieszkanie	63	2 452,71	2 052	400,71
24	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/23	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
25	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/24	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
26	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/25	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
27	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/26	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
28	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/27	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
29	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/28	mieszkanie	62,79	2 444,54	2 052	392,54
30	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/29	mieszkanie	82,82	3 224,34	2 700	524,34
31	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/30	mieszkanie	63	2 452,71	2 052	400,71
32	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/31	mieszkanie	49,16	1 913,89	1 605	308,89
33	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/32	mieszkanie	63	2 452,71	2 052	400,71
34	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/33	mieszkanie	50,22	1 955,16	1 638	317,16
35	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/17a	mieszkanie	73,27	2 852,54	2 391	461,54
36	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/18A	mieszkanie	52,4	2 040,03	1 710	330,03
37	2020-07-01	2021-06-30	Naftowa 73/23A	mieszkanie	37,12	1 445,15	1 215	230,15
Razem					2 220,85	86 461,98	72 471,00	13 990,98

Podsumowanie

Suma opłat za zużycie energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Naftowej 73 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 ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Naftowej 73 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” (jednolity tekst Dz. U. 2021 poz. 716).

Indywidualne rozliczenia z tyt. zużycia energii ciepłej 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 ciepłej 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.

6. System finansowania i rozliczania nieruchomości.

6.1. Przychody i koszty GZM

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE” w Sosnowcu w latach 2020 – 2022, 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 przypadku 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.

Każdego roku (2020 – 2022) 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.

Plany gospodarczo – finansowe dotyczące GZM - u

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:

1. **Uchwała nr 13/VIII/2020** z dnia 30.04.2020 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo – finansowego na rok 2020 wraz z indywidualnymi stawkami eksploatacyjnymi; obejmuje:
 - a. Planowany poziom kosztów Zarządzania na rok 2020 w wysokości 1.354.070,00 zł
 - b. Planowany poziom kosztów eksploatacji utrzymania mienia do wspólnego korzystania na rok 2020– w wysokości 166.800,00zł
 - c. Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości ogółem na rok 2020 – w wysokości 2.380.958,64 zł
 - d. Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości garaży na rok 2020 r. w wysokości 37.098,58 zł
 - e. Planowany poziom kosztów eksploatacji dźwigów na rok 2020 w wysokości 172.156,22 zł
 - f. Planowany poziom funduszu płac na 2020 rok w wysokości 2.005.163,55 zł

2. **Uchwała nr 14/VIII/2021** z dnia 22.03.2021 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo – finansowego na rok 2021 wraz z indywidualnymi stawkami eksploatacyjnymi; obejmuje:
 - a) Planowany poziom kosztów Zarządzania na rok 2021 w wysokości 1.305.020,00 zł
 - b) Planowany poziom kosztów eksploatacji utrzymania mienia do wspólnego korzystania na rok 2021– w wysokości 158.170,00zł
 - c) Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości ogółem na rok 2021 – w wysokości 2.419.323,24 zł
 - d) Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości garaży na rok 2021 r. w wysokości 37.898,56 zł
 - e) Planowany poziom kosztów eksploatacji dźwigów na rok 2021 w wysokości 177.666,55 zł
 - f) Planowany poziom funduszu płac na 2021 rok w wysokości 1.981.050,33 zł

3. **Uchwała nr 31/VIII/2021** z dnia 20.12.2021 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo – finansowego na rok 2022 wraz z indywidualnymi stawkami eksploatacyjnymi; obejmuje :
 - a) Planowany poziom kosztów Zarządzania na rok 2022 w wysokości 1.319.500,00 zł
 - b) Planowany poziom kosztów eksploatacji utrzymania mienia do wspólnego korzystania na rok 2022– w wysokości 208.290,00 zł
 - c) Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości ogółem na rok 2022 – w wysokości 2.536.445,25 zł
 - d) Planowany poziom kosztów eksploatacji nieruchomości garaży na rok 2022 r. w wysokości 38.410,37 zł
 - e) Planowany poziom kosztów eksploatacji dźwigów na rok 2022 w wysokości 189.122,66 zł
 - f) Planowany poziom funduszu płac na 2022 rok w wysokości 1.981.050,33 zł
 - g) Plan finansowy lokali użytkowych na rok 2022 – planowane koszty w wysokości 577.321,15 zł

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

Realizacja rocznych planów rzeczowo-finansowych, a także realizacja planu funduszu remontowego oraz funduszu plac podlegała systematycznej ocenie i kontroli przez Radę Nadzorczą zarówno poprzez działalność Komisji Rewizyjnej jak i na plenarnych posiedzeniach Rady, co szczegółowo opisane zostało zarówno w części protokołu do dotyczącego działalności Rady Nadzorczej jak i kontroli.

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

Określony planem gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w latach 2020 -2022, 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 2020 – 2022
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” (w zł/ rok)**

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty w zł.	poniesione koszty w zł.	Przychody w zł.	Wynik roczny (5-4)	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7

2020 r. - Działalność Spółdzielni						
<i>w tym:</i>						
1.	Eksploatacja podstawowa	2 380 958,64	2 338 128,14	2 366 168,02	28 039,88	
2.	Woda i kanalizacja		1 264 302,48	1 264 302,48	0,00	
3.	Wywóz nieczystości		537 097,60	537 097,60	0,00	
4.	Odpis na fundusz remont.		3 371 437,40	3 371 437,40	0,00	
5.	Centralne ogrzewanie		2 764 785,93	2 764 785,93	0,00	
6.	Ciepła woda		1 066 216,17	1 066 216,17	0,00	
7.	Dźwigi osobowe	172 156,22	176 405,52	169 854,52	-6 551,00	
8.	Sprzątanie kl. schodowych		80 656,44	90 361,44	9 705,00	
9.	domofony		14 295,02	16 596,00	2 300,98	
10.	Pod. od nier + wieczyste		53 153,35	53 183,15	29,80	
11.	Gaz zbiorczy		103 593,29	103 593,29	0,00	
12.	Garaże eksploatacja	37 098,58	35 547,96	36 927,36	1 379,40	
13.	Garaże pozostałe opłaty		22 478,90	21 316,56	-1 162,34	
Razem poz. I			11 828 098,20	11 861 839,92	33 741,72	
II	Razem - inne koszty		908 457,67	1 130 033,99	221 576,32	
<i>w tym:</i>						
1.	Pozostała sprzedaż		754 553,90	937 148,18	182 594,28	
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		153 684,24	147 721,52	-5 962,72	
3.	Pozostałe przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		219,53	34 601,31	34 381,78	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					

6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki				
7	Odsetki z lokat			10 562,98	10 562,98
8	Inne				
OGÓŁEM KOSZTY 2020. r (poz. I + II)		12 736 555,87	12 991 873,91	255 318,04	

2021 r. - Działalność Spółdzielni					
<i>w tym:</i>					
1.	Eksplatacja podstawowa	2 419 323,24	2 487 533,65	2 418 714,80	-68 818,85
2.	Woda i kanalizacja		1 220 751,56	1 220 751,56	0,00
3.	Wywóz nieczystości		816 014,30	816 014,30	0,00
4.	Odpis na fundusz remont.		3 444 429,32	3 444 429,32	0,00
5.	Centralne ogrzewanie		3 210 214,44	3 210 214,44	0,00
6.	Ciepła woda		1 177 165,45	1 177 165,45	0,00
7.	Dźwigi osobowe	177 666,55	178 145,56	171 498,72	-6 646,84
8.	Sprzątanie kl. schodowych		93 957,29	90 630,41	-3 326,88
9.	domofony		15 103,16	17 016,00	1 912,84
10	Pod. od nieruchomości		51 621,65	51 357,57	-264,08
11.	Gaz zbiorczy		101 364,76	101 364,76	0,00
12.	Garaże eksploatacja	37 898,56	36 833,87	37 830,48	996,61
13.	Garaże pozostałe opłaty		37 353,63	34 932,39	-2 421,24
Razem poz. I			12 870 488,64	12 791 920,20	-78 568,44
II	Razem - inne koszty		1 033 766,42	1 262 927,42	229 161,00
<i>w tym:</i>					
1.	Pozostała sprzedaż		849 950,62	1 032 070,28	182 119,66
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		183 782,29	194 007,34	10 225,05
3.	Pozostałe przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych				
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		33,51	36 449,35	36 415,84
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego				
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki				
7	Odsetki z lokat			400,45	400,45
8	Inne				
OGÓŁEM KOSZTY 2021. r (poz. I + II)			13 904 255,06	14 054 847,62	150 592,56

2022 r. - Działalność Spółdzielni					
<i>w tym:</i>					
1.	Eksplatacja podstawowa	2 536 445,25	2 548 220,66	2 517 569,16	-30 651,50
2.	Woda i kanalizacja		1 195 150,11	1 195 150,11	0,00

3.	Wywóz nieczystości		812 662,60	812 662,60	0,00
4.	Odpis na fundusz remont.		3 841 440,59	3 841 440,59	0,00
5.	Centralne ogrzewanie		2 789 410,81	2 789 410,81	0,00
6.	Ciepła woda		1 080 636,00	1 080 636,00	0,00
7.	Dźwigi osobowe	189 122,66	186 500,55	182 775,46	-3 725,09
8.	Sprzątanie kl. schod.		102 397,80	90 570,79	-11 827,01
9.	domofony		14 580,14	17 343,00	2 762,86
10.	Pod. od nieruchomości		48 974,70	47 969,79	-1 004,91
11.	Gaz zbiorczy		133 205,81	133 205,81	0,00
12.	Garaże eksploatacja	38 410,37	37 507,38	38 406,09	898,71
13.	Garaże pozostałe opłaty		38 162,85	37 046,32	-1 116,53
Razem poz. I			12 828 850,00	12 784 186,53	-44 663,47
II	Razem - inne koszty		972 466,51	1 388 882,15	416 415,64
<i>w tym:</i>					
1.	Pozostała sprzedaż		797 999,57	1 113 418,51	315 418,94
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		174 327,94	173 600,95	-726,99
3.	Pozostała przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych				
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		139,00	31 988,49	31 849,49
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego				
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki				
7.	Odsetki z lokat			69 874,20	69 874,20
8.	Inne				
OGÓLEM KOSZTY 2022 r (poz. I + II)			13 801 316,51	14 173 068,68	371 752,17

Roczny wynik finansowy gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu, na koniec 2020 -2022 r., wynosił:

2020

- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi: **33.741,72 zł**
- Pozostała działalność Spółdzielni brutto: **255.318,04 zł**

2021

- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi: **-78.568,44 zł**
- Pozostała działalność Spółdzielni brutto: **150.592,56 zł**

2022

- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi: **-44.663,47 zł**
- Pozostała działalność Spółdzielni brutto: **371.752,17 zł**

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 4¹ ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” (Dz.U.119/2003 poz. 1116 z późn. zm.), zwiększały lub zmniejszały odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Natomiast decyzje o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej podejmuje Walne Zgromadzenie

6.2. Kalkulacja opłat

W gospodarce zasobami mieszkaniowym Spółdzielni ustalane stawki opłat eksploatacji podstawowej w latach 2020 – 2022 kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabeli poniżej:

**Stawki opłat czynszowych
za użytkowanie lokali obowiązujące w SM Południe
w latach 2020-2022
(w zł/m² pu. miesięcznie)**

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2020r.	Stawki opłat w 2021 r.	Stawki opłat w 2022 r.	% dynam. wzrostu (6:4)
1	2	3	4	5	6	7
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)	zł/m ²	5,18-7,26	5,41-7,41	5,41-9,46	Śr. 119,8
1	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	2,18-2,76	2,41-2,91	2,41-2,96	Śr.108,9
2	Odpis na fundusz remont.	zł/m ²	3,00-4,50	3,00-4,50	3,00-6,50	Śr. 126,6
3	Centralne ogrzewanie ¹⁾	Ind.zaliczki	Zaliczki ind..	Zaliczki ind.	za m2. 3,12-6,12	
4	Woda i kanalizacja ²⁾	cena/m ³	za m ³ 11,84-12,86	12,86-13,10	13,10-13,43	Śr. 107,3
5	Podgrzanie – ciepła woda ³⁾ za m ³	Ind. zaliczki	Zaliczki ind..	Zaliczki ind..	Zaliczki ind..	
6	Wywóz nieczystości	osoby	17,0	27,70	27,70	162,9
7	Dźwigi osobowe Odpis na fundusz remont.	osoby zł/osobę	3,12	3,12	3,12	0
8.	Utrzymanie czystości klatek schodowych	zł/m ²	0,10	0,10	0,10	0
9.	Gaz	Stała zł Zmienna zł	0,87-3,09 5,92-9,15	0,87-3,09 5,92-9,15	0,87-3,09 8,27-14,46	0 Śr. 150,9
10.	Konserwacje własne i obce(utrzymanie nier. wspólnej)	zł/m ²				
11.	Pakiet podst. TV kablowej	zł/m-nie				
II.	Razem - lokale użytkowe netto	zł/m ²	4,15-23,54	6,76-24,34	8,08-25,58	Śr.121,5

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”

Stawki eksploatacyjne na dany rok wyliczane były na podstawie poniesionych kosztów w roku poprzednim oraz planowane koszty na dany rok. Z uwzględnieniem bilansu otwarcia oraz pożytku z nieruchomości wspólnej.

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 4 do niniejszego protokołu.

Należy zwrócić uwagę, że jedynie za rok 2020 osiągnięto nadwyżkę przychodów nad kosztami, natomiast za lata 2021 i 2022 odnotowana została nadwyżka kosztów nad przychodami.

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

Podsumowanie

Analiza zestawienia wyników GZM – u na nieruchomościach za lata 2020– 2022 oraz wyników funduszu remontowego wykazała, iż:

- Rada Nadzorcza oraz Zarząd Spółdzielni systematycznie podejmują decyzje dotyczące wysokości opłat na pokrycie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Jednakże należy zwrócić uwagę na fakt, że w latach 2021 i 2022 poniesione koszty z tytułu GZM były wyższe od przychodów z tego tytułu.
- 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.

6.3. 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 2020 - 2022 przedstawiono w zestawieniu poniżej:

Zaległości

z tyt. opłat za użytkowanie lokali w SM „Południe” w Sosnowcu
w latach 2020– 2022 (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12. 2020 r.	Na dzień 31.12. 2021 r.	Na dzień 31.12.2022 r.	% wzrostu (5 : 3)
1	2	3	4	5	6
1.	Zaległości czynszowe	1 046 038,30	1 066 695,80	1 083 645,39	3,60
w tym:					
a/	Lokali mieszkalnych:	891 235,26	894 294,87	927 413,66	4,06
b/	Lokali użytkowych:	154 803,04	172 400,93	156 231,73	0,92
2.	Liczba użytkowników zalegających z opl. czynszowymi pow. dwu miesięcy	60	89	58	-3,33

Stan zaległości „czynszowych” na koniec 2022 r. wzrósł w stosunku do roku 2020 o około 3,60 %, w tym lokali mieszkalnych o 4 % a lokali użytkowych zmniejszy się o około 0,1%.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” w Sosnowcu - w latach 2020 – 2022 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 2020 -2022 r.

L.p.	Działania windykacyjne	2020 r	2021r	2022 r
1	2	3	4	5
1	ilość wysłanych wezwań do zapłaty	229	161	111
2	ilość zawartych ugód z dłużnikami	15	21	12
3	kwota zawartych ugód z dłużnikami	73 462,98	58 683,90	49 909,87
4	ilość skierowanych spraw do Sądu o zapłatę	5	5	4
5	kwota skierowanych spraw do Sądu o zapłatę	74 103,28	47 800,90	21 796,11
6	ilość wystosowanych uprzedzeń wypowiedzenia umowy najmu	-	-	-
7	ilość wystosowanych wypowiedzeń umowy najmu	-	-	-
8	ilość skierowanych spraw do Sądu o eksmisję	-	-	-
9	ilość wykonanych eksmisji	-	-	-
10	ilość skierowanych egzekucji do komornika *	-	-	-
11	kwota skierowanych egzekucji do komornika *	-	-	-
12	ilość prowadzonych egzekucji z nieruchomości - stan na koniec roku	1	1	1

13	kwota zadłużenia na lokalach w egzekucji z nieruchomości - stan na koniec roku	123683,11	131841,35	140848,46
14	ilość skutecznie zakończonych egzekucji z nieruchomości	-	-	-
15	kwota zadłużenia właścicieli sprzedanych lokali	-	-	-
16	kwota otrzymanego dodatku mieszkaniowego z MOPS-u	58 489,16	52 957,55	49 168,28

*brak danych sprawy do egzekucji komorniczej prowadzone przez kancelarię prawną

7. Działalność ekonomiczno – finansowa Spółdzielni

7.1. 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 2020 – 2022 „Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni”.

7.2. 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 2020 - 2022 określają wielkości zawarte w tabeli poniżej:

Fundusze własne
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu
wg stanu, bilansu zamknięcia na koniec roku 2020 – 2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2020r.	Bilans zamknięcia 31.12.2021r.	Bilans * zamknięcia 31.12.2022 r	% Dynamika zmian (5:3)
1	2	3	4	5	6
A.	Fundusze własne ogółem	18 788 926,05	15 338 679,55	14 550 811,92	78,52
I.	RAZEM – kapitał podstawowy	12 947 952,02	12 274 333,53	11 737 863,42	90,65
w tym:					
1.	Fundusz udziałowy	103 239,15	102 303,70	98 876,50	95,77
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	786 205,78	786 205,78	763 969,68	97,17
3.	Fundusz wkładów budowlanych (805)	25177618,99	24 587 202,94	24 318 772,95	96,59
4.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	13 119 111,90	13 201 378,89	13 443 755,71	102,47
II.	RAZEM ** kapitał zapasowy	5 582 271,63	2 656 739,61	2 812 948,50	50,39
w tym:					
1.	Inne Fundusze zasadnicze				
2.	Fundusz zasobowy	5 582 271,63	2 656 739,61	2 812 948,50	50,39
III.	Zysk (strata) netto/ Zysk (strata) netto/ z lat ubiegłych	127 246,32 131 456,08	148 904,00 258 702,40	302 402,64	237,65

F u n d u s z e c e l o w e (s p e c j a l n e)

I.	Fundusz remontowy ***	2 894 150,87	1 908 046,45	949 206,00	32,80
II.	Fund świadczeń socjalnych	29 537,95	30 997,04	21 255,35	71,96

* Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego .

** Znaczny spadek wartości f. zasobowego wynika z wprowadzonej od 01.01.2021 r. zmiany do polityki rachunkowości dotyczącej sposobu ewidencji ŚT otrzymanych przez spółdzielnię nieodpłatnie od organów samorządowych.

***Saldo f. remontowego ujęto z uwzględnieniem stanu kredytów zaciągniętych na realizację prac termomodernizacyjnych.

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Stan i struktura
środków pieniężnych SM „Południe” (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1	2	3	4	5
1.	środki pieniężne w kasie	4 292,87	4 340,04	8 775,53
2.	środki pieniężne na rachunku bank.	4 202 124,68	4 580 200,88	910 723,90
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/	577 875,00	577 875,00	3 577 875,00
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	4 784 292,55	5 162 423,18	4 497 374,43

Stan zobowiązań długoterminowych
SM „Południe” na koniec okresów obrotowych
w latach 2020-2022

Wg stanu na dzień:	Długoterminowe Kredyty bankowe	Razem
1	2	3
31.12.2020 r.	10 763 551,51	
31.12.2021 r.	10 853 139,03	
31.12.2022 r.	13 018 201,86	

Zobowiązania długoterminowe to kredyty i pożyczki w okresie spłaty powyżej 12 m-cy zaciągnięte w Banku PKO BP S.A. oraz WFOŚiGW w Katowicach na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

Struktura zobowiązań krótkoterminowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na koniec okresów obrotowych
w latach 2020 – 2022

Wyszczególnienie	Wg stanu na dzień 31.12.2020 r.	Wg stanu na dzień 31.12.2021r.	Wg stanu na dzień * 31.12.2022 r.
1	2	3	
Zobowiązania z tyt. Kredytów i pożyczek	857 319,07	910 905,28	769 219,60
Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług	1 197 250,51	1 486 442,57	2 081 268,37
Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	82 033,07	25 761,88	100 377,64
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	5 206,06	6 475,49	7 203,29
Pozostałe zobowiązania	268 396,37	436 023,26	559 482,94
Razem	2 410 205,08	2 865 608,48	3 517 551,84

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego.

Majątek trwały i obrotowy
SM Południe (aktywa) w latach 2020-2022

Lp	Wyszczególnienie	2020 r.	2021r.	2022 r.	zmiany stanów (5-3)	%dynamika zmian (5:3)
1	2	3	4	5	6	7
1.	I. Aktywa trwałe	32714557,99	32417172,39	34492846,81	1758150,65	105,37
a/	Wartości niematerialne i prawne	10972,27	10800,46	7622,38	-3349,89	69,47
b/	Rzeczowe aktywa trwałe	17950769,76	17123105,92	16847170,10	-1103599,66	93,85
c/	Długoterminowe rozl. międzyokresowe	14752815,96	15283265,98	17617916,16	2865100,20	119,42
2.	II. Aktywa obrotowe	5645461,14	6370700,60	5904985,81	259524,67	104,60
a/	Zapasy	0	0			
b/	Należności krótko – term.	587663,52	592726,13	637727,98	50064,46	108,52
c/	Inwestycje krótko term.	4784292,55	5162415,92	4497374,43	-286918,12	94,00
III.	Rozliczenia	273505,07	615558,55	769883,40	496378,33	281,49

<i>międzyokresowe</i>						
3.	SUMA AKTYWÓW	38360019,13	38787872,96	40377694,45	2017675,32	105,26

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego.

**Kapitały (pasywa)
SM Południe za lata 2020 – 2022**

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022 *	zmiany stanów (5-3)	%dynamika (5:3)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Kapitał własny	18788926,05	15338679,55	14853214,56	-3935711,52	79,05
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19571093,08	23449193,41	25524479,89	5953386,81	130,42
a/	<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	10763551,51	10853139,03	13018201,86	2254650,35	120,95
b/	<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	8669332,98	8913883,86	8945306,53	275973,55	103,18
c/	<i>Rozliczenia międzyokresowe **</i>	138208,59	3682170,52	3560971,50	3422762,91	
	SUMA PASYWÓW	38360019,13	38787 872,96	40377694,45	2017675,32	105,26

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego.

**** Znaczny wzrost wartości rozliczeń międzyokresowych wynika z wprowadzonej od 01.01.2021 r. zmiany do polityki rachunkowości dotyczącej sposobu ewidencji ŚT otrzymanych przez spółdzielnię nieodpłatnie od organów samorządowych

**Rachunek zysków i strat
Spółdzielni Mieszkaniowej Południe**

Lp.	Wyszczególnienie	2020 r.	2021 r.	2022 r.*	% dynamika zmian (5 : 3)
1	2	3	4	5	
1.	Przychody netto ze sprzedaży	12798988,10	13823990,48	13897605,04	108,58
2.	Koszty działalności operacyjnej	12582652,10	13720439,26	13626849,57	108,30
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	216336,00	103551,22	270755,47	125,16
4.	Pozostałe przychody operacyjne	147721,52	194007,34	173600,95	117,52
5.	Pozostałe koszty operacyjne	153684,24	183782,29	174327,94	113,43
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	210373,28	113776,27	270028,48	128,36
7.	Przychody finansowe	45164,29	36849,80	101862,69	225,54
8.	Koszty finansowe	219,53	33,51	139,00	63,32
9.	Zysk (strata) brutto z działaln. gospodarczej	255318,04	150592,56	371752,17	145,60
10.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych		0	0	
11.	Wynik GZM <small>Nadwyżka kosztów nad przychodami (+) Nadwyżka przychodów nad kosztami (-)</small>	-33741,72	78568,44	44663,47	-132,37
12.	Podatek dochodowy	94330,00	80257,00	114013,00	120,87
13.	Zysk (strata) netto	127.246,32	148.904,,00	302.402,64	237,65

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego.

** Znaczny spadek wartości f. zasobowego wynika z wprowadzonej od 01.01.2021 r. zmiany do polityki rachunkowości dotyczącej sposobu ewidencji ŚT otrzymanych przez spółdzielnię nieodpłatnie od organów samorządowych.

***Saldo f. remontowego ujęto z uwzględnieniem stanu kredytów zaciągniętych na realizację prac termomodernizacyjnych.

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.

7.3. 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 okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr 15/2021 z dnia 27.10.2021 rok w sprawie wprowadzenia do stosowania w Spółdzielni dokumentacji zasad (polityki) rachunkowości.

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 „POLUDNIE” w Sosnowcu, ustalono okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia w każdym roku kalendarzowym.
2. Wartość początkową środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach wg cen nabycia.
3. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych finansowane funduszami wkładów, udziałów i funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane - umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Amortyzacja pozostałych środków trwałych dokonywana jest zgodnie z przewidywanym okresem użyteczności ekonomicznej.
5. Metody wyceny aktywów i pasywów w ciągu roku i na dzień bilansowy oraz metody ustalania wyniku finansowego ustalono zgodnie z wymogami rozdz. 4 ustawy z dnia 24 września 1994 roku o rachunkowości oraz m.in. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Należności i zobowiązania wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.
7. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w postaci porównawczej.
8. Wyniki z całokształtu działalności obejmują :
 - przychody i koszty operacyjne,
 - pozostałe przychody i koszty operacyjne,
 - przychody i koszty finansowe,
9. 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.
10. 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.
11. Sposób przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji .

Dowody księgowo, 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 2021 i 2022 przez biegłego rewidenta w ramach przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za te lata, w trakcie lustracji odstąpiono od szczegółowego kontrolowania dokumentów.

Dowody księgowo oznaczone są symbolami i numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonany na jego podstawie oraz z nieruchomościami których dotyczą. Przedstawione dokumenty księgowo 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 dokonany na jego podstawie.

W trakcie lustracji nie kontrolowano szczegółowo faktur i rachunków, którymi Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE” w Sosnowcu była obciążana w latach 2020 – 2022. 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 lustracją podejmowała decyzję o wyborze biegłego rewidenta.

Rok 2020

Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe składające się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2020 r wykazującego sumę aktywów i pasywów na kwotę 38.360.019,13 zł
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. który wykazuje zysk netto 127.246,32 zł.
- Informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i wyjaśnienia.
- Sprawozdanie z działalności spółdzielni

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 30/VIII/2020 z dnia 21.12.2020 r o odstąpieniu od wyboru biegłego rewidenta w celu przeprowadzenia badania finansowego.

W związku z powyższym Komisja Rewizyjna w dniu 17.05.2021 r. przeprowadziła czynności w zakresie analizy sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego za 2021 r.

Z posiedzenia Komisji sporządzony został protokół, z zapisów którego wynika, że Komisja nie wniosła zastrzeżeń co do merytorycznej części sprawozdań i rekomendowała przyjęcie sprawozdań przez Radę Nadzorczą.

Jednakże Komisja wniosła o uszczegółowienie informacji na temat zaległości czynszowych.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok 2020 podejmując uchwałę nr 4/2022 z dnia 07.11.2022 r., z kolei sprawozdanie z działalności Zarządu zostało zatwierdzone uchwałą nr 7/2022 z dnia 07.11.2022 r.

Rok 2021

Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe składające się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2021 r wykazującego sumę aktywów i pasywów na kwotę 38.787.872,96 zł
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. który wykazuje zysk netto 148.904,00 zł.
- Informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i wyjaśnienia.
- Sprawozdanie z działalności spółdzielni

Sprawozdanie za rok 2021 oraz księgi rachunkowe były przedmiotem badania i oceny przez Biuro Biegłych Rewidentów „EKO-BILANS” sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. P.O.W.29/3 wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 64 uchwałą KRBR nr 94/50/95 z dnia 07.02.1995 r.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza podejmując uchwałę nr 30/VIII/2021 z dnia 15.11.2021 .; umowa nr 113/RF/2021 o badanie i ocenę sprawozdania podpisana została w dniu 16.12.2021 r.

Ze sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta sporządzonego w dniu 07.06.2022 r. wynika, że;

- Sprawozdanie przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r 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 2021 podejmując uchwałę nr 5/2022 z dnia 07.11.2022 r., z kolei sprawozdanie z działalności Zarządu zostało zatwierdzone uchwałą nr 8/2022 z dnia 07.11.2022 r.

Rok 2022

Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe składające się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 r wykazującego sumę aktywów i pasywów na kwotę 40.377.694,45 zł
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. który wykazuje zysk netto 302.402,64 zł.
- Informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i wyjaśnienia.
- Sprawozdanie z działalności spółdzielni

Sprawozdanie za rok 2021 oraz księgi rachunkowe były przedmiotem badania i oceny przez Biuro Biegłych Rewidentów „EKO-BILANS” sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. P.O.W.29/3 wpisaną na listę firm audytorskich pod numerem 64 uchwałą KRBR nr 94/50/95 z dnia 07.02.1995 r.

Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza podejmując uchwałę nr 35/VIII/2022 z dnia 17.10.2022 r ; umowa nr 44/RF/2022 o badanie i ocenę sprawozdania podpisana została w dniu 14.11.2022 r.

Ze sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta sporządzonego w dniu 07.06.2022 r. wynika, że;

- Sprawozdanie przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r 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 2021 podejmując uchwałę nr 5/2022 z dnia 07.11.2022 r., z kolei sprawozdanie z działalności Zarządu zostało zatwierdzone uchwałę nr 8/2022 z dnia 07.11.2022 r.

Sprawozdania za lata 2020 oraz 2021 zostały złożone do KRS.

7.5. Analiza podstawowych wielkości bilansu i rachunku zysków i strat

Majątek trwały i obrotowy SM Południe (aktywa) w latach 2020-2022

Lp	Wyszczególnienie	2020 r.	2021r.	2022 r.	zmiany stanów (5-3)	% dynamika zmian (5:3)
1	2	3	4	5	6	7
1.	I. Aktywa trwałe	32714557,99	32417172,39	34492846,81	1758150,65	105,37
a/	Wartości niematerialne i prawne	10972,27	10800,46	7622,38	-3349,89	69,47
b/	Rzeczowe aktywa trwałe	17950769,76	17123105,92	16847170,10	-1103599,66	93,85
c/	Długoterminowe rozl. międzyokresowe	14752815,96	15283265,98	17617916,16	2865100,20	119,42
2.	II. Aktywa obrotowe	5645461,14	6370700,60	5904985,81	259524,67	104,60
a/	Zapasy	0	0			
b/	Należności krótko – term.	587663,52	592726,13	637727,98	50064,46	108,52
c/	Inwestycje krótko term.	4784292,55	5162415,92	4497374,43	-286918,12	94,00
III.	Rozliczenia międzyokresowe	273505,07	615558,55	769883,40	496378,33	281,49
3.	SUMA AKTYWÓW	38.360.019,13	38.787.872,96	40.377.694,45	2.017.675,32	105,26

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego.

Kapitały (pasywa) SM Południe za lata 2020 – 2022

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022 *	zmiany stanów (5-3)	% Dynamika (5:3)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Kapitał własny	18788926,05	15338679,55	14853214,56	-3935711,52	79,05
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19571093,08	23449193,41	25524479,89	5953386,81	130,42
a/	Zobowiązania długoterminowe	10763551,51	10853139,03	13018201,86	2254650,35	120,95
b/	Zobowiązania	8669332,98	8913883,86	8945306,53	275973,55	103,18

	<i>krótkoterminowe</i>					
c/	Rozliczenia międzyokresowe **	138208,59	3682170,52	3560971,50	3422762,91	
	SUMA PASYWÓW	38360019,13	38787 872,96	40.377.694,45	2.017.675,32	105,26

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego.

**** Znaczny wzrost wartości rozliczeń międzyokresowych wynika z wprowadzonej od 01.01.2021 r. zmiany do polityki rachunkowości dotyczącej sposobu ewidencji ŚT otrzymanych przez spółdzielnię nieodpłatnie od organów samorządowych

**Rachunek zysków i strat
Spółdzielni Mieszkaniowej Południe**

Lp.	Wyszczególnienie	2020 r.	2021 r.	2022 r.*	% dynamika zmian (5 : 3)
1	2	3	4	5	
1.	Przychody netto ze sprzedaży	12798988,10	13823990,48	13897605,04	108,58
2.	Koszty działalności operacyjnej	12582652,10	13720439,26	13626849,57	108,30
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	216336,00	103551,22	270755,47	125,16
4.	Pozostałe przychody operacyjne	147721,52	194007,34	173600,95	117,52
5.	Pozostałe koszty operacyjne	153684,24	183782,29	174327,94	113,43
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	210373,28	113776,27	270028,48	128,36
7.	Przychody finansowe	45164,29	36849,80	101862,69	225,54
8.	Koszty finansowe	219,53	33,51	139,00	63,32
9.	Zysk (strata) brutto z działaln. gospodarczej	255318,04	150592,56	371752,17	145,60
10.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych		0	0	
11.	Wynik GZM Nadwyżka kosztów nad przychodami (+) Nadwyżka przychodów nad kosztami (-)	-33741,72	78568,44	44663,47	-132,37
12.	Podatek dochodowy	94330,00	80257,00	114013,00	120,87
13.	Zysk (strata) netto	127.246,32	148.904,00	302.402,64	237,65

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego.

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

Wypracowana i wykazana w rachunku zysków i strat nadwyżka bilansowa za rok 2020 w wysokości 127.246,32 obejmowała:

- Pożytki z nieruchomości w kwocie 18.411,00 zł.
- Nadwyżkę z pozostałej działalności w wysokości 108.835,32 zł o przeznaczeniu, której decyzję podjęło Walne Zgromadzenie:

Uchwała WZ nr 16/2022 z dnia 07.11.2022 r:

- Kwota 30.000,00 zł przeznaczona została na zasilenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem między innymi na działalność inwestycyjną Spółdzielni.
- Kwota 78.835,32 zł. została przeznaczona na zasilenie funduszu celowego termomodernizacyjnego Spółdzielni

Wypracowana i wykazana w rachunku zysków i strat nadwyżka bilansowa za rok 2021 w wysokości 148.904,00 zł obejmowała:

- Pożytki z nieruchomości w kwocie 17.218,69 zł.

- Nadwyżkę z pozostałej działalności w wysokości 131.685,31 zł o przeznaczeniu, której decyzję podjęło Walne Zgromadzenie:

Uchwała WZ nr 17/2022 z dnia 07.11.2022 r:

- Kwota 70.000,00 zł przeznaczona została na zasilenie funduszu zasobowego z przeznaczeniem między innymi na działalność inwestycyjną Spółdzielni.
- Kwota 61.685,31 zł. została przeznaczona na zasilenie funduszu celowego termomodernizacyjnego Spółdzielni

O przeznaczeniu wypracowanej i wykazanej w rachunku zysków i strat nadwyżki bilansowej za rok 2022 w wysokości 302.402,64 zł decyzję podejmie Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w 2023 roku.

**Stan i struktura
środków pieniężnych SM „Południe” (w zł)**

Lp.	Wyszczególnienie	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1	2	3	4	5
1.	środki pieniężne w kasie	4 292,87	4 340,04	8 775,53
2.	środki pieniężne na rachunku bank.	4 202 124,68	4 580 200,88	910 723,90
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/	577 875,00	577 875,00	3 577 875,00
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	4 784 292,55	5 162 423,18	4 497 374,43

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 2020r – 2022r 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” na koniec okresów obrachunkowych
w latach 2020-2022**

Wg stanu na dzień:	Długoterminowe Kredyty bankowe	R a z e m
1	2	3
31.12.2020 r.	10 763 551,51	
31.12.2021 r.	10 853 139,03	
31.12.2022 r.	13 018 201,86	

Zobowiązania długoterminowe to kredyty i pożyczki w okresie spłaty powyżej 12 m-cy zaciągnięte w Banku PKO BP S.A. oraz WFOŚiGW w Katowicach na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

Stan zobowiązania kredytowego na dzień 31.12.2022 r. – 13.018.201,86 zł

Struktura zobowiązań krótkoterminowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na koniec okresów obrachunkowych
w latach 2020 – 2022

Wyszczególnienie	Wg stanu na dzień 31.12.2020 r.	Wg stanu na dzień 31.12.2021r.	Wg stanu na dzień * 31.12.2022 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	
Zobowiązania z tyt. Kredytów i pożyczek	857 319,07	910 905,28	769 219,60
Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług	1 197 250,51	1 486 442,57	2 081 268,37
Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	82 033,07	25 761,88	100 377,64
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	5 206,06	6 475,49	7 203,29
Pozostałe zobowiązania	268 396,37	436 023,26	559 482,94
Razem	2 410 205,08	2 865 608,48	3 517 551,84

*Dane podane na podstawie wstępnie sporządzonego sprawozdania finansowego.

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

Badaniem lustracyjnym objęta była również dokumentacja związana z terminowością regulowania zobowiązań publiczno – prawnych:

• Podatek CIT

ROK	Okres, za który podatek był należny	Data przelewy
2020	styczeń	16.01.2020
	luty	20.02.2020
	marzec	19.03.2020
2021	październik	18.10.2021
	listopad	18.11.2021
	grudzień	20.12.2021
2022	styczeń	
	luty	
	marzec	
	kwiecień	20.04.2022
	maj	17.05.2022
	czerwiec	20.06.2022

• Podatek dochodowy od osób fizycznych

Rok	Okres, za który podatek był należny	Podatek należny	Data przelewu	Kwota przelewu	
2020	styczeń	6 994,00 zł	18.02.2020r.	6 994,00 zł	WB1/033/2020
	luty	8 225,00 zł	16.03.2020r.	8 225,00 zł	WB1/053/2020
	marzec	9 429,00 zł	20.04.2020r.	9 429,00 zł	WB1/077/2020
	kwiecień	9 032,00 zł	20.05.2020r.	9 032,00 zł	WB1/098/2020
	maj	7 681,00 zł	19.06.2020r.	7 681,00 zł	WB1/120/2020
	czerwiec	8 447,00 zł	17.07.2020r.	8 447,00 zł	WB1/140/2020
	lipiec	10 000,00 zł	19.08.2020r.	10 000,00 zł	WB1/163/2020
	sierpień	7 270,00 zł	18.09.2020r.	7 270,00 zł	WB1/185/2020
	wrzesień	8 396,00 zł	19.10.2020r.	8 396,00 zł	WB1/206/2020
	październik	8 931,00 zł	19.11.2020r.	8 931,00 zł	WB1/229/2020

	listopad	7 420,00 zł	17.12.2020r.	7 420,00 zł	WB1/249/202
	grudzień	7 654,00 zł	18.01.2021r.	7 654,00 zł	WB1/010/2021
	Razem:	99 479,00 zł		99 479,00 zł	
Rok	Okres, za który podatek był należny	Podatek należny	Data przelewu	Kwota przelewu	
2021	styczeń	7 871,00 zł	18.02.2021r.	7 871,00 zł	WB1/034/21
	luty	7 517,00 zł	19.03.2021r.	7 517,00 zł	WB1/055/21
	marzec	7 535,00 zł	19.04.2021r.	7 535,00 zł	WB1/074/21
	kwiecień	8 413,00 zł	17.05.2021r.	8 413,00 zł	WB1/096/21
	maj	7 663,00 zł	18.06.2021r.	7 663,00 zł	WB1/117/21
	czerwiec	9 118,00 zł	19.07.2021r.	9 118,00 zł	WB1/139/21
	lipiec	9 242,00 zł	16.08.2021r.	9 242,00 zł	WB1/162/21
	sierpień	7 448,00 zł	19.09.2021r.	7 448,00 zł	WB1/184/21
	wrzesień	8 704,00 zł	17.10.2021r.	8 704,00 zł	WB1/206/21
	październik	9 001,00 zł	19.11.2021r.	9 001,00 zł	WB1/227/21
	listopad	9 959,00 zł	19.12.2021r.	9 959,00 zł	WB1/248/21
	grudzień	10 718,00 zł	12.01.2022r.	10 718,00 zł	WB1/007/22
	Razem:	103 189,00 zł		103 189,00 zł	
Rok	Okres, za który podatek był należny	Podatek należny	Data przelewu	Kwota przelewu	
2022	styczeń	7 776,00 zł	18.02.2022r.	7 776,00 zł	WB1/034/22
	luty	6 326,00 zł	16.03.2022r.	6 326,00 zł	WB1/052/22
	marzec	6 524,00 zł	15.04.2022r.	6 524,00 zł	WB1/074/22
	kwiecień	7 761,00 zł	17.05.2022r.	7 761,00 zł	WB1/094/22
	maj	5 758,00 zł	14.06.2022r.	5 758,00 zł	WB1/115/22
	czerwiec	6 402,00 zł	18.07.2022r.	6 402,00 zł	WB1/138/21
	lipiec	5 305,00 zł	10.08.2022r.	5 305,00 zł	WB1/156/22
	sierpień	6 302,00 zł	16.09.2022r.	6 302,00 zł	WB1/182/22
	wrzesień	4 304,00 zł	14.10.2022r.	4 304,00 zł	WB1/202/22
	październik	5 892,00 zł	18.11.2022r.	5 892,00 zł	WB1/225/22
	listopad	7 601,00 zł	16.12.2022r.	7 601,00 zł	WB1/245/22
	grudzień	6 052,00 zł	11.01.2023r.	6 052,00 zł	WB1/007/23
	Razem:	76 003,00 zł		76 003,00 zł	

Rok 2022 - przed uzgodnieniem kont księgowych

• Terminy uiszczania podatku VAT

ROK	Okres, za który podatek był należny	Data przelewu
2020	styczeń	25.02.2020r.
	luty	25.03.2020r.
	marzec	27.04.2020r.
	kwiecień	25.05.2020r.
	maj	25.06.2020r.
	czerwiec	24.07.2020r.
	lipiec	25.08.2020r.
	sierpień	25.09.2020r.
	wrzesień	26.10.2020r.
	październik	25.11.2020r.
	listopad	23.12.2020r.

2021	grudzień	25.01.2021r.
	styczeń	23.02.2021r.
	luty	25.03.2021r.
	marzec	26.04.2021r.
	kwiecień	25.05.2021r.
	maj	24.06.2021r.
	czerwiec	23.07.2021r.
	lipiec	25.08.2021r.
	sierpień	24.09.2021r.
	wrzesień	25.10.2021r.
	październik	24.11.2021r.
	listopad	27.12.2021r.
2022	grudzień	25.01.2022r.
	styczeń	25.02.2022r.
	luty	25.03.2022r.
	marzec	25.04.2022r.
	kwiecień	24.05.2022r.
	maj	27.06.2022r.
	czerwiec	22.07.2022r.
	lipiec	25.08.2022r.
	sierpień	23.09.2022r.
	wrzesień	25.10.2022r.
	październik	24.11.2022r.
	listopad	27.12.2022r.
grudzień	25.01.2023r.	

- Daty uiszczenia w poszczególnych latach opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

1. 30.03.2020
2. 31.03.2021
3. 29.03.2022

- Daty uiszczenia w poszczególnych latach podatku od nieruchomości.

- 2020 IV Kwartał:

- * 13.10.2020
- * 13.11.2020
- * 15.12.2020

- 2021 I Kwartał:

- * 28.01.2021
- * 15.02.2021
- * 12.03.2021

- 2022 II Kwartał:

- * 13.04.2022
- * 13.05.2022
- * 15.06.2022

- Zobowiązań ZUS uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej :

Rok	Okres, za który podatek był należny	ZUS należny	Data przelewu	Kwota przelewu	
	styczeń	43 700,46 zł	12.02.2020r.	43 700,46 zł	WB1/029/20
	luty	44 088,64 zł	12.03.2020r.	44 088,64 zł	WB1/051/20
	marzec	45 119,99 zł	14.04.2020r.	45 119,99 zł	WB1/073/20

2020	kwiecień	56 957,10 zł	14.05.2020r.	56 957,10 zł	WB1/094/20
	maj	25 522,55 zł	10.06.2020r.	25 522,55 zł	WB1/114/20
	czerwiec	52 411,78 zł	14.07.2020r.	52 411,78 zł	WB1/137/20
	lipiec	56 701,85 zł	12.08.2020.	56 701,85 zł	WB1/158/20
	sierpień	50 074,95 zł	14.09.2020r.	50 074,95 zł	WB1/181/20
	wrzesień	50 420,18 zł	14.10.2020r.	50 420,18 zł	WB1/203/20
	październik	58 395,03 zł	16.11.2020r.	58 395,03 zł	WB1/226/20
	listopad	49 640,89 zł	14.12.2020r.	49 640,89 zł	WB1/246/20
	grudzień	50 578,62 zł	14.01.2021r.	50 578,62 zł	WB1/008/21
Razem:		583 612,04 zł		583 612,04 zł	
Rok	Okres, za który podatek był należny	ZUS należny	Data przelewu	Kwota przelewu	
2021	styczeń	52 609,21 zł	12.02.2021r.	52 609,21 zł	WB1/030/21
	luty	50 561,25 zł	12.03.2021r.	50 561,25 zł	WB1/051/21
	marzec	49 401,35 zł	09.04.2021r.	49 401,35 zł	WB1/070/21
	kwiecień	52 254,97 zł	14.05.2021r.	52 254,97 zł	WB1/094/21
	maj	50 865,54 zł	14.06.2021r.	50 865,54 zł	WB1/114/21
	czerwiec	52 430,04 zł	14.07.2021r.	52 430,04 zł	WB1/136/21
	lipiec	56 617,48 zł	13.08.2021r.	56 617,48 zł	WB1/159/21
	sierpień	49 878,30 zł	14.09.2021r.	49 878,30 zł	WB1/181/21
	wrzesień	47 167,57 zł	15.10.2021r.	47 167,57 zł	WB1/204/21
	październik	53 678,94 zł	10.11.2021r.	53 678,94 zł	WB1/222/21
	listopad	46 796,05 zł	14.12.2021r.	46 796,05 zł	WB1/245/21
	grudzień	53 797,77 zł	30.12.2021r.	53 797,77 zł	WB1/257/21
Razem:		616 058,47 zł		616 058,47 zł	
Rok	Okres, za który podatek był należny	ZUS należny	Data przelewu	Kwota przelewu	
2022	styczeń	51 453,57 zł	10.02.2022r.	51 453,57 zł	WB1/028/22
	luty	49 287,78 zł	11.03.2022r.	49 287,78 zł	WB1/049/22
	marzec	50 384,81 zł	12.04.2022r.	50 384,81 zł	WB1/071/22
	kwiecień	54 526,98 zł	12.05.2022r.	54 526,98 zł	WB1/092/22
	maj	48 374,86 zł	14.06.2022r.	48 374,86 zł	WB1/115/22
	czerwiec	51 464,14 zł	12.07.2022r.	51 464,14 zł	WB1/134/22
	lipiec	53 763,60 zł	09.08.2022r.	53 763,60 zł	WB1/155/22
	sierpień	50 150,13 zł	13.09.2022r.	50 150,13 zł	WB1/179/22
	wrzesień	48 631,56 zł	14.10.2022r.	48 631,56 zł	WB1/202/22
	październik	51 484,40 zł	10.11.2022r.	51 484,40 zł	WB1/220/22
	listopad	59 443,70 zł	13.12.2022r.	59 443,70 zł	WB1/242/22
	grudzień	53 043,60 zł	11.01.2023r.	53 043,60 zł	WB1/007/23
Razem:		622 009,13 zł		622 009,13 zł	

*Rok 2022 - przed uzgodnieniem kont księgowych

- Terminy regulowania składek do Krajowej Rady Spółdzielczej

Okres, za który należna była składka	kwota	Data przelewu
Rok 2020	550,00	26-03-2020
Rok 2021	550,00	11-01-2021
Rok 2022	550,00	25-01-2022

• Terminy regulowania składek do RZSM

Okres, za który należna była składka	kwota	Data przelewu
I kwartał 2020 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	702,00 zł. 1.168,10 zł.	05.05.2020r. 10.03.2020r.
II kwartał 2020 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	702,00 zł. 1.168,10 zł.	01.07.2020r. 30.04.2020r.
III kwartał 2020 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	702,00 zł. 1.168,10 zł.	28.09.2020r. 30.07.2020r.
IV kwartał 2020 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	702,00 zł. 1.168,10 zł.	23.12.2020r. 28.10.2020r.
I kwartał 2021 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	702,00 zł. 1.227,32 zł.	30.03.2021r. 10.03.2021r.
II kwartał 2021 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	702,00 zł. 1.227,32 zł.	28.06.2021r. 29.04.2021r.
III kwartał 2021 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	702,00 zł. 1.227,32 zł.	23.09.2021r. 28.07.2021r.
IV kwartał 2021 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	702,00 zł. 1.227,32 zł.	20.12.2021r. 26.10.2021r.
I kwartał 2022 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	737,80 zł. 1.289,91 zł.	17.05.2022r. 09.03.2022r.
II kwartał 2022 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	737,80 zł. 1.289,91 zł.	28.06.2022r. 28.04.2022r.
III kwartał 2022 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	737,80 zł. 1.289,91 zł.	28.09.2022r. 28.07.2022r.
IV kwartał 2022 składka organizacyjna zaliczka na poczet lustracji	737,80 zł. 1.289,91 zł.	29.12.2022r. 28.10.2022r.

Naliczenia podatku w księgach są zgodne z deklaracją, Spółdzielnia w terminie w wysokościach zgodnych z deklaracją odprowadzała należny podatek za lata 2020 – 2022.

Podsumowanie:

Badaniem lustracyjnym objęta była dokumentacja związana z rozrachunkami publicznie – 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.

Analiza wskaźnikowa

Tabela z wyliczeniem podstawowych wskaźników stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

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 wskaźników płynności finansowej zarówno I, II, jak i III stopnia na koniec 2022 roku uległ zmniejszeniu w stosunku do lat 2020 i 2021, jednakże jego poziom mieści się w przedziale wartości optymalnych i świadczy o 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 zobowiązaniami 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.

7.5. Gospodarka kasowa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE” w Sosnowcu w latach 2020 – 2022 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 2020: protokół nr 7/2020 z dnia 31.12.2020 r stan gotówki 4.292,87 zł

- Rok 2021: protokół nr 1/2021 z dnia 31.12.2021 r. stan gotówki 4.340,04 zł.
- Rok 2021: protokół nr 1/2022 z dnia 30.12.2022 r. stan gotówki 8.775,53 zł.

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

7.6. Inwentaryzacja.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE” w Sosnowcu, dokonywała inwentaryzacji rocznej składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury. Inwentaryzacje przeprowadzono w tych latach w oparciu o treść art. 26. i 27. Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. oraz Zarządzeń Prezesa obowiązujących w danym roku:

- Rok 2020** Zarządzenie Prezesa nr 1/2020 z dnia 18.11.2020 r
- Rok 2021** Zarządzenie Prezesa nr 5/2021 z dnia 15.11.2021 r.
- Rok 2022** Zarządzenie Prezesa nr 1/2019 z dnia 18.11.2019r

Inwentaryzacje obejmowały m.in. następujące składniki majątkowe Spółdzielni :

- w drodze spisu z natury :
 - środki trwałe,
 - kasa
- 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 2020– 2022 nie wykazały żadnych różnic.

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

8. Ubezpieczenia

Ubezpieczenie dla Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2020 – 2022

Lp	Wyszczególnienie	2020	2021	2022
1	Nr polisy	1. 640011107927 2. 998A784790	1. 640011111940 2. 998A887905	1. 640011114096 2. 998A945844

		3. 64001111940 4. 998A887905	3. 64001114096 4. 998A945844	3. 64001116069 4. 998A985527
2	Okres ubezpieczenia	1. 01.02.2019r.-31.01.2020r. 2. 01.02.2019r.-31.01.2020r. 3. 01.02.2020r.-31.01.2021r. 4. 01.02.2020r.-31.01.2021r.	1. 01.02.2020r.-31.01.2021r. 2. 01.02.2020r.-31.01.2021r. 3. 01.02.2021r.-31.01.2022r. 4. 01.02.2021r.-31.01.2022r.	1. 01.02.2021r.-31.01.2022r. 2. 01.02.2021r.-31.01.2022r. 3. 01.02.2022r.-31.01.2023r. 4. 01.02.2022r.-31.01.2023r.
3	Firma ubezpieczeniowa	1. Uniqa T U S.A. 2. Uniqa T U S.A. 3. Uniqa T U S.A. 4. Uniqa T U S.A.	1. Uniqa T U S.A. 2. Uniqa T U S.A. 3. Uniqa T U S.A. 4. Uniqa T U S.A.	1. Uniqa T U S.A. 2. Uniqa T U S.A. 3. Uniqa T U S.A. 4. Uniqa T U 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 - 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	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 - 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	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 - 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. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA .

W latach 2020 - 2022 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. TABELĘ CHARAKTRYZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ

OPIS Spółdzielni Mieszkaniowej SM POŁUDNIE

Tabela nr I

Lp	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2020	rok 2021	rok 2022
1	2	3	4	5	6
I.	NIERUCHOMOSCI SPÓŁDZIELCZE	szt.			
1.	stanowiące mienie spółdzielni				
	<i>w tym: jedno-budynkowych mieszkalnych</i>				
	<i>wielo-budynkowych mieszkalnych</i>				
	<i>obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu</i>				
II.	ZASOBY MIESZKANIOWE	szt.			
1.	Liczba budynków mieszkalnych		31	31	31
2.	Liczba mieszkań ogółem	szt.	1194	1194	1194
	<i>w tym: a) lokatorskie</i>				
	<i>b) własnościowe</i>				
	<i>c) odrębna własność</i>				
	<i>d) najem</i>				
	<i>e) bez tytułu prawnego</i>				
3.	Powierzchnia zasobów ogółem	m ²			
	<i>w tym: a) lokali mieszkalnych</i>				
	<i>b) lokali o innym przeznaczeniu</i>				
	<i>c) garaży</i>				
III.	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1.	Zadłużenia czynszowe ogółem /roczne/	zł.	1046038,30	1066695,80	1083645,39
	<i>w tym: A. dotyczących lokali mieszkalnych:</i>				
	<i>a) lokatorskich</i>		891235,26	894294,87	927413,66
	<i>b) własnościowych</i>		51813,94	61994,40	47234,17
	<i>c) odrębna własność</i>		556228,39	533105,36	523506,34
	<i>w tym: B. dotyczących lokali użytkowych:</i>		283192,93	299195,11	356673,15
	<i>a) własnościowych</i>	zł	154803,04	172400,93	156231,73
	<i>b) z tytułu najmu</i>		-	-	-
	<i>c) odrębna własność</i>		154803,04	172400,93	156231,73
2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	-	-	-
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszk.	zł.	7,57	6,80	7,26
4.	Wynik narastająco na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł.	33 741,72	-78 568,44	-44 663,47
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12	zł	149 737,40	89 579,96	62 135,18
6.	Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszk.:	zł/m ²	-8 726 719,71	-9 855 997,86	-12 838 215,46
	<i>w tym: a) lokatorskie</i>				
	<i>b) własnościowe</i>		2,18-2,76	2,41-2,91	2,41-2,96
	<i>c) odrębna własności</i>		2,18-2,76	2,41-2,91	2,41-2,96
			2,18-2,76	2,41-2,91	2,41-2,96
7.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości:	zł./m ²			
	<i>a) lokatorskie</i>				
	<i>b) własnościowe</i>				
	<i>c) po przeniesieniu własności</i>				
9.	Stawka opłat funduszu remontowego		3,00-4,50	3,00-4,50	3,00-6,50
10.	Należności krótkoterminowe na 31.12	zł.	587 663,52	592 726,13	637 727,98
11.	Zobowiązania krótkoterminowe na 31.12	zł.	8 669 332,98	8 913 883,86	8 945 306,53
V.	ZATRUDNIENIE OGÓŁEM	osoby			

	(średnioroczne)				
VI.	ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA (brutto)	zł.			

CZŁONKOWIE

Spółdzielni Mieszkaniowej SM „Południe” w Sosnowcu

Lp	Wyszczególnienie	Jedn miar y	rok 2020	rok 2021	rok 2022
I.	Członkowie - ogółem	osób	1.390	1.377	1.369
	w tym: a) zamieszkali		1.390	1.377	1.369
	b) oczekujący:		0	0	0
	c) z tyt. posiadania garażu		2	2	2
	d) posiadający tyt. do lokali użytkowych	osób	0	0	0
	e) prawni				
II.	Członkowie zamieszkujący - ogółem	osób			
	w tym:				
	a) posiadający status lokatorski	osób	10	10	9
	b) posiadający status własnościowy		709	693	683
	c) status po przeniesieniu własności				
	d) umowy najmu		5	5	5
IV	Zmniejszenie ilości członków - ogółem	osób			
	z tytułu:				
	a) wykreślenia		32	23	28
	b) skreślenia		4	20	12
	c) wystąpienia ze spółdzielni		0	0	0
VI	Zamiany mieszkań - ogółem	osób	0	0	0
	w tym: a) zamiany we własnej spółdzielni		0	0	0
	b) zamiany między spółdzielniami		0	0	0
	c) zamiany między spółdzielnią a innym gestorem zasobów		0	0	0

X. USTALENIA KOŃCOWE.

Protokół zawiera 126 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.

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Mirosław Zawartka

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

Sosnowiec dnia 03.04.2023r

XI. 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: Wykaz wyników funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach

Załącznik nr 4: Wykaz wyników GZM na poszczególnych nieruchomościach

Załącznik nr 5 Analiza wskaźnikowa

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

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE WSTĘPNE	2
1. Podmiot lustracji.....	2
II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W SOSNOWCU W LATACH 2017 - 2019	4
1. Informacja realizacji wniosków polustracyjnych.....	5
2. Informacja Zarządu na temat występujących problemów w Spółdzielni.....	6
3. Procesy sądowe o istotnym znaczeniu dla Spółdzielni.	6
III. PROCES ZARZĄDZANIA W UJĘCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM	10
1. Organizacja Spółdzielni.	10
1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.	10
1.2. Analiza ustaleń zawartych w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Sosnowcu.	10
2. Spółdzielnia, jako organizacja korporacyjna: działalność organów Spółdzielni.	17
2.1. Walne Zgromadzenie.	17
2.2. Rada Nadzorcza.....	21
2.3. Zarząd.....	28
3. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami.	32
4. Przedsiębiorstwo spółdzielcze.....	37
4.1. Organizacja wewnętrzna	37
4.2. Zatrudnienie i sprawy pracownicze.....	38
4.3. Ochrona danych osobowych	43
4.4. Kontrola.....	44
5. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – zarządzanie nieruchomościami.	45
5.1. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych.....	45
5.2. Struktura i zadanie pionu technicznego.....	47
5.3. Remonty	48
5.4. Firmy zewnętrzne	54
5.5. Wykonawstwo własne.....	67
5.6. Obsługa Spółdzielni w zakresie usług komunalnych.....	68
6. System finansowania i rozliczania nieruchomości.....	95
6.1. Przychody i koszty GZM	95
6.2. Kalkulacja opłat.....	100
6.3. Zaległości czynszowe i windykacja należności	101
7. Działalność ekonomiczno – finansowa Spółdzielni	103
7.1. Organizacja pionu finansowo-księgowego.	103

7.2. Zasady gospodarki finansowej i fundusze Spółdzielni	103
7.3. Rachunkowość.	107
7.5. Analiza podstawowych wielkości bilansu i rachunku zysków i strat	111
7.5. Gospodarka kasowa.....	119
7.6. Inwentaryzacja.	120
8. Ubezpieczenia.....	120
VII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.....	121
VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO –KULTURALNA.....	121
IX. TABELE CHARAKTRYZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ.....	122
X. USTALENIA KOŃCOWE.	123
XI. Wykaz załączników do protokołu z lustracji*	125

3.

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2020r.

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	Akacyjowa 1 -9	-846 725,63	7 640,50	0,00	7 548,64	0,00	-831 536,49
102	Akacyjowa 11 - 19	-839 341,04	16 639,13	0,00	5 480,97	0,00	-817 220,94
103	Akacyjowa 21 - 29	-684 111,40	12 617,71	0,00	6 295,52	0,00	-665 198,17
104	Akacyjowa 14 - 20, 22A	-1 311 512,82	15 993,22	0,00	8 461,32	0,00	-1 287 058,28
105	Akacyjowa 31 - 35	-887 206,54	6 418,20	0,00	2 924,15	1 675,07	-876 189,12
106	Akacyjowa 37 - 39	69 211,46	-21 766,07	0,00	2 065,06	2 975,52	52 485,97
107	Akacyjowa 41 - 43	157 634,15	-18 789,11	0,00	1 858,40	3 294,24	143 997,68
108	Akacyjowa 45 - 49	-892 328,66	-98 990,09	0,00	3 328,68	6 814,56	-981 175,51
201	Akacyjowa 55 - 57	-519 913,78	4 464,92	0,00	-2 449,65	3 698,88	-514 199,63
202	Akacyjowa 59 - 61	55 990,68	6 514,40	0,00	1 506,30	3 345,12	67 356,50
203	Akacyjowa 63 - 65	54 557,79	864,76	0,00	1 907,78	2 397,77	59 728,10
204	Akacyjowa 24A- 30A, 32	450 429,28	23 228,98	0,00	10 598,89	0,00	484 257,15
205	Akacyjowa 34 - 36	180 914,39	2 211,35	0,00	4 032,63	0,00	187 158,37
206	Akacyjowa 24 - 30	431 071,89	-6 771,34	2 614,34	19 184,01	0,00	446 098,90
207	Akacyjowa 71 - 79	536 579,45	8 905,72	1 836,89	22 916,36	0,00	570 238,42
301	Naftowa 29,29 A-D	709 377,13	22 485,89	1 114,72	19 280,37	0,00	752 258,11
302	Naftowa 35 A-E	912 705,91	36 019,66	3 433,59	25 078,35	0,00	977 237,51
303	Naftowa 33	-1 206 573,33	10 652,37	-37 642,55	11 013,46	0,00	-1 222 550,05
401	Naftowa 51 - 59	854 071,19	3 765,83	4 681,31	21 872,11	0,00	884 390,44
402	Naftowa 37 - 49	-2 662 436,85	65 533,86	13 009,64	34 704,58	0,00	-2 549 188,77
403	Naftowa 63H	-769 877,99	-6 499,95	0,00	10 332,37	0,00	-766 045,57
501	Naftowa 65A	-653 729,72	16 539,14	0,00	7 122,48	0,00	-630 068,10
502	Naftowa 67	160 936,28	13 004,63	0,00	4 644,01	0,00	178 584,92
503	Naftowa 69	221 633,41	14 433,83	0,00	5 699,52	0,00	241 766,76
504	Naftowa 71	145 164,03	7 859,08	0,00	2 819,90	0,00	155 843,01
505	Naftowa 73	-1 563 319,91	4 735,18	0,00	6 873,39	0,00	-1 551 711,34
506	Naftowa 69 A,B 71 A	-424 182,58	9 115,53	0,00	1 833,38	-2 484,27	-415 717,94
507	Naftowa 67 A,B,C	-358 740,37	8 720,50	0,00	711,22	8 672,01	-340 636,64
508	Naftowa 73 A,B,C	-495 891,75	10 082,17	0,00	1 272,35	3 671,07	-480 866,16
509	Naftowa 73 D-E	-338 524,46	7 224,55	0,00	1 345,82	5 727,36	-324 226,73
510	Naftowa 75,75A	-298 399,13	4 456,98	0,00	973,55	3 940,80	-289 027,80
	RAZEM	-9 812 538,92	187 311,53	-10 952,06	251 235,92	43 728,13	-9 341 215,40

Saldo funduszu remontowego mienia Spółdziel 614 495,69Ogółem saldo funduszu remontowego -8 726 719,71

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Artur Sowula

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2021r.

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	Akacyjowa 1 -9	-792 333,10	20 002,21	0,00	12 321,76	0,00	-760 009,13
102	Akacyjowa 11 - 19	-795 856,19	28 925,00	0,00	9 386,25	0,00	-757 544,94
103	Akacyjowa 21 - 29	-631 433,82	29 318,70	0,00	10 038,08	0,00	-592 077,04
104	Akacyjowa 14 - 20, 22A	-1 232 566,57	25 978,40	0,00	13 132,74	0,00	-1 193 455,43
105	Akacyjowa 31 - 35	-840 498,92	17 234,81	0,00	4 225,91	3 419,87	-815 618,33
106	Akacyjowa 37 - 39	95 890,82	-13 118,22	0,00	2 932,90	3 719,40	89 424,90
107	Akacyjowa 41 - 43	184 204,31	-9 520,88	0,00	2 780,48	4 117,80	181 581,71
108	Akacyjowa 45 - 49	-855 716,78	-81 860,82	0,00	4 793,16	8 518,20	-924 266,24
201	Akacyjowa 55 - 57	-486 429,66	15 792,38	0,00	-1 473,33	4 623,60	-467 487,01
202	Akacyjowa 59 - 61	83 004,12	-8 153,39	0,00	2 374,14	4 181,40	81 406,27
203	Akacyjowa 63 - 65	81 145,47	10 414,10	0,00	2 775,62	3 322,61	97 657,80
204	Akacyjowa 24A- 30A, 32	513 705,28	39 910,01	0,00	-1 717,43	0,00	551 897,86
205	Akacyjowa 34 - 36	2 951,44	6 408,67	0,00	-505,77	0,00	8 854,34
206	Akacyjowa 24 - 30	541 039,89	5 263,12	-54,34	26 831,85	0,00	573 080,52
207	Akacyjowa 71 - 79	667 645,61	32 513,02	-3 126,22	32 082,92	0,00	729 115,33
301	Naftowa 29,29 A-D	846 162,25	54 164,39	5 070,51	29 097,81	0,00	934 494,96
302	Naftowa 35 A-E	1 052 184,85	75 551,31	-1 835,18	-1 947,57	0,00	1 123 953,41
303	Naftowa 33	-1 131 009,12	8 173,26	-36 618,09	-2 581,58	0,00	-1 162 035,53
401	Naftowa 51 - 59	-1 474 353,39	-221 959,95	10 394,03	-2 100,69	0,00	-1 688 020,00
402	Naftowa 37 - 49	-2 485 368,49	-3 483,40	516,24	50 108,74	0,00	-2 438 226,91
403	Naftowa 63H	-706 543,73	-56 940,65	0,00	-1 057,07	0,00	-764 541,45
501	Naftowa 65A	-618 611,38	-40 418,40	0,00	-1 359,12	0,00	-660 388,90
502	Naftowa 67	187 666,52	-19 716,03	0,00	6 542,41	0,00	174 492,90
503	Naftowa 69	257 579,65	29 204,62	0,00	-1 537,44	0,00	285 246,83
504	Naftowa 71	165 443,07	15 019,54	0,00	4 338,62	0,00	184 801,23
505	Naftowa 73	-1 502 774,34	15 659,87	0,00	10 615,95	0,00	-1 476 498,52
506	Naftowa 69 A,B 71 A	-379 604,69	11 810,17	0,00	2 565,62	-32 266,73	-397 495,63
507	Naftowa 67 A,B,C	-314 392,20	5 965,60	0,00	1 334,98	4 431,47	-302 660,15
508	Naftowa 73 A,B,C	-451 488,97	11 810,17	0,00	1 977,47	8 470,71	-429 230,62
509	Naftowa 73 D-E	-308 828,13	7 891,94	0,00	1 833,98	9 968,88	-289 133,33
510	Naftowa 75,75A	-275 456,50	-38 581,25	0,00	1 407,47	6 567,72	-306 062,56
	RAZEM	-10 604 642,70	-26 741,70	-25 653,05	219 218,86	29 074,93	-10 408 743,66

Saldo funduszu remontowego mienia Spółdziel 552 745,80

Ogółem saldo funduszu remontowego **-9 855 997,86**

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Sowińska

WYNIK FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2022r.

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	Akacyjowa 1 -9	-768 741,86	12 481,51	0,00	-837,44	0,00	-757 097,79
102	Akacyjowa 11 - 19	-768 049,53	797,80	0,00	-986,07	0,00	-768 237,80
103	Akacyjowa 21 - 29	-590 772,68	18 144,67	0,00	-244,94	0,00	-572 872,95
104	Akacyjowa 14 - 20, 22A	-1 134 512,45	48 768,76	0,00	169,62	0,00	-1 085 574,07
105	Akacyjowa 31 - 35	-800 790,09	1 393,14	0,00	553,19	5 164,67	-793 679,09
106	Akacyjowa 37 - 39	149 077,98	-46 226,55	0,00	450,58	4 463,28	107 765,29
107	Akacyjowa 41 - 43	212 817,79	-19 646,50	0,00	250,88	4 941,36	198 363,53
108	Akacyjowa 45 - 49	-837 224,19	-69 245,99	0,00	572,52	10 221,84	-895 675,82
201	Akacyjowa 55 - 57	-476 556,11	3 485,49	0,00	-497,01	5 548,32	-468 019,31
202	Akacyjowa 59 - 61	112 094,98	-58 768,55	0,00	-6,66	5 017,68	58 337,45
203	Akacyjowa 63 - 65	109 777,82	-2 217,94	0,00	394,82	4 247,45	112 202,15
204	Akacyjowa 24A- 30A, 32	581 847,39	60 161,67	0,00	2 920,09	0,00	644 929,15
205	Akacyjowa 34 - 36	-352 217,46	903,30	0,00	1 148,55	0,00	-350 165,61
206	Akacyjowa 24 - 30	659 464,74	45 495,63	-13 818,91	5 859,69	0,00	697 001,15
207	Akacyjowa 71 - 79	808 791,14	25 859,11	2 458,58	6 741,32	0,00	843 850,15
301	Naftowa 29,29 A-D	978 337,54	66 930,93	10 811,31	2 368,05	0,00	1 058 447,83
302	Naftowa 35 A-E	-2 576 449,70	-83 051,78	5 662,18	8 385,87	0,00	-2 645 453,43
303	Naftowa 33	-1 078 911,81	24 909,46	-24 972,28	2 300,02	0,00	-1 076 674,61
401	Naftowa 51 - 59	-1 583 083,51	5 398,78	1 649,70	6 491,83	0,00	-1 569 543,20
402	Naftowa 37 - 49	-2 370 079,05	-253 941,58	9 438,67	8 097,94	0,00	-2 606 484,02
403	Naftowa 63H	-656 911,22	-22 077,43	0,00	3 390,61	0,00	-675 598,04
501	Naftowa 65A	-599 440,38	-16 466,66	0,00	1 732,56	0,00	-614 174,48
502	Naftowa 67	203 416,39	-31 081,78	0,00	1 740,49	0,00	174 075,10
503	Naftowa 69	283 254,25	41 228,86	0,00	1 174,56	0,00	325 657,67
504	Naftowa 71	174 245,62	17 106,39	0,00	172,22	0,00	191 524,23
505	Naftowa 73	-1 419 438,62	21 164,36	0,00	247,23	0,00	-1 398 027,03
506	Naftowa 69 A,B 71 A	-335 762,06	6 424,80	0,00	556,82	-26 564,84	-355 345,28
507	Naftowa 67 A,B,C	-269 277,22	15 856,78	0,00	-173,18	9 882,95	-243 710,67
508	Naftowa 73 A,B,C	-405 385,20	21 838,64	0,00	246,11	-3 804,79	-387 105,24
509	Naftowa 73 D-E	-263 780,52	294,91	0,00	494,78	9 962,20	-253 028,63
510	Naftowa 75,75A	-243 882,62	-30 716,97	0,00	420,11	9 194,64	-264 984,84
	RAZEM	-13 258 140,64	-194 796,74	-8 770,75	54 135,16	38 274,76	-13 369 298,21

Saldo funduszu remontowego mienia Spółdzie **531 082,75**

Ogółem saldo funduszu remontowego **-12 838 215,46**

GLÓWNY KSIĘGOWY

mgr Anna Sowula

WYNIK GZM W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI -PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2020

4.

NIER.	ADRES	PRZYCHODY LM	PRZYCHODY GARAZE	RAZEM PRZYCHODY GZM	KOSZTY LM	KOSZTY GARAZE	RAZEM KOSZTY GZM	WYNIK 2020 ROKU
A	B	C	D	E	F	G	H	I
101	Akacyjowa 1-9	230 657,73		230 657,73	226 397,11		226 397,11	4 260,62
102	Akacyjowa 11-19	193 649,36		193 649,36	189 458,84		189 458,84	4 190,52
103	Akacyjowa 21-29	179 311,83		179 311,83	176 329,40		176 329,40	2 982,43
104	Akacyjowa 22A-14	260 270,26		260 270,26	258 916,77		258 916,77	1 353,49
105	Akacyjowa 31-35	147 008,06	5 935,20	152 943,26	147 132,76	6 055,48	153 188,24	-244,98
106	Akacyjowa 37-39	85 989,86	2 687,68	88 677,54	84 852,04	2 813,11	87 665,15	1 012,19
107	Akacyjowa 41-43	86 733,54	2 969,96	89 703,50	85 181,71	2 964,18	88 145,89	1 557,61
108	Akacyjowa 49-45	159 059,18	5 935,80	164 994,98	156 290,06	5 956,63	162 246,69	2 748,29
201	Akacyjowa 55-57	106 924,76	3 211,80	110 136,56	106 737,21	3 415,66	110 152,87	-16,31
202	Akacyjowa 59-61	86 623,52	2 973,80	89 597,32	85 519,73	3 077,85	88 597,58	999,54
203	Akacyjowa 63-65	84 576,60	3 288,60	87 865,20	83 181,63	3 398,09	86 579,72	1 285,48
204	Akacyjowa 32,30A-24A	199 634,82		199 634,82	199 130,03		199 130,03	504,79
205	Akacyjowa 34-36	67 524,78		67 524,78	67 402,91		67 402,91	121,87
206	Akacyjowa 24-30	385 438,86		385 438,86	376 535,16		376 535,16	8 903,70
207	Akacyjowa 79-71	455 843,04		455 843,04	453 682,43		453 682,43	2 160,61
301	Naftowa 29 A-D	461 423,29		461 423,29	471 003,78		471 003,78	-9 580,49
302	Naftowa 35A-E	522 918,50		522 918,50	520 501,77		520 501,77	2 416,73
303	Naftowa 33	245 206,89		245 206,89	250 757,91		250 757,91	-5 551,02
401	Naftowa 51-59	495 793,76		495 793,76	489 808,92		489 808,92	5 984,84
402	Naftowa 37-49	802 354,47		802 354,47	800 140,43		800 140,43	2 214,04
403	Naftowa 63H	211 752,64		211 752,64	207 316,28		207 316,28	4 436,36
501	Naftowa 65A	151 083,84		151 083,84	147 923,19		147 923,19	3 160,65
502	Naftowa 67	88 212,20		88 212,20	88 125,06		88 125,06	87,12
503	Naftowa 69	116 286,43		116 286,43	118 289,51		118 289,51	-2 003,08
504	Naftowa 71	65 996,13		65 996,13	66 175,13		66 175,13	-179,00
505	Naftowa 73	212 358,92		212 358,92	212 362,80		212 362,80	-3,88
506	Naftowa 69 A, B, 71C	106 341,16	7 176,84	113 518,00	105 762,10	6 779,09	112 541,19	976,81
507	Naftowa 67 A, B, C	105 829,28	8 152,88	113 982,16	105 964,08	7 917,75	113 881,83	100,33
508	Naftowa 73 A, B, C	105 614,02	6 817,44	112 431,46	105 772,34	6 703,10	112 475,44	-43,98
509	ul. Naftowa 73 D-E	71 031,96	5 777,16	76 809,12	70 289,47	5 672,18	75 961,65	847,47
510	Naftowa 75,75A	69 091,28	3 316,96	72 408,24	70 075,53	3 273,74	73 349,27	-941,03
	RAZEM	6 560 540,77	58 243,92	6 618 784,69	6 527 016,11	58 026,86	6 585 042,97	33 741,72

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowiła

WYNIK GZM W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI -PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2021

NIER.	ADRES	PRZYCHODY LM	PRZYCHODY GARAZE	RAZEM PRZYCHODY GZM	KOSZTY LM	KOSZTY GARAZE	RAZEM KOSZTY GZM	WYNIK 2021 ROKU
A	B	C	D	E	F	G	H	I
101	Akacyjowa 1-9	240 950,54		240 950,54	241 373,12		241 373,12	-422,58
102	Akacyjowa 11-19	207 903,92		207 903,92	210 608,93		210 608,93	-2 905,01
103	Akacyjowa 21-29	195 305,64		195 305,64	196 326,11		196 326,11	-1 020,47
104	Akacyjowa 22A-14	272 128,61		272 128,61	273 586,47		273 586,47	-1 457,86
105	Akacyjowa 31-35	158 958,03	6 065,97	165 024,00	162 062,44	6 531,26	168 593,70	-3 569,70
106	Akacyjowa 37-39	90 901,10	2 833,44	93 734,54	92 711,21	2 934,78	95 645,99	-1 911,45
107	Akacyjowa 41-43	90 349,44	3 046,65	93 396,09	92 757,40	3 110,06	95 867,46	-2 471,37
108	Akacyjowa 49-45	164 320,98	5 936,90	170 256,78	165 560,72	6 342,86	171 903,58	-1 646,80
201	Akacyjowa 55-57	111 870,57	3 357,06	115 227,63	114 054,97	3 537,44	117 592,41	-2 364,78
202	Akacyjowa 59-61	91 220,72	3 107,13	94 327,85	94 032,95	3 409,66	97 442,61	-3 114,76
203	Akacyjowa 63-65	88 646,52	3 415,77	92 062,29	89 220,04	3 656,61	92 876,65	-814,36
204	Akacyjowa 32,30A-24A	210 032,49		210 032,49	213 331,64		213 331,64	-3 299,15
205	Akacyjowa 34-36	72 192,80		72 192,80	73 972,44		73 972,44	-1 779,64
206	Akacyjowa 24-30	407 642,00		407 642,00	406 944,02		406 944,02	697,98
207	Akacyjowa 79-71	485 550,14		485 550,14	486 753,57		486 753,57	-1 203,43
301	Naftowa 29 A-D	492 388,07		492 388,07	506 324,12		506 324,12	-13 936,05
302	Naftowa 35A-E	563 853,66		563 853,66	558 763,05		558 763,05	5 090,61
303	Naftowa 33	265 657,69		265 657,69	267 012,34		267 012,34	-1 354,65
401	Naftowa 51-59	539 759,71		539 759,71	539 075,04		539 075,04	684,67
402	Naftowa 37-49	876 461,87		876 461,87	900 711,62		900 711,62	-24 249,75
403	Naftowa 63H	226 527,90		226 527,90	227 660,75		227 660,75	-1 132,85
501	Naftowa 65A	162 646,08		162 646,08	165 721,71		165 721,71	-3 075,63
502	Naftowa 67	94 336,12		94 336,12	93 295,11		93 295,11	1 041,01
503	Naftowa 69	124 406,87		124 406,87	125 275,43		125 275,43	-868,56
504	Naftowa 71	71 742,01		71 742,01	72 732,07		72 732,07	-990,06
505	Naftowa 73	225 567,12		225 567,12	226 366,71		226 366,71	-799,59
506	Naftowa 69 A, B, 71C	110 719,54	10 088,82	120 808,36	113 550,07	9 946,26	123 496,33	-2 687,97
507	Naftowa 67 A, B, C	108 759,54	11 572,47	120 332,01	113 780,54	11 289,71	125 070,25	-4 738,24
508	Naftowa 73 A, B, C	113 046,31	9 887,40	122 933,71	113 663,13	9 912,20	123 575,33	-641,62
509	ul. Naftowa 73 D-E	73 244,40	8 428,08	81 672,48	75 063,65	8 499,13	83 562,78	-1 910,30
510	Naftowa 75,75A	72 570,73	5 024,28	77 595,01	74 293,56	5 017,53	79 311,09	-1 716,08
	RAZEM	7 009 661,12	72 762,87	7 082 423,99	7 086 804,93	74 187,50	7 160 992,43	-78 568,44

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sowula

WYNIK GZM W ROZBICIU NA NIERUCHOMOŚCI -PRZYCHODY I KOSZTY ZA ROK 2022

NIER.	ADRES	PRZYCHODY LM	PRZYCHODY GARAZE	RAZEM PRZYCHODY GZM	KOSZTY LM	KOSZTY GARAZE	RAZEM KOSZTY GZM	WYNIK 2022 ROKU
A	B	C	D	E	F	G	H	I
101	Akacyjowa 1-9	252 195,76		252 195,76	253 722,62		253 722,62	-1 527,06
102	Akacyjowa 11-19	223 524,21		223 524,21	228 747,62		228 747,62	-5 223,41
103	Akacyjowa 21-29	205 138,58		205 138,58	203 626,06		203 626,06	1 512,52
104	Akacyjowa 22A-14	300 524,47		300 524,47	299 309,07		299 309,07	1 215,40
105	Akacyjowa 31-35	169 626,19	6 518,82	176 145,01	175 820,03	6 638,98	182 459,01	-6 314,00
106	Akacyjowa 37-39	118 430,92	3 114,64	121 545,56	118 866,51	3 360,51	122 227,02	-681,46
107	Akacyjowa 41-43	98 574,98	3 310,84	101 885,82	98 929,32	3 204,29	102 133,61	-247,79
108	Akacyjowa 49-45	179 802,58	6 305,07	186 107,65	181 724,53	6 554,51	188 279,04	-2 171,39
201	Akacyjowa 55-57	113 151,04	3 818,80	116 969,84	114 774,58	3 621,78	118 396,36	-1 626,52
202	Akacyjowa 59-61	99 870,07	3 402,44	103 272,51	100 952,36	3 401,40	104 353,76	-1 081,25
203	Akacyjowa 63-65	89 228,13	3 649,00	92 877,13	90 098,00	3 752,37	93 848,37	-971,24
204	Akacyjowa 32,30A-24A	215 622,95		215 622,95	215 376,17		215 376,17	246,78
205	Akacyjowa 34-36	84 415,92		84 415,92	84 422,52		84 422,52	-6,60
206	Akacyjowa 24-30	410 479,20		410 479,20	408 243,05		408 243,05	2 236,15
207	Akacyjowa 79-71	492 255,74		492 255,74	495 175,86		495 175,86	-2 920,12
301	Naftowa 29 A-D	503 957,89		503 957,89	508 674,54		508 674,54	-4 716,65
302	Naftowa 35A-E	643 432,61		643 432,61	653 427,52		653 427,52	-9 994,91
303	Naftowa 33	276 037,86		276 037,86	278 031,47		278 031,47	-1 993,61
401	Naftowa 51-59	556 538,31		556 538,31	559 848,06		559 848,06	-3 309,75
402	Naftowa 37-49	955 271,74		955 271,74	956 876,53		956 876,53	-1 604,79
403	Naftowa 63H	249 665,97		249 665,97	251 401,73		251 401,73	-1 735,76
501	Naftowa 65A	180 385,81		180 385,81	183 594,31		183 594,31	-3 208,50
502	Naftowa 67	95 600,31		95 600,31	93 917,85		93 917,85	1 682,46
503	Naftowa 69	127 035,53		127 035,53	124 905,22		124 905,22	2 130,31
504	Naftowa 71	73 288,88		73 288,88	73 410,12		73 410,12	-121,24
505	Naftowa 73	255 277,47		255 277,47	253 724,81		253 724,81	1 552,66
506	Naftowa 69 A, B, 71C	123 619,53	10 125,00	133 744,53	125 114,54	10 063,68	135 178,22	-1 433,69
507	Naftowa 67 A, B, C	122 126,27	11 716,08	133 842,35	123 603,13	11 374,81	134 977,94	-1 135,59
508	Naftowa 73 A, B, C	126 447,34	10 065,36	136 512,70	128 500,15	10 037,08	138 537,23	-24,53
509	ul. Naftowa 73 D-E	83 086,05	8 553,96	91 640,01	84 298,64	8 595,88	92 892,52	-1 252,51
510	Naftowa 75,75A	83 719,08	5 072,40	88 791,48	85 664,12	5 064,94	90 729,06	-1 937,58
	RAZEM	7 510 331,39	75 452,41	7 585 783,80	7 554 777,04	75 670,23	7 630 447,27	-44 663,47

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr *[Signature]*
mgr *[Signature]*

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

15

ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Wskaźnik płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	Wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021	2020
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia					
<u>aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc</u>	1,2 - 2,0	krotność	1,7	2,2	2,3
<u>zobowiązania krótkotermin. - zobow. krótkotermin. powyżej 12 mc</u> w tym fundusz remontowy					
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia					
<u>aktywa obrot. - zapasy - kr. term. RMK - należ. z tyt. dost. i usług pow. 12 mc</u>	1,0	krotność	1,5	2	2,1
<u>zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc</u> w tym fundusz remontowy					
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia					
<u>inwestycje krótkoterminowe</u>	0,1 - 0,2	krotność	1,3	1,8	1,9
<u>zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc</u> w tym fundusz remontowy					

Wskaźnik rotacji.

Wskaźnik rotacji (obrotowość)	Wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021	2020
Spyływ należności (w dniach)					
<u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u>	Wskaźnik malejący	w dniach	15	15	15
<u>przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u>					
Spłata zobowiązań (w dniach)					
<u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u>	Wskaźnik malejący	w dniach	41	29	27
<u>przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u>					

Wskaźnik zadłużeń lokali mieszkalnych.

Wskaźnik zadłużeń	Wskaźnik bezpieczny	miernik	2022	2021	2020
<u>stan zadłużenia</u>	Wskaźnik malejący	%	7,3	6,8	7,6
<u>roczny wymiar opłat</u>					

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Aneta Sochala

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100