**Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych**

**Warszawa ul. Prosta 2/14**

**P R O T O K Ó Ł**

**z lustracji pełnej**

**Spółdzielni Mieszkaniowej**

**„ NASZA SPÓŁDZIELNIA „**

**w Stroniu Śląskim**

**za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.**

PROTOKÓŁ

LUSTRACJI PEŁNEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„NASZA SPÓŁDZIELNIA ” w Stroniu Śląskim

przeprowadzonej w dniach 22.11.2021 – 22.12.2021 roku

Stosownie do zawartej umowy pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14 a Spółdzielnią Mieszkaniową NASZA SPÓŁDZIELNIA w Stroniu Śląskim ul. Nadbrzeżna 2D/1 - została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2020 roku .

1. INFORMACJE WSTĘPNE
2. Lustrację przeprowadzili lustratorzy Związku w osobach :

* Zbigniew Lewandowski - uprawnienia lustracyjne nr 524/95
* Ryszard Wiszniewski - uprawnienia lustracyjne nr 552/95

na podstawie upoważnień nr 84/2021 i 85/2021 tego Związku podpisanych przez Prezesa Zarządu Jana Sułowskiego oraz Pełnomocnika Zarządu Andrzeja Zwierzchowskiego.

1. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia ;
   * 1. Organizacja Spółdzielni;

* statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
* działalność organów Spółdzielni,
* struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni,
  + 1. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz praktyczność ich wykorzystania),
    2. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
    3. Gospodarka zasobami mieszkalnymi,
* stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
* koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali,
* gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
* terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
* treść umów o usługi komunalne i ich realizacja ( wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło),
* działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
  + 1. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
* nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
* akumulacja środków finansowych na remonty,
* tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja,
  + 1. Gospodarka finansowa:
* podstawy normatywne gospodarki finansowej,
* struktura organizacyjna działu księgowości ,
* gospodarka środkami pieniężnymi,
* terminowość i kompletność sporządzania sprawozdań finansowych,
* efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni,
* rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni ,
* terminowość regulowania zobowiązań i należności finansowych Spółdzielni,
* ocena sytuacji majątkowo – finansowej,
* rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.

1. W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali;

* Prezes Zarządu –Tomasz Mazurek
* Pracownicy administracyjno - biurowi : Anna Kluza i Pan Grzegorz Kwaśniewski
* Centrum Rozliczeniowo - Księgowe ul. Kościuszki 51 Stronie Śląskie

1. Fakt rozpoczęcia lustracji został uwidoczniony przez wpis do książki kontroli pod datą 22.11.2021 roku .
2. Lustrator na spotkaniu z Zarządem w dniu 22.11.2021 r. roku przedstawili zakres i tematykę badań lustracyjnych.
3. W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członka w czynnościach lustracyjnych jak również poszerzenia badań lustracyjnych .
4. Układ chronologiczny protokołu dostosowano do układu porządkowego ww. ramowego konspektu.
5. Podstawowe metody stosowane w czasie badań to:

* analiza dokumentów źródłowych,
* weryfikacja wewnętrznych spółdzielczych norm prawnych i poprawności ich stosowania,
* wywiady z członkami i pracownikami,
* analiza spraw w poszczególnych działach Spółdzielni.

1. Informację o lustracji podano do wiadomości członków poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni .
2. Lustratorzy prowadzili czynności lustracyjne w oddzielnym pomieszczeniu do którego wstęp mieli zainteresowani członkowie Spółdzielni w umówionym czasie i nie stwierdzono działań organów Spółdzielni ograniczających możliwość kontaktu członków Spółdzielni z lustratorami.

1. Zagadnienia organizacyjne i dane porządkowe.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "NASZA SPÓŁDZIELNIA" w obecnym kształcie działa na terenie miasta Stronie Śląskie od dnia 01.06.2006 roku , po wydzieleniu się ze Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej .

Celem działalności Spółdzielni zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 1 statutu jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu .

Stosownie do postanowień § 4 ust. 2 statutu powyższy cel działalności Spółdzielni następuje poprzez :

* ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
* ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali i innym przeznaczeniu a także budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasnościach
* wynajmowanie znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali i pomieszczeń o innym przeznaczeniu,
* budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przenoszenia na rzecz członków Spółdzielni własności tych domów,
* udzielanie pomocy członkom Spółdzielni w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych ,
* budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, a majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Urząd Statystyczny w Wałbrzychu nadał Spółdzielni numer statystyczny.

* REGON : 0 2 0 2 6 9 8 9 6
* przeważający rodzaj działalności posiada symbol PKD 7032 Z – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Urząd Skarbowy w Bystrzycy Kłodzkiej decyzją z dnia 22.08.2006 roku potwierdził zgłoszenie rejestracji przez podatnika i nadał numer identyfikacyjny.

* NIP – 881 – 14 – 46 - 314

Spółdzielnia posiada następujący numer

* telefon : 74 8142119
* e-mail : biuro@naszaspoldzielnia.eu

Siedziba Spółdzielni mieści się w Stroniu Śląskim przy ulicy Nadbrzeżnej 2D/1

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu Wydział IX Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisał Spółdzielnię postanowieniem z dnia 25.05.2007 roku pod numerem :

* K R S - 0 0 0 0 2 5 1 2 1 9

W latach 2018 – 2020 wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność dokonania aktualizacji wpisów w rejestrze sądowym stosownie do wymogów ustawy Prawo spółdzielcze. Zdarzeniami były :

* zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej.
* Zmiany postanowień statutu.

Wszystkie te aktualizacje dokonano w sposób odpowiadający wymogom art. 10 ustawy Prawo spółdzielcze.

Dane w rejestrze sądowym na dzień prowadzonych czynności lustracyjnych są aktualne.

# USTALENIA DOTYCZĄCE KONTROLI

## **I. Kontrole zewnętrzne Spółdzielni**

**I.1.Lustracja**

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 30/2018 z dnia 10.09.2018 roku podjętej w głosowaniu jawnym jednogłośnie w dniach 25.09.2018.r. do 18.10.2018 r. i objęła pełną działalność Spółdzielni za okres od 01.01.2015 roku do 31.12.2017 roku .

Na podstawie protokołu lustracji Związek przesłał do Spółdzielni list polustracyjny z dnia 06.02..2019 roku zawierający 1 wniosek a mianowicie :

* Zweryfikować zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych pod względem możliwości ich ściągnięcia.

Jak stwierdzono list polustracyjny został przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 03.06.2019 roku.

Walne Zgromadzenie nie podejmuje uchwałę przyjmującą wnioski wynikające z listu polustracyjnego do realizacji .

Stosownie do postanowień art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze Zarząd składa podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosku polustracyjnego.

**I.2. Inne kontrole zewnętrzne**

Na podstawie prawidłowo i na bieżąco prowadzonej książki kontroli stwierdzono, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją była kontrolowana przez jednostki zewnętrzne a mianowicie :

|  |  |
| --- | --- |
| Jednostka kontrolująca | Data przeprowadzonej kontroli |
| Dolnośląska Instytucja Pośrednicząca Wrocław | 05.11.2018r. |
| Zakres kontroli : | |
| Kontrola planowa projektu nr RPDS 03.0301-02-0144 pn. docieplenie budynku mieszkalnego wraz z kolorystyką elewacji, wymianą okien klatki schodowej i piwnic oraz drzwi zewnętrznych. | |
| Zalecenia pokontrolne : | |
| Nie wydano | |

|  |  |
| --- | --- |
| Jednostka kontrolująca | Data przeprowadzonej kontroli |
| Urząd Skarbowy Bystrzyca Kłodzka | 21.02.2019r. |
| Zakres kontroli : | |
| Podatek dochodowy od osób fizycznych za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r. | |
| Zalecenia pokontrolne | |
| Nie wydano | |

**I.3. Sprawy sądowe ( z wyłączeniem spraw windykacyjnych ).**

Na podstawie otrzymanej w siedzibie Spółdzielni informacji w okresie objętym badaniem wystąpiły następujące sprawy sądowe :

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Określenie Sądu | Numer i data sprawy | Pozew w sprawie | Orzeczenie Sądu | Pozew przeciwko osobie fizycznej i prawnej |
| Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny | I Co 298/19 09.04.2019 | Eksmisja | Wyrok prawomocny | Osoba fizyczna |
| Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny | I Co 236/19 24.04.2019 | Eksmisja | Wyrok prawomocny | Osoba fizyczna |
| Sąd Rejonowy w Kłodzku I Wydział Cywilny | I Co 1131/19 13.05.2019 | Eksmisja | Wyrok prawomocny | Osoba fizyczna |

## **II. Sprawy ogólne**

Spółdzielnia nie jest członkiem żadnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych jest członkiem Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie – z mocy ustawy.

Wysokość składki ustalona na podstawie uchwały VI Kongresu Spółdzielczości nr 13/2016 z dnia 13.12.2016 roku wynosi 550,00 zł rocznie.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Rok | Składka należna w zł. | Kwota zapłacona w zł. | Data zapłaty |
| 2018 | 550,00 | 550,00 | 30.01.2018 |
| 2019 | 550,00 | 550,00 | 18.01.2019 |
| 2020 | 550,00 | 550,00 | 14.03.2020 |

Majątek spółdzielni ubezpieczony był w :

* Towarzystwo Ubezpieczeniowe S. A. UNIQA
* Polisa nr – 640011106658 okres ubezpieczenia od 01.07.2017 roku do 30.06. 2018 roku

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Suma ubezpieczenia w zł | Składka ubezpieczenia w zł |
| Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych | 116 203 613,00 | 15 557,00 |
| Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku posiadaniem mienia, zarządzaniem nieruchomościami | 520 000,00 | 11 868,00 |
| Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych | 10 000,00 | 575,00 |

* Polisa nr – 640011108743 okres ubezpieczenia od 01.07. 2018 roku do 30.06. 2019 roku

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Suma ubezpieczenia w zł | Składka ubezpieczenia w zł |
| Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych | 116 203 513,00 | 15 467,00 |
| Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku posiadaniem mienia, zarządzaniem nieruchomościami | 520 000,00 | 11 868,00 |
| Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych | 10 000,00 | 575,00 |

* Polisa nr – 640011110691 okres ubezpieczenia od 01.07. 2019 roku do 30.06. 2020

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Suma ubezpieczenia w zł | Składka ubezpieczenia w zł |
| Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych | 116 203 613,00 | 15 688,00 |
| Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku posiadaniem mienia, zarządzaniem nieruchomościami | 520 000,00 | 13 100,00 |
| Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunkiem | 35 000,00 | 347,00 |
| Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych | 10 000,00 | 575,00 |

* Polisa nr – 640011112705 okres ubezpieczenia od 01.07. 2020 roku do 3006. 2021 roku

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Suma ubezpieczenia w zł | Składka ubezpieczenia w zł |
| Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych | 116 203 613,00 | 15 803,00 |
| Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku posiadaniem mienia, zarządzaniem nieruchomościami | 520 000,00 | 13 755,00 |
| Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunkiem | 73 000,00 | 507,00 |
| Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych | 10 000,00 | 575,00 |

Płatność składki ubezpieczeniowej

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | 2017-2018 | 2018-2019 | 2019-2020 | 2020-2021 |
| Łączna wysokość składki | 28 000,00 | 27 910,00 | 29 710,00 | 30 640,00 |
| Umowna data zapłaty | 14.07.2017  14.10.2017  14.01.2018  14.04.2018 | 13.07.2018  13.10.2018  13.01.2019  13.04.2019 | 12.07.2019  12.10.2019  12.01.2020  12.04.2020 | 13.07.2020  13.10.2020  13.01.2021  13.04.2021 |
| Rzeczywista data zapłaty | 14.07.2017  14.10.2017  14.01.2018  14.04.2018 | 13.07.2018  13.10.2018  13.01.2019  13.04.2019 | 12.07.2019  12.10.2019  12.01.2020  12.04.2020 | 13.07.2020  13.10.2020  13.01.2021  13.04.2021 |

### C.USTALENIA LUSTRACYJNE

1. Organizacja Spółdzielni

**1.1.Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny ( kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów )**

W okresie objętym lustracją obowiązywał Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 15.11.2007 r. (uchwała nr 17/2007), ze zmianą dokonaną w dniu 10.06.2010 roku uchwałą nr 8/2010 , które to zmiany zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19.07.2010 roku sygnatura sprawy WR IX NS REJ KRS/7566/10/335.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie Członków obradujące w dniu 17.05.2018 roku na mocy uchwały nr 2/2018 podjętej w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 58 ) dokonuje zmian postanowień statutu polegające na :

* 1. § 7 pkt. 1 otrzymuje brzmienie : 1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

1. Której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
2. Której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
3. Której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

* 2. § 7 pkt. 2 otrzymuje brzmienie: Członkiem spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności.
* 3. § 7 dopisuje się pkt. 4, który otrzymuje brzmienie: Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1. Nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. Nabycia ekspektatywy własności;
3. Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
4. Zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

* 4. § 64 otrzymuje brzmienie: Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

1. Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. Zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
3. Zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
4. Zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
5. Wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

* 5. § 77 dopisuje się pkt. 3, który otrzymuje brzmienie: Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

Zmiany zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego sygnatura sprawy - WR- IX .NS – Rej .KRS /7566/10/335.

Powyższe zmiany nie w pełnym zakresie wypełniają wymogi jakie nakłada na Spółdzielnię cytowana ustawa w stosunku do obowiązkowych postanowień statutowych i wskazane jest by na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wprowadzić dalsze obowiązujące zmiany oraz zatwierdzić jednolity tekst statutu .

Statut Spółdzielni wyszczególnia obowiązek posiadania następujących uregulowań wewnętrznych w formie regulaminów ;

|  |  |
| --- | --- |
| Wyszczególnienie | Podstawa prawna statutu |
| Regulamin określający szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia | § 82 ust. 6 |
| Struktura organizacyjna | § 86 ust. 1 pkt. 4 |
| Regulamin Rady Nadzorczej oraz wysokości diet | §91 oraz 78 pkt. 13 |
| Regulamin Zarządu | §96 i 86 ust. 1 pkt.8 |
| Tryb realizacji inwestycji , rozliczenia kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych | § 16 ust. 1 i 86 ust. 1 pkt. 9 |
| Szczegółowe zasady zawierania umów określających kolejność ustanawiania praw do lokali , prowadzenia przez Spółdzielnię rejestru umów | §24 ust. 3 |
| Regulamin najmu lokali mieszkalnych | §62 ust. 2 |
| Szczegółowe zasady zamiany lokali | §63 ust. 3 |
| Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, funduszu remontowego ich rozliczania oraz zasad ustalania i terminów wprowadzania opłat za lokale | §75 ust. 2 |
| Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami | §98 ust. 4 |

Spółdzielnia obowiązana również posiadać inne wymagane regulaminy jako zakład pracy.

Spółdzielnia posiada następujące regulaminy :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Organ uchwalający | Podstawa prawna |
| Regulamin Walnego Zgromadzenia | Walone Zgromadzenie | 17.05.2018 nr 1/2018  03.06.2019 nr 1/2019 |
| Regulamin zasad wymiany stolarki okiennej oraz przyznawania częściowego zwrotu kosztów | Rada Nadzorcza | Uchwała nr 37/2010 z dnia 13.10.2010 r. |
| Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali | Rada Nadzorcza | Uchwała nr 37/2007 z dnia 11.09.2007 r. |
| Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła i funkcjonowania systemu rozliczeniowego oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody | Rada Nadzorcza | Uchwała nr 29/2007 ze zmianą uchwała nr 29/2018 z dnia 07.08.2018 r.  Uchwała nr 11/2020 z dnia 26.05.2020  Nr 4/2021 z dnia 1905.2021 |
| Regulamin udzielania zamówień na wykonanie usług , robót budowlanych i remontowych | Rada Nadzorcza | Uchwała nr 8/2007 ze zmianą uchwała nr 5/2012 z 12.03.2012 r. oraz nr 18/2014 z 26.03.2014 r. |
| Regulamin Rady Nadzorczej | Walne Zgromadzenie | Uchwała nr 16/2006 ze zmianą uchwała nr 3/2009 z dnia 17.12.2009 r. |
| Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych | Rada Nadzorcza | Uchwała nr 4/2009 z dnia 17.12.2009 r. |
| Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi | Rada Nadzorcza | Uchwała nr 8/2014 z dnia 22.09.2014 r. |
| Regulamin przetargu na sprzedaż lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni | Rada Nadzorcza | Uchwała nr 1/A/2007 ze zmianą uchwała nr 27/2009 z dnia 18.05.2009 r. |
| Regulamin Zarządu | Rada Nadzorcza | Uchwała nr 11/A/2006 z dnia 26.07.2006 r. |
| Regulamin porządku domowego | Rada Nadzorcza | Uchwała nr 11/2006 z dnia 20.09.2006 r. |
| Zasady polityki rachunkowości | Zarząd | Uchwała nr 1/2006 z dnia 05.07.2006 r, |
| Regulamin ochrony danych osobowych | Rada Nadzorcza | Uchwała nr 27/2012 z dnia 12.11.2012 ze zmianą uchwała nr 28/2018 z dnia 07.08.2018 r. |

Analiza w/w regulaminów przedstawiona został w poszczególnych rozdziałach niniejszego protokołu tematycznie związanych z treścią regulaminu.

**1.2. Działalność organów Spółdzielni**

Zgodnie z postanowieniami § 76 ust. 1 statutu organami Spółdzielni są :

* Walne Zgromadzenie – zakres działania § 77 – 82 statutu
* Rada Nadzorcza - zakres działania § 83 – 91 statutu
* Zarząd – zakres działania § 92 – 96 statutu

**1.2.1 Walne Zgromadzenie**

Statut Spółdzielni stanowi w § 77 ust.1 , że Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni a wyłączne właściwości tego organu określone w § 78 są zgodne z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze.

Zgodnie z postanowieniami § 77 pkt. 3 statutu obowiązującego od 2018 roku członek Spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

W lustrowanej Spółdzielni każdorazowo na Walnym Zgromadzeniu zapoznawano i zatwierdzano Regulamin Walnego Zgromadzenia stosownymi uchwałami , które zastały poddane analizie :

* Uchwała nr 1/2018 z dnia 17.05.2018 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 58 )
* Uchwała nr 1/2019 z dnia 03.06.2019 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 30 )
* Uchwała nr 1/2021 z dnia 23.09.2021 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 54 )

Uchwalany Regulamin Walnego Zgromadzenia zawiera następujące postanowienia :

* I. Przepisy ogólne - § 1 – 9
* II. Komisje - § 10 – 13
* III. Obrady, uchwały, wybory - § 14 – 20
* IV Postanowienia końcowe - § 21 – 23

Uwag do podjętych uchwał i postanowień regulaminów nie wniesiono.

* **ROK 2018**

Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd na dzień 17.05. 2018 roku zawiadomieniem z dnia 25.04.2018 roku z następującym porządkiem obrad:

1.Otwarcie zebrania i wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.

2.Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia .

3. Przyjęcie regulaminu Walnego Zgromadzenia.

4. Wybór Komisji: mandatowo-skrutacyjnej, wniosków i uchwał, wyborczej.

5. Uchwała w sprawie zmiany Statutu SM (w związku z ustawą z dnia 10 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze; Dz. U. z 2017r. poz. 1596).

6. Podjęcie uchwały w sprawie rekomendacji dla Rady Nadzorczej dotyczącej wyboru metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

7 .Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.

8.Rozpatrzenie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r.

9. Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu SM „Nasza Spółdzielnia” z działalności za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r.

10. Rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Nasza Spółdzielnia” z działalności za okres 0101.2017r. do 31.12.2017r.

11. Przedstawienie kierunków działania w 2018r.

12. Dyskusja.

13. Podjęcie uchwał w sprawach:

* zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres 01.01.2017r. do 31.12.2017r.
* zatwierdzenie sprawozdania Zarządu SM za okres 01.01.2017r. do 31.12.2017r.
* zatwierdzenia sprawozdania Rady N nadzorczej SM za okres 01.01.2017r. do 31.12.2017r.
* ustalenia najwyższej sumy zobowiązań jakie może zaciągnąć Zarząd SM „Nasza Spółdzielnia” do następnego Walnego Zgromadzenia.
* przeznaczenia zysku na fundusz remontowy.
* udzielenia absolutorium Zarządowi SM „Nasza Spółdzielnia” za 2017r.

14. Omówienie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu SM w dniu 29.05.2017r. – podjęcie uchwały o wynajęciu zewnętrznej firmy sprzątającej części wspólne budynków.

15. Przyjęcie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.

16. Zamknięcie obrad.

Uwag do zaproponowanego i przyjętego porządku obrad nie wniesiono.

Zgodnie z zweryfikowaną listą obecności oraz protokołem Komisji Mandatowej w Walnym Zgromadzeniu Członków udział wzięło 58 członków na 665 uprawnionych co stanowiło 8,72 % ogółu uprawnionych.

Analiza udziału członków w Walnym Zgromadzeniu z poszczególnych nieruchomości :

|  |  |
| --- | --- |
| Wyszczególnienie | Ilość |
| Hutnicza 2 A – D | 7 |
| Hutnicza 4 | 0 |
| Hutnicza 6 | 1 |
| Nadbrzeżna 1 a – 8 | 2 |
| Nadbrzeżna 24 A – D | 4 |
| Nadbrzeżna 26 A – D | 9 |
| Nadbrzeżna 28 | 7 |
| Nadbrzeżna 36 A – H | 7 |
| Krótka 1 A – D | 2 |
| Krótka 2A – D | 0 |
| Krótka 5 A – F | 6 |
| Żeromskiego 1 | 5 |
| Żeromskiego 3 | 1 |
| Żeromskiego 5 | 4 |
| Żeromskiego 6 A – I | 3 |

Podjęte uchwały przez Walne Zgromadzenie poddane analizie :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Numer uchwały | Wyszczególnienie | Wyniki głosowania |
| 1/2018 | W sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia | Za uchwałą – 58  Przeciw – 0 |
| 2/2018 | W sprawie zmian do statutu Spółdzielni | Za uchwałą – 58  Przeciw – 0 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 3/2018 | W sprawie zmiany sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na podstawie | Za uchwała – 39  Przeciw – 19 |
| 4/2018 | W sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej | Za uchwałą – 58  Przeciw – 0 |
| 5/2018 | W sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 | Za uchwałą – 58 \przeciw – 0 |
| 6/2018 | W sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku | Za uchwałą – 58  Przeciw – 0 |
| 7/2018 | W sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01,01,2017 do 31.12.2017 | Za uchwałą – 58  Przeciw – 0 |
| 8/2018 | W sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 roku | Za uchwałą – 58  Przeciw – 0 |
| 9/2018 | W sprawie przeznaczenia zysku za 2017 rok na zwiększenie funduszu remontowego | Za uchwałą – 58  Przeciw – 0 |
| 10/2018 | W sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu za rok 2017 | Za uchwałą – 58  Przeciw – 0 |
| 11/2018 | W sprawie utrzymania czystości w częściach wspólnych przez zewnętrzną firmę sprzątającą | Za uchwałą – 4  Przeciw – 54 |

Analiza realizacji wniosków zgłoszonych i przyjętych podczas obrad :

|  |  |
| --- | --- |
| Wyszczególnienie | Realizacja |
| Przygotowanie projektu uchwały na następne walne Zgromadzenie w sprawie wynajęcia firmy sprzątającej części wspólne budynku | Wniosek zrealizowany |

Analiza podjętych uchwał została przedstawiona w poszczególnych rozdziałach niniejszego protokołu tematycznie związanych z treścią uchwały i wniosku.

* **ROK 2019**

Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd na dzień 03.06. 2019 roku zawiadomieniem z dnia 08.05.2019 roku z następującym porządkiem obrad:

1.Otwarcie obrad i wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.

2.Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

3.Przyjęcie regulaminu Walnego Zgromadzenia.

4.Wybór Komisji: - mandatowo – skrutacyjnej, wniosków i uchwał.

5.Przedstawienie wniosków z lustracji przeprowadzonej w dniach od 25.09.2018r. do 18.10.2018r.

6.Rozpatrzenie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.

7.Rozpatrzenie sprawozdania Zarządu SM z działalności za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.

8.Rozpatrzenie sprawozdania Rady Nadzorczej SM z działalności za okres 01.01.2018r. do 31.12.2018r.

9.Dyskusja .

10.Przedstawienie kierunków działania w 2019r.

11.Podjęcie uchwał w sprawach:

* zatwierdzenia sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.
* zatwierdzenie sprawozdania Zarządu SM za okres 01.01.2018r. do 31.12.2018r.
* zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej SM za okres 01.01.2018r. do 31.12.2018r.
* ustalenie najwyższej sumy zobowiązań jakie może zaciągnąć Zarząd SM do następnego Walnego Zgromadzenia.
* przeznaczenie zysku na fundusz remontowy.
* udzielenie absolutorium Zarządowi SM za 2018r.
* nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy Stronie Śl. prawa do użytkowania wieczystego działki nr 253/4 zabudowanej drogą ul. Hutnicza 4, 6,

12.Omówienie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w dniu 17.05.2018r.

13.Przyjęcie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.

14.Zamknięcie obrad.

Uwag do zaproponowanego i przyjętego porządku obrad nie wniesiono.

Zgodnie z zweryfikowaną listą obecności oraz protokołem Komisji Mandatowej w Walnym Zgromadzeniu Członków udział wzięło 30 członków na 657 uprawnionych co stanowiło 4,56 % ogółu uprawnionych.

Analiza udziału członków w Walnym Zgromadzeniu z poszczególnych nieruchomości :

|  |  |
| --- | --- |
| Wyszczególnienie | Ilość |
| Hutnicza 2 A – D | 1 |
| Hutnicza 4 | 1 |
| Hutnicza 6 | 2 |
| Nadbrzeżna 1 a – 8 | 2 |
| Nadbrzeżna 24 A - D | 4 |
| Nadbrzeżna 26 A - D | 6 |
| Nadbrzeżna 28 | 1 |
| Nadbrzeżna 36 A – H | 1 |
| Krótka 1 A – D | 2 |
| Krótka 2A – D | 0 |
| Krótka 5 A – F | 3 |
| Żeromskiego 1 | 1 |
| Żeromskiego 3 | 1 |
| Żeromskiego 5 | 2 |
| Żeromskiego 6 A – I | 3 |

Podjęte uchwały przez Walne Zgromadzenie poddane analizie :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nurt uchwały | Wyszczególnienie | Wyniki głosowania |
| 1/2019 | W sprawie zatwierdzenia Regulaminu Walnego Zgromadzenia | Za uchwałą – 30  Przeciw – 0 |
| 2/2019 | W sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018 | Za uchwałą – 30  Przeciw – 0 |
| 3/2019 | W sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2018 | Za uchwałą – 30  Przeciw – 0 |
| 4/2019 | W sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2018 | Za uchwałą – 30  Przeciw – 0 |
| 5/2019 | W sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć | Za uchwałą – 30  Przeciw – 0 |
| 6/2019 | W sprawie przeznaczenia zysku bilansowego za rok 2018 | Za uchwałą – 30  Przeciw – 0 |
| 7/2019 | W sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za rok 2018 | Za uchwałą – 30  Przeciw – 0 |
| 8/2019 | W sprawie nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy Stronie Śląskie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej | Za uchwałą – 30  Przeciw – 0 |

Komisja Uchwał i Wniosków nie odnotowała wniosków.

Analiza podjętych uchwał została przedstawiona w poszczególnych rozdziałach niniejszego protokołu tematycznie związanych z treścią uchwały i wniosku.

* **ROK 2020**

Zarząd Spółdzielni powiadamia członków, zgodnie z art. 90 Ustawy z dnia 31 marca 2020r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020r. poz. 568 ze zm.) Walne Zgromadzenie za 2020 rok zostanie zwołane w terminie 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii COVID-19.

O czasie , miejscu i porządku obrad oraz wyłożeniu materiałów na Walne Zgromadzenie powiadomiono wszystkich członków w statutowym terminie w sposób zwyczajowo przyjęty przez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz w budynkach jak również pisemnie za pokwitowaniem ( listem poleconym członków niezamieszkałych ) co było zgodne z postanowieniami § .80 ust 1 statutu .

Analiza dokumentacji w tym przedmiocie uwag nie wnosi.

Walne Zgromadzenia były zdolne do podejmowania uchwał gdyż zgodnie ze statutem Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość członków biorących w nim udział.

Z treści podjętych przez Walne Zgromadzenie w roku 2018 oraz w 2019 uchwał wynika ,że dotyczyły one spraw objętych porządkiem obrad i należały do kompetencji tego organu określonych postanowieniami ustawy Prawo Spółdzielcze i statutu. Uchwały zapadały zwykłą większością głosów a w przypadku zmian statutu kwalifikowaną większością głosów co było zgodne z postanowieniami statutu.

Lustracja nie odnotowała przypadku zaskarżenia uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie do sądu z powodu niezgodności ich z prawem i statutem.

Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie . obowiązywały wszystkich członków.

Przyjęte wnioski zostały skierowane do właściwych organów Spółdzielni do realizacji.

Z analizy protokołów Walnych Zgromadzeń wynika , że odbyły się one zgodnie z przyjętym porządkiem obrad , który wypełniał dyspozycje ustawowe określone w art. 38 par. 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

Całość dokumentacji Walnych Zgromadzeń prowadzona jest starannie , jest kompletna i przechowywana zgodnie z wymogami obowiązującymi w Spółdzielni.

Protokoły z obrad oraz uchwały podpisane są przez Przewodniczącego i Sekretarza obrad a protokoły poszczególnych komisji Walnego Zgromadzenia przez wszystkich członków danej Komisji.

Dokumentacja z obrad Walnego Zgromadzenia jest udostępniana dla członków Spółdzielni. Lustracja nie odnotowała przypadku nie udostępnienia tych dokumentów dla członków.

Odbyte Walne Zgromadzenia zostały przygotowane prawidłowo, zabezpieczono obsługę prawną i techniczną , salę i sprzęt.

Lustracja nie stwierdziła by Zarząd Spółdzielni nie dopełnił w pełnym zakresie zasad zwoływania Walnych Zgromadzeń , a mała frekwencja nie była powodem niedociągnięć Zarządu czy też umyślnego działania w tym zakresie.

## **1.2.2 Rada Nadzorcza**

Stosownie do § 83 statutu Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Określony w § 86 ust.1 statutu zakres działania Rady Nadzorczej jest zgodny z ustawą Prawo spółdzielcze – art.46 § 1.

Statut Spółdzielni w § 84 ust. 1 oraz Regulamin Rady Nadzorczej § 3 ust 3 i 4 stanowią, że Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat trwający od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Rok 2018 Rada Nadzorcza rozpoczyna pracę w składzie wybranym przez:

Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 29.05.2017 roku , która na posiedzeniu w dniu 01.06.2017 roku na mocy uchwały nr 1/2017 ukonstytuowała się następująco :

* Jerzy Biały – Przewodniczący Rady Nadzorczej
* Krystyna Wiktor – Pełnomocnik Rady Nadzorczej
* Barbara Żurowska – Sekretarz Rady Nadzorczej
* Cecylia Frączek – Członek Rady Nadzorczej
* Urszula Kostecka – Członek Rady Nadzorczej

Powyższy skład osobowy Rady Nadzorczej został wpisany do rejestru sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego w dniu 07.07.2017. roku sygnatura sprawy ; WR.IX NS -REJ KRS/016771/17/810.

W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji członka Rady Nadzorczej przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Jerzego Białego Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 17.05.2018 roku w głosowaniu tajnym z pośród 4 kandydatów dokonało wyboru uzupełniającego skład Rady Nadzorczej .

W wyniku tajnego głosowania wybrano Pana Jerzego Kaczmarka który uzyskał 19 głosów Wyniki głosowania zostają przyjęte przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2018 podjętą w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 58 ).

Na mocy uchwały nr 16/2018 z dnia 18.05.2018 roku Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco :

* Przewodniczący Rady Nadzorczej – Jerzy Kaczmarek
* Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Urszula Kostecka
* Sekretarz Rady Nadzorczej – Barbara Żurawska
* Członek Rady Nadzorczej – Cecylia Frączek
* Członek Rady Nadzorczej – Krystyna Wiktor

Zmiana składu Rady Nadzorczej została zarejestrowana postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego w dniu 14.08.2018roku sygnatura sprawy ; WR.IX NS -REJ KRS/021740/18/101

Na dzień prowadzonych czynności lustracyjnych Rada Nadzorcza działa w składzie osobowym wybranym przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 23.09. 2021 roku , która ukonstytuowała się następująco :

* Przewodniczący Rady Nadzorczej – Kaczmarek Jerzy
* Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Korzun Krzysztof
* Sekretarz Rady Nadzorczej – Żurowska Barbara
* Członek Rady Nadzorczej – Wiktor Krystyna
* Członek Rady Nadzorczej – Dąbrowski Kazimierz

W skład Rady Nadzorczej nie wchodzili i nie wchodzą osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnicy Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej co jest zgodne z postanowieniami statutu z roku 2007 oraz ustawą Prawo spółdzielcze.

W skład osobowy Rady Nadzorczej nie wchodzili i nie wchodzą pracownicy Spółdzielni.

Rada Nadzorcza działała poprzez:

* posiedzenia plenarne
* pracę poza posiedzeniami

Analiza odbytych posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej i jej Komisji w okresie objętym lustracją ;

* W roku 2018 Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń
* W roku 2019 Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń
* W roku 2020 Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń

Odbyto posiedzenia w dniach i przy obecności jak niżej :

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rok 2018 Data posiedzenia | Rok 2018 Obecnych na posiedzeniu | Rok 2019 Data posiedzenia | Rok 2019 Obecnych na posiedzeniu | Rok 2020 Data posiedzenia | Rok 2020 Obecnych na posiedzeniu |
| 15.01 | 5 | 14.01. | 4 | 13.01 | 5 |
| 12.02. | 4 | 01.02 | 4 | 03.02. | 4 |
| 1903. | 5 | 11.03. | 5 | 2-.02. | 4 |
| 16.04. | 5 | 15.04. | 5 | 11.03. | 4 |
| 27.04. | 4 | 13.05. | 5 | 26.05. | 5 |
| 18.06 | 5 | X | X | X | X |
| 18.06. | 4 | 10.06. | 5 | 16.06. | 5 |
| 03.07. | 4 | 15.07. | 4 | 20.07 | 5 |
| 07.08. | 5 | 12.08. | 3 | 10.08 | 5 |
| 10.09 | 5 | 16.09 | 5 | 14.09 | 5 |
| 08.10. | 5 | 21.10 | 5 | 12.10 | 5 |
| 13.11. | 5 | 18.11 | 5 | 07.12 | 5 |
| 11.12. | 5 | 16.12 | 5 | X | X |

Statut w § 87 ust.1 określa częstotliwość posiedzeń tego organu, co najmniej raz na kwartał a więc postanowienia statutowe i regulaminowe były zachowane.

Zgodnie § 87 ust. 1 statutów posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływał jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca.

Każdy członek Rady Nadzorczej miał prawo zgłosić Przewodniczącemu uzasadniony wniosek o umieszczenie konkretnej sprawy w porządku obrad. Nie stwierdzono przypadku odmowy tego prawa.

Posiedzenia Rady Nadzorczej są zaprotokołowane , które zostały poddane wyrywkowej analizie i uwag nie wniesiono.

Każdy członek Rady Nadzorczej obecny na posiedzeniu Rady w trakcie obrad miał prawo zgłosić wniosek lub zdanie odrębne. Nie stwierdzono przypadku odmowy tego prawa.

Zatwierdzane na następnym posiedzeniu Rady protokoły podpisane są przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady.

Analiza zagadnień wykazanych w protokołach przedstawiona została w poszczególnych rozdziałach niniejszego protokołu tematycznie związanych z treścią protokołu.

W roku 2018 Rada Nadzorcza podjęła 54 uchwały jak niżej :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Numer uchwały | Data podjęcia | Wyszczególnienie |
| 1/2018 | 15.01 | W sprawie wyrażenia zgody na umorzenie zadłużenia kredytu mieszkaniowego |
| 2/2018 | 15.01 | W sprawie przyznania środków finansowych związanych z działalnością społeczną , oświatową i kulturalną |
| 3/2018 | 12.02 | W sprawie jw. |
| 4/2018 | 12.02. | W sprawie jw. |
| 5/2018 | 12.02. | W sprawie jw. |
| 6/2018 | 1202 | W sprawie jw. |
| 7/2018 | 19.03 | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 8/2018 | 19.03 | W sprawie jw. |
| 9/2018 | 19.03. | W sprawie jw. |
| 10/2018 | 19.03 | W sprawie zatwierdzenia realizacji remontów w roku 2017 |
| 11/2018 | 19.03 | W sprawie zatwierdzenia realizacji kosztów Zarządu za 2017 rok |
| 12/2018 | 16.04 | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 13/2018 | 16.04. | W sprawie jw. |
| 14/2018 | 16.04. | W sprawie przyznania Prezesowi Zarządu premii |
| 15/2018 | 27.04. | W sprawie zmiany planu remontów na 2018 rok |
| 16/2018 | 18.05. | W sprawie ukonstytuowania się Rady Nadzorczej |
| 17/2018 | 07.08 | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 18/2018 | 07.08. | W sprawie jw. |
| 19/2018 | 07.08 | W sprawie jw. |
| 20/2018 | 07.08 | W sprawie jw. |
| 21/2018 | 07.08. | W sprawie jw. |
| 22/2018 | 07.08. | W sprawie jw. |
| 23/2018 | 07.08 | W sprawie jw. |
| 24/2018 | 07.08. | W sprawie jw. |
| 25/2018 | 07.08. | W sprawie jw. |
| 26/2018 | 07.08 | W sprawie jw. |
| 27/2018 | 07.08. | W sprawie jw. |
| 28/2018 | 07.08 | W sprawie przyjęcia Regulaminu Ochrony Danych Osobowych |
| 29/2018 | 07.08. | W sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i funkcjonowania systemu rozliczeniowego oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody |
| 30/2018 | 10.09 | W sprawie przeprowadzenia pełnej lustracji Spółdzielni |
| 31/1018 | 08.19 | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 32/2018 | 08.10 | W sprawie jw. |
| 33/2018 | 08.10 | W sprawie jw. |
| 34/2018 | 08.10. | W sprawie jw. |
| 35/2018 | 08.10. | W sprawie jw. |
| 36/2018 | 0810 | W sprawie jw. |
| 37/2018 | 08.10 | W sprawie jw. |
| 38/2018 | 08.10. | W sprawie jw. |
| 39/2019 | 08.10 | W sprawie jw. |
| 40/2018 | 08.10 | W sprawie jw. |
| 41/2018 | 0810 | W sprawie jw. |
| 41/2018 | 08.10 | W sprawie zmiany planu remontów na 2018 rok |
| 42/2018 | 08.10. | W sprawie zatwierdzenia zmiany planu kosztów Zarządu Spółdzielni na rok 2018 |
| 43/2018 | 08.10 | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 44/2018 | 13.11. | W sprawie przyjęcia w poczet członków |
| 45/2018 | 13.11. | W sprawie zmiany w planie remontów na rok 2018 |
| 46/2018 | 10.12. | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 47/2018 | 10.12. | W sprawie przyjęcia w poczet członków |
| 48/2018 | 1012. | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 49/2018 | 10.12. | W sprawie jw. |
| 50/2018 | 10.12 | W sprawie jw. |
| 51/2018 | 10.12 | W sprawie jw. |
| 52/2018 | 10.12 | W sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2018 rok |
| 53 | 10.12 | W sprawie zatwierdzenia kosztów Zarządu na rok 2019 |
| 54/2018 | 10.12. | W sprawie wyrażenia zgody na umorzenia zadłużenia |

W roku 2019 Rada Nadzorcza podjęła 43 uchwały jak niżej :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Numer uchwały | Data podjęcia | Wyszczególnienie |
| 1/2019 | 14.01. | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 2/2019 | 01.02. | W sprawie przyznania środków finansowych na działalność społeczną, oświatową i kulturalną |
| 3/2019 | 01.02. | W sprawie j. w. |
| 4/2019 | 01.02. | W sprawie j. w. |
| 5/2019 | 01.02. | W sprawie j. w. |
| 6/2019 | 01.02. | W sprawie j. w. |
| 7/2019 | 01.02. | W sprawie j. w. |
| 8/2019 | 01.02. | W sprawie j. w. |
| 9/2019 | 01.02. | W sprawie j. w. |
| 10/2019 | 01.02. | W sprawie zmiany w planie remontów SM na 2019 |
| 11/2019 | 11.03. | W sprawie j. w. |
| 12/2019 | 11.03. | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 13/2019 | 11.03. | W sprawie j. w. |
| 14/2019 | 11.03. | W sprawie j. w. |
| 15/2019 | 11.03. | W sprawie j. w. |
| 16/2019 | 11.03. | W sprawie zatwierdzenia realizacji planu remontów za 2018r. |
| 17/2019 | 11.03. | W sprawie zatwierdzenia kosztów Zarządu za 2018r. |
| 18/2019 | 15.04. | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 19/2019 | 15.04. | W sprawie j. w. |
| 20/2019 | 15.04. | W sprawie przyznania Prezesowi Zarządu premii |
| 21/2019 | 10.06. | W sprawie zmiany planu remontów na 2019r. |
| 22/2019 | 15.07. | W sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i funkcjonowania systemu rozliczeniowego oraz dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody |
| 23/2019 | 12.08. | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 24/2019 | 12.08. | W sprawie j. w. |
| 25/2019 | 16.09. | W sprawie j. w. |
| 26/2019 | 16.09. | W sprawie j. w. |
| 27/2019 | 16.09. | W sprawie j. w. |
| 28/2019 | 16.09. | W sprawie j. w. |
| 29/2019 | 16.09. | W sprawie j. w. |
| 30/2019 | 16.09. | W sprawie zmiany planu kosztów Zarządu na 2019 |
| 31/2019 | 21.10. | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 32/2019 | 21.10. | W sprawie j. w. |
| 33/2019 | 21.10. | W sprawie j. w |
| 34/2019 | 21.10. | W sprawie j. w. |
| 35/2019 | 21.10. | W sprawie j. w. |
| 36/2019 | 18.11. | W sprawie j. w. |
| 37/2019 | 18.11. | W sprawie zmiany planu kosztów Zarządu na 2019 |
| 38/2019 | 12.12. | W sprawie podwyższenia wynagrodzenia Prezesa Zarządu |
| 39/2019 | 16.12. | W sprawie zatwierdzenia planu kosztów Zarządu na 2020r. |
| 40/2019 | 16.12. | W sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2020r. |
| 41/2019 | 16.12. | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 42/2019 | 16.12. | W sprawie wyrażenia zgody na umorzenie zadłużenia |
| 43/2019 | 16.12. | W sprawie j. w. |

W roku 2020 Rada Nadzorcza podjęła 35 uchwał jak niżej

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Numer uchwały | Data podjęcia | Wyszczególnienie | |
| 1/2020 | 13.01. | W sprawie przyjęcia w poczet członków |
| 2/2020 | 03.02. | W sprawie przyznania środków finansowych na działalność społeczną, oświatową i kulturalną |
| 3/2020 | 03.02. | W sprawie j. w. |
| 4/2020 | 03.02. | W sprawie j. w. |
| 5/2020 | 03.02. | W sprawie j. w. |
| 6/2020 | 03.02. | W sprawie j. w. |
| 7/2020 | 03.02. | W sprawie j. w. |
| 8/2020 | 20.02. | W sprawie zmiany planu remontów na 2020r. |
| 9/2020 | 26.05. | W sprawie zatwierdzenia wykonania kosztów Zarządu za 2019r. |
| 10/2020 | 26.05. | W sprawie zatwierdzenia realizacji planu remontów za 2019r. |
| 11/2020 | 26.05. | W sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i funkcjonowania systemu rozliczeniowego oraz dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody |
| 12/2020 | 26.05. | W sprawie przyznania Prezesowi Zarządu premii |
| 13/2020 | 26.05. | W sprawie zmiany planu kosztów Zarządu na 2020r. |
| 14/2020 | 26.05. | W sprawie udzielenia pożyczki na prace remontowe budynku ul. Nadbrzeżna 2 ze środków f. r. |
| 15/2020 | 20.07. | W sprawie zmiany planu remontów na 2020r. |
| 16/2020 | 20.07. | W sprawie zmiany planu kosztów Zarządu na 2020r. |
| 17/2020 | 20.07. | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 18/2020 | 20.07. | W sprawie j. w. |
| 19/2020 | 20.07. | W sprawie j. w. |
| 20/2020 | 20.07. | W sprawie j. w. |
| 21/2020 | 20.07. | W sprawie j. w. |
| 22/2020 | 20.07. | W sprawie j. w. |
| 23/2020 | 20.07. | W sprawie j. w. |
| 24/2020 | 10.08. | W sprawie j. w. |
| 25/2020 | 10.08. | W sprawie j. w. |
| 26/2020 | 10.08. | W sprawie wyrażenia zgody na umorzenie zadłużenia |
| 27/2020 | 14.09. | W sprawie zmiany planu remontów na 2020r. |
| 28/2020 | 14.09. | W sprawie wykreślenia z rejestru członków |
| 29/2020 | 14.09. | W sprawie j. w. |
| 30/2020 | 14.09. | W sprawie j. w. |
| 31/2020 | 14.09. | W sprawie j. w. |
| 32/2020 | 12.10. | W sprawie zmiany planu remontów na 2020r. |
| 33/2020 | 07.12. | W sprawie zmiany planu kosztów Zarządu na 2020r. |
| 34/2020 | 07.12. | W sprawie uchwalenia planu remontów na 2021r. |
| 35/2020 | 07.12. | W sprawie zatwierdzenia planu kosztów Zarządu na 2021 r. |

Analiza podjętych uchwał została przedstawiona w poszczególnych rozdziałach niniejszego protokołu tematycznie związanych z treścią uchwały.

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w okresie objętym lustracją są ważne, gdyż podjęto je w obecności większości jej członków, co jest zgodne z postanowieniami § 88 ust 1 statutu.

W głosowaniach uczestniczyli tylko członkowie Rady Nadzorczej. Nie stwierdzono by członek Rady Nadzorczej uczestniczył w głosowaniu w sprawach dotyczących go osobiście.

Prowadzony jest oddzielny rejestr podjętych uchwał przez Radę Nadzorczą.

Badając działalność Rady Nadzorczej należy stwierdzić, że organ ten działał zgodnie ze statutem i regulaminem.

Skuteczność nadzoru nad działalnością Spółdzielni i pracą Zarządu była prawidłowa, o czym świadczy również przyjęcie przez Walne Zgromadzenie odbytych w roku 2019 , 2020, 2021 sprawozdań tego organu z działalności uchwałami, które to uchwały zostały poddane analizie:

* Uchwała nr 4/2019 z dnia 03.06.2016 roku zatwierdzająca sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2018 – podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 30 )
* Uchwała nr 6/2021 z dnia 23.09..2021 roku zatwierdzająca sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2019 – podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 54 )
* Uchwała nr 7/2021 z dnia 23.09.2021 roku zatwierdzająca sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2020 – podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 54 )

Uwag do podjętych uchwał nie wniesiono.

Dokumentacja pracy Rady Nadzorczej prowadzona jest prawidłowo, jest kompletna i przechowywana w siedzibie Spółdzielni.

Stosownie do postanowień statutu § 87 ust. 4 cyt : członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie miesięczne ryczałtowe w wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 14 z 2007 roku.

Na mocy uchwały nr 8/2015 z dnia 18.06.2015 roku podjętej w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 32 ) Walne Zgromadzenie ustala dla członków Rady Nadzorczej wynagrodzenie w wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę . Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uwag do podjętej uchwały nie wniesiono.

Analiza dokonanych wypłat ryczałtów dla członków Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją .

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Plan w zł. | 37 650,00 | 40 275,00 | 46 275,00 |
| Wykonanie w zł | 37 650,00 | 40 275,00 | 46 275,00 |
| % wykonania planu | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

Dokonano analizy wypłat z miesiąca:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Rok 2016 | Rok 2017 | Rok 2018 |
| Luty | Styczeń | styczeń |
| Maj | Czerwiec | Kwiecień |
| Wrzesień | Październik | Lipiec |
| Grudzień | Listopad | Sierpień |

Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu .

**1.2.3.Zarząd Spółdzielni**

Stosownie do § 93 statutu 1 oraz § 2 ust 1 Regulaminu Zarządu, Prezes Zarządu kierował działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz .

Uchwałą nr 11A/2006 z dnia 26.07.2006 roku podjętą w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 5 ) Rada Nadzorcza zatwierdza Regulamin Zarządu , którego analiza przeprowadzona podczas poprzedniej lustracji i uwag nie wniesiono.

W okresie objętym lustracją Zarząd pracował w składzie 1 osobowym co było zgodne z postanowieniami § 92 ust 1 statutu oraz § 3 ust 1 Regulaminu Zarządu

* Prezes Zarządu – Tomasz Mazurek – wpisany do rejestry Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.02.2006 roku KRS nr/0000251219

Nie stwierdzono by Prezes Zarządu był jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej a ponadto w skład Zarządu nie wchodziły i nie wchodzą osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej w drugim stopniu linii bocznej.

Zgodnie z postanowieniami § 92 ust. 3 statutu oraz § 3 ust. 2 Regulaminu Zarządu z członkiem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązała stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksy pracy .

Określony w statucie § 93 ust.2 oraz § 5 Regulaminu Zarządu zakres kompetencji Zarządu jest zgodny z ustawą Prawo spółdzielcze.

W okresie objętym lustracją Zarząd zajmował się istotnymi sprawami a mianowicie :

* członkowsko – mieszkaniowymi
* techniczno – eksploatacyjnymi
* funkcjonowania Spółdzielni jako zakładu pracy
* terenowo- prawnymi
* realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz ze zmianami
* realizacji uchwał i wniosków organów Spółdzielni
* reprezentacji Spółdzielni na zewnątrz

.

W okresie objętym lustracją Zarząd nie podejmował uchwał .

Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składał Prezes Zarządu i Pełnomocnik co było zgodne z postanowieniami § 95 ust 2 statutu.

Lustracja nie stwierdziła by Prezes Zarządu zajmował się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

Zarząd, jako statutowy organ wykonawczy, kierował bieżącą działalnością Spółdzielni zgodnie ze statutem i regulaminem.

W swojej bieżącej działalności podejmował decyzje umożliwiające realizację zadań planowych.

Czynności podejmowane przez Zarząd były zgodne z aktualnym stanem prawnym, unormowaniami zawartymi w statucie oraz w regulaminach i nie naruszały zasad kompetencyjności innych organów Spółdzielni.

Świadczą o tym podjęte przez Walne Zgromadzenie decyzje w sprawie udzielenia absolutorium dla członka Zarządu – Prezesa oraz uchwały zatwierdzające sprawozdanie Zarządu z działalności .

Poddano analizie uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie absolutorium dla członków Zarządu :

* Uchwała nr 7/2019 z dnia 03.06.2019 roku – udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Tomaszowi Mazurkowi za okres od 01.01.2018 roku. do 31.12.2018 roku . – podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 30 )
* Uchwała nr 11/2021 z dnia 23.09.2021 roku – udzielenie absolutorium Prezesa Zarządu Panu Tomaszowi Mazurkowi za okres od 01.01.2019 roku. do 31.12.2019 roku. – podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 54 )
* Uchwała nr 12/2021 z dnia 23.09.2021 roku – udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Tomaszowi Mazurkowi za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2017 roku – podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 55 )

Uwag do podjętych uchwał nie wniesiono.

Poddano analizie uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności :

* Uchwała nr 3/2019 z dnia 03.06.2019 roku – zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. – podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie (za 30 ).
* Uchwała nr 4/2021 z dnia 23.09.2021 roku – zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r. – podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 54 ).
* Uchwała nr 5/2021 z dnia 23.09.2021 roku – zatwierdzenie sprawozdania z działalności Zarządu za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. – podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 54 ).

Uwag do podjętych uchwał nie wniesiono.

Wysokość wynagrodzenia zasadniczego dla Prezesa Zarządu oraz innych składników dodatkowych ustalała Rada Nadzorcza zgodnie z uprawnieniami tego organu na podstawie stosownej uchwały jak niżej :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Numer uchwały | Data podjęcia | Wyszczególnienie |
| 14/2018 | 16.04.2018 | Przyznanie Prezesowi Zarządu premii |
| 20/2019 | 15.04.2019 | Jw. |
| 38/2019 | 12.122019 | Zmiana wysokości wynagrodzenia Prezesowi Zarządu |
| 12/2020 | 26.05.2020 | Przyznanie Prezesowi Zarządu premii |

Uwag do podjętych uchwał nie wniesiono.

Plan i wykonanie wynagrodzenia dla Zarządu w okresie objętym lustracją „przedstawiono w rozdziale 1.3 Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni niniejszego protokołu.

Analizie poddano następujące listy wypłat :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Luty | Styczeń | Kwiecień |
| Czerwiec | Marzec | Lipiec |
| Październik | Sierpień | Wrzesień |
| Grudzień | Październik | Listopad |

Uwag do zweryfikowanych list płac nie wniesiono.

**1.3 Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni**

Polityka zatrudnienia w lustrowanej Spółdzielni prowadzona była w oparciu o strukturę organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą .

Na dzień 31.12. badanego okresu zatrudnienie wynosiło etatów ;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Zarząd | 1 | 1 | 1 |
| Administracja | 2 | 1,6 | 2 |
| Konserwatorzy | 7 | 6,6 | 6,2 |
| Razem | 10 | 9,2 | 9,2 |

Sprawdzono wyrywkowo akta osobowe pracowników etatowych Spółdzielni w oparciu o obowiązujące w tym przedmiocie przepisy prawne i stwierdza się , że Spółdzielnia prowadzi dla każdego pracownika akta osobowe składające się z 3 części .Teczki zawierają wszystkie niezbędne dokumenty osobowe. Pracownicy posiadają zakresy czynności i uprawnień oraz odpowiedzialności potwierdzone własnoręcznym podpisem oraz aktualne zaświadczenia lekarskie z badań okresowych jak również aktualne zaświadczenia o przeszkoleniu BHP.

Zgodnie z Kodeksem Pracy art. 226 oraz Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 1997-09-26 w sprawie ogólnych przepisów pracy (Dz. U. Nr 129 z 1997-09-23 poz. 844) Spółdzielnia poinformowała o ryzyku zawodowym związanym z wykonywaniem pracy oraz z zasadami ochrony przed zagrożeniem.

Ustalony czas pracy :

* poniedziałek - piątek – 7,00 – 15,00

Czas pracy wynosi 8 godzin na dobę i przeciętnie 40 godzin w pięciodniowym tygodniu pracy. Wszystkie soboty są dniami wolnymi od pracy.

Pracownicy każdorazowo potwierdzają przybycie do pracy podpisując listę obecności.

W przypadku, gdy święto przypadało w wolne soboty pracownikom udzielano inny dzień wolny od pracy. Spółdzielnia dokonywała zwolnień pracowników od pracy w trybie i na zasadach określonych w przepisach Kodeksu Pracy i w przepisach wykonawczych.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdego pracownika roczną kartę obecności w pracy. Dokumenty te prowadzone są na bieżąco i prawidłowo.

Wyjazdy służbowe poza wyjazdami miejscowymi odbywały się na podstawie delegacji podpisanej przez zwierzchnika.

Zaszeregowania i przeszeregowania pracowników dokonywane są przez Zarząd w latach objętych lustracją były zgodne z uregulowaniami wewnętrznymi obowiązującymi w Spółdzielni .

Przysługujące pracownikom w okresie zatrudnienia inne składniki wynagradzania naliczano i wypłacano prawidłowo.

Listy płac opracowane są na podstawie prawidłowo opracowanych dokumentów, sprawdzonych pod względem formalnym. Obliczenia wynagrodzeń brutto, obliczenia i potrącenia w zweryfikowanej dokumentacji nie wykazały rozbieżności. Listy płac sprawdzane są pod względem formalno-rachunkowym i zatwierdzane przez Prezesa Zarządu

Analiza wykonania funduszu płac:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 w zł. | Rok 2019 w zł. | Rok 2020 w zł. |
| Osobowy fundusz płac | 431 727,57 | 430 306,93 | 371 183,47 |
| - Zarząd | 9 510,00 | 99 260,00 | 107 695,00 |
| - Administracja | 60 715,22 | 70 640,00 | 85 280,84 |
| - Konserwatorzy | 272 502,35 | 260 406,93 | 278 207,63 |
| Przeciętne wynagrodzenie miesięczne brutto | X | X | X |
| - pracownicy umysłowi | 4 422,92 | 5 103,36 | 5 193,75 |
| - konserwatorzy | 3 244,08 | 3 440,69 | 3 739,35 |

Analiza planu i wykonania bezosobowego funduszu płac w okresie objętym badaniem

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Plan w zł | Wykonanie w zł | % wykonania |
| Rok 2018 | 36 290,0 | 36 290,00 | 100,00 |
| Rok 2019 | 104 201,00 | 104 201,00 | 100,00 |
| Rok 2020 | 59 760,00 | 59 760,00 | 100,00 |

Spółdzielnia nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych .

W Spółdzielni nie funkcjonuje kontrola wewnętrzna instytucjonalna.

Kontrola wewnętrzna prowadzona jest przez Prezesa Zarządu na różnych etapach realizacji zadań jako kontrola funkcjonalna

* na etapie powziętych zamierzeń,
* w różnych przedziałach prowadzonego działania
* po zakończeniu działania.

Wnioski z kontroli wewnętrznej były omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej, co jest odnotowane w protokołach z tych posiedzeń. Prezes Zarządu określał zakres i formę kontroli zapewniając prawidłowe i terminowe wykonywanie zadań. Jednocześnie nie ograniczało to samodzielności pracowników i w konsekwencji odpowiedzialności za wyniki ich działalności.

Dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych zapewniono pokoje biurowe, których stan techniczny jest dobry.

Pomieszczenia biurowe Spółdzielni są odpowiednio zabezpieczone.

Spółdzielnia nie prowadzi gospodarkę magazynową.

**2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni ( i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania )**

Spółdzielnia posiadała grunty według stanu na dzień 31.12. badanego okresu jak niżej :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni, w tym: | 37 376,58 | 35 981,91 | 35 742,59 |
| -zabudowania | 13 899,25 | 13 167,58 | 12 928,26 |
| -planowania do zabudowy | 17 201,00 | 17 201,00 | 17 201,00 |
| -nie nadająca się do zabudowy | 6 276,33 | 5 613,91 | 5 613,33 |
| Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny, w tym: | 37 376,58 | 35 981,91 | 35 742,59 |
| -własność | 13 899,25 | 13 167,58 | 12 928,26 |
| -użytkowanie wieczyste | 23 477,33 | 22 814,33 | 22 814,33 |

Spółdzielnia posiadała grunty własne w Stroniu Śląskim – stan an 01.01.2018 roku - jak niżej

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Nr działki | Powierzchnia | Numer księgi wieczystej |
| Hutnicza 2 a – d | 143 | 557,760 | 25 522 |
| Nadbrzeżna 24 a – d | 242 | 771,283 | 71 616 |
| Nadbrzeżna 26 a – d | 233 | 705,746 | 30 430 |
| Nadbrzeżna 36 a – h | 225 | 3706,907 | 21 069 |
| Żeromskiego 6 a – i | 436/5 | 1171,746 | 42 092 |
| Hutnicza 4 | 253/2 | 384,753 | 80 717 |
| Hutnicza 6 | 253/1 | 519,376 | 71 139 |
| Nadbrzeżna 1 a- f | 442/10 | 1275,920 | 80 047 |
| Krótka 1 a- d | 442/2 | 463,148 | 80 046 |
| Krótka – 2 a –d | 442/5 | 577,809 | 80 058 |
| Krótka 5 a –f | 442/3 | 847,600 | 80 056 |
| 40 lecia PRL 1 a –e | 442/12 | 805,752 | 80 053 |
| 40 lecia PRL 5 a – e | 759 | 2389,056 | 42 083 |
| 40 lecia PRL 3 | 435 | 1138,544 | 71 468 |
| Nadbrzeżna 28 | 234 | 391,830 | 44 137 |
| Razem |  | 15707,230 |  |

Spółdzielnia posiadała grunty w użytkowaniu wieczystym w Stroniu Śląskim– stan na 01.01.2018 roku – jak niżej:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Nr działki | Powierzchnia | Numer księgi wieczystej |
| Hutnicza 5 –droga, plac | 253/3 | 1900,000 | 80 012 |
| Hutnicza 4,6 – droga | 253/4 | 663,000 | 80 013 |
| 40 lecia PRL – droga | 450/1 | 1914,000 | 40 307 |
| Żeromskiego – droga | 436/1 | 46,000 | 80 102 |
| Żeromskiego – droga | 433/3 | 287,000 | 76 451 |
| Żeromskiego – garaże | 433/5 | 126,333 | 76 446 |
| Żeromskiego – niezabudowana | 433/6 | 15764,000 | 76 445 |
| Krótka – droga | 442/6 | 364,000 | 80 055 |
| Nadbrzeżna 2 – droga, plac | 441/1 | 976,000 | 80 054 |
| 40 lecia PRL 5 - grunt | 559/12 | 1437 000 | 58 074 |
| Razem |  | 23 477,33 |  |

Uchwałą nr 8/2019 z dnia 03.06.2019 roku podjętą w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 30 ) Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy Stronie Śląskie prawa wieczystego użytkowania działki nr 253/4 o powierzchni 663 m2 zabudowanej drogą ul Hutnicza 4 ,6 w Stroniu Śląskim dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi Księgę Wieczystą nr 40307.

Spółdzielnia posiadała grunty własne w Stroniu Śląskim – stan an 31.12.2020 roku - jak niżej ;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Nr działki | Powierzchnia | Numer księgi wieczystej |
| Hutnicza 2 a – d | 143 | 557,760 | 25 522 |
| Nadbrzeżna 24 a – d | 242 | 771,283 | 71 616 |
| Nadbrzeżna 26 a – d | 233 | 705,746 | 30 430 |
| Nadbrzeżna 36 a – h | 225 | 3706,907 | 21 069 |
| Żeromskiego 6 a – i | 436/5 | 1171,746 | 42 092 |
| Hutnicza 4 | 253/2 | 384,753 | 80 717 |
| Hutnicza 6 | 253/1 | 519,376 | 71 139 |
| Nadbrzeżna 1 a- f | 442/10 | 1275,920 | 80 047 |
| Krótka 1 a- d | 442/2 | 463,148 | 80 046 |
| Krótka – 2 a –d | 442/5 | 577,809 | 80 058 |
| Krótka 5 a –f | 442/3 | 847,600 | 80 056 |
| 40 lecia PRL 1 a –e | 442/12 | 805,752 | 80 053 |
| 40 lecia PRL 5 a – e | 759 | 2389,056 | 42 083 |
| 40 lecia PRL 3 | 435 | 1138,544 | 71 468 |
| Nadbrzeżna 28 | 234 | 391,830 | 44 137 |
| Razem |  | 15707,230 |  |

Spółdzielnia posiadała grunty w użytkowaniu wieczystym w Stroniu Śląskim– stan na 31.12.2020 roku – jak niżej:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Nr działki | Powierzchnia | Numer księgi wieczystej |
| Hutnicza 5 –droga, plac | 253/3 | 1900,000 | 80 012 |
| 40 lecia PRL – droga | 450/1 | 1914,000 | 40 307 |
| Żeromskiego – droga | 436/1 | 46,000 | 80 102 |
| Żeromskiego – droga | 433/3 | 287,000 | 76 451 |
| Żeromskiego – garaże | 433/5 | 126,333 | 76 446 |
| Żeromskiego – niezabudowana | 433/6 | 15764,000 | 76 445 |
| Krótka – droga | 442/6 | 364,000 | 80 055 |
| Nadbrzeżna 2 – droga, plac | 441/1 | 976,000 | 80 054 |
| 40 lecia PRL 5 - grunt | 559/12 | 1437 000 | 58 074 |
| Razem |  | 22 814,33 |  |

W lustrowanej Spółdzielni nie występuje sytuacja określona art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, kiedy spółdzielnia nie posiada własności lub prawa wieczystego użytkowania gruntu a zostały wybudowane budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem przed 15.12.1990 rokiem.

Wszystkie budynki i inne urządzenia były wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę lub na podstawie pozwolenia na użytkowanie.

Podział nieruchomości dla realizacji ustawy w sprawie określenia odrębnej własności lokali przedstawiono podczas poprzedniej lustracji i uwag nie wniesiono.

Podjęte uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w poszczególnych nieruchomościach zawierają kryteria określone w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

Uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali z chwilą ich wejścia w życie stanowią podstawę do zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni .

Uchwały te zachowują swoją ważność przez cały czas ustanawiania odrębnej własności lokalu , który to nie jest określony , gdyż odrębna własność lokalu ustanawiana jest wyłącznie na wniosek członka.

Analiza zarejestrowanych i zrealizowanych żądań ustanowienia odrębnej własności lokali :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Zarejestrowane  żądania w tym: | 1 | 3 | 1 |
| - z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego | 0 | 1 | 0 |
| - z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego | 1 | 2 | 1 |
| Zrealizowane żądania | 1 | 3 | 1 |
| - z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego | 0 | 1 | 0 |
| - z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego | 1 | 2 | 1 |

#### **3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**

Członkowie, ich prawa i obowiązki w Spółdzielni określone w rozdziale III statutu

Zgodnie z postanowieniami § 7 pkt. 1statutu obowiązującego od 2018 roku członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

* 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.

Zgodnie z postanowieniami § 7 pkt. 2 w/w statutu członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności.

Zgodnie z postanowieniami § 7 pkt. 4, członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

* Nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
* Nabycia ekspektatywy własności.
* Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
* Zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej.

Uwag do powyższych postanowień statutu nie wniesiono.

Weryfikacja spraw członkowsko – lokalowych ;

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Wyszczególnienie | Rok 2018. | Rok 2019 | Rok 2020 |
| 1 | Liczba członków ogółem na 31.12.  w tym: | 665 | 657 | 645 |
|  | - zamieszkali w budynkach Spółdzielni | 665 | 657 | 645 |
|  | , z tego współmałżonkowie | 30 | 30 | 30 |
|  | - liczba członków oczekujących | 14 | 14 | 14 |
| 2 | Liczba osób posiadających prawa do lokalu ,  a niebędących członkami | 185 | 185 | 192 |
| 3 | Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym: | X | X | X |
|  | - z nowego budownictwa | 0 | 0 | 0 |
|  | - z odzysku | 0 | 0 | 0 |
| 4. | Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu | 4 | 2 | 3 |
| 5. | Liczba dokonanych przekształceń na odrębną własność | 4 | 1 | 3 |
| 6. | Liczba dokonanych przekształceń na odrębną własność | 0 | 1 | 0 |

Przyjęcia w poczet członków uchwały Rady Nadzorczej;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Numer uchwały | Data podjęcia | Wyszczególnienie |
| 44/2018 | 13.11.2018 | Członka nr 6045 w związku ze złożoną deklaracje posiadającego prawo do lokalu mieszkalnego |
| 47/2018 | 10.12.2018 | Członka nr 6046 w związku ze złożoną deklaracji posiadającego prawo do lokalu mieszkalnego |

Uwag do powyższych uchwała nie wniesiono.

Zgodnie z postanowieniami § 64 w/w statutu członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

* Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
* Zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie.
* Zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.
* Zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.
* Wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Poddano analizie uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykreślenia z rejestru członków ze Spółdzielni.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Numer uchwały | Data podjęcia | Wyszczególnienie |
| 7/2018 | 10.03.2018 | Wykreślenie członka nr 1876 w związku ze śmiercią |
| 8/2018 | 10.03.2018 | Wykreślenie członka nr 4054 w związku ze śmiercią |
| 9/2018 | 19.03.2018 | Wykreślenie członka nr 3049 w związku ze śmiercią |
| 12/2018 | 16.04.2018 | Wykreślenie członka nr 2012 w związku ze śmiercią |
| 13/2018 | 16.04.2018 | Wykreślenie członka nr 2621 w związku ze śmiercią |
| 17/2018 | 07.08.2018 | Wykreślenie członka nr 924 w związku ze śmiercią |
| 18/2018 | 07.08.2018 | Wykreślenie członka nr 4691 w związku ze sprzedażą lokalu |
| 19/2018 | 97.08.2018 | Wykreślenie członka nr 2400 w związku ze sprzedażą lokalu |
| 20/2018 | 07,08,2018 | Wykreślenie członka nr 2565 w związku ze sprzedażą lokalu |
| 21/2018 | 07.08.2018 | Wykreślenie członka nr 5198 w związku ze sprzedażą lokalu |
| 22/2018 | 07.08.2018 | Wykreślenie członka nr 3750 w związku ze sprzedażą lokalu |
| 23/2018 | 07.08.2018 | Wykreślenie członka nr 817 w związku ze sprzedażą lokalu |
| 24/2018 | 07.08.2018 | Wykreślenie członka nr 5018 w związku ze śmiercią |
| 25/2018 | 07.08.2018 | Wykreślenie członka nr 5159 w związku ze śmiercią |
| 26/2018 | 97.98.2018 | Wykreślenie członka nr 343 w związku ze śmiercią |
| 27/2018 | 07.08.2018 | Wykreślenie członka nr 2698 w związku ze śmiercią |
| 31/2018 | 07.08.2018 | Wykreślenie członka nr 5111 w związku ze śmiercią |
| 32/2018 | 0810.2018 | Wykreślenie członka nr 2258 w związku ze śmiercią |
| 33/2018 | 08.10.2018 | Wykreślenie członka nr 2554 w związku ze śmiercią |
| 34/2018 | 08.10.2018 | Wykreślenie członka nr 5544 w związku ze śmiercią |
| 35/2018 | 08.10.2018 | Wykreślenie członka nr 2415 w związku ze śmiercią |
| 36/2018 | 08.10.2018 | Wykreślenie członka nr 839 w związku ze śmiercią |
| 37/2018 | 08.10.2018 | Wykreślenie członka nr 2619 w związku ze śmiercią |
| 38/2018 | 08.10.2018 | Wykreślenie członka nr 5159 w związku ze śmiercią |
| 39/2018 | 08.10.2018 | Wykreślenie członka nr 5230 w związku ze sprzedażą lokali |
| 40/2018 | 08.10.2018 | Wykreślenie członka nr 2005 w związku ze sprzedażą lokalu |
| 40a/2018 | 0810.2018 | Wykreślenie członka nr 4323 w związku ze sprzedażą lokalu |
| 43/2018 | 08.10.2018 | Wykreślenie członka nr 4990 w związku ze śmiercią |
| 46/2018 | 10.12.2018 | Wykreślenie członka nr 2423 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego |
| 48/2018 | 10.12.2018 | Wykreślenie członka nr 5107 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego |
| 49/2018 | 10.12.2018 | Wykreślenie członka nr 4319 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego |
| 50/2018 | 1012.2018 | Wykreślenie członka nr 6026 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego |
| 51/2018 | 10.12.2019 | Wykreślenie członka nr 3856 w związku ze śmiercią |
|  |  |  |
| 1/2019 | 14.01.2019 | Wykreślenie członka nr 1884 w związku ze śmiercią |
| 12/2019 | 11.03.2019 | Wykreślenie członka nr 2536 w związku ze śmiercią |
| 13/2019 | 11.03.2019 | Wykreślenie członka nr 5039 w związku ze śmiercią |
| 14/2019 | 11.03.2019 | Wykreślenie członka nr 2511 w związku ze śmiercia |
| 15/2019 | 11.03.2019 | Wykreślenie członka nr 4822 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego |
| 18/2019 | 15.04.2019 | Wykreślenie członka nr 5218 w związku ze śmiercią |
| 19/2019 | 15.04.2019 | Wykreślenie członka nr 3714 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego |
| 23/2019 | 12.08.2019 | Wykreślenie członka nr 820 w związku ze sprzedażą lokalu |
| 24/2018 | 12.08.2018 | Wykreślenie członka nr 5052 w związku ze sprzedażą lokalu |
| 25/2019 | 16.09.2019 | Wykreślenie członka nr 5214 w związku ze śmiercią |
| 26/2019 | 1609.2019 | Wykreślenie członka nr 1950 w związku ze śmiercią |
| 27/2019 | 1609.2019 | Wykreślenie członka nr 6003 w związku ze sprzedażą lokalu |
| 28/2019 | 16.09.2019 | Wykreślenie członka nr 4993 w związku ze zbyciem prawa do lokalu |
| 29/2019 | 16.09.2019 | Wykreślenie członka nr 4994 w związku ze zbyciem prawa do lokalu |
| 31/2019 | 21.10.2019 | Wykreślenie członka nr 355 w związku ze śmiercią |
| 32/2019 | 21.10.2019 | Wykreślenie członka nr 2421 w związku ze śmiercią |
| 33/2019 | 21.10.2019 | Wykreślenie członka nr 5205 w związku ze śmiercią |
| 34/2019 | 21.10.2019 | Wykreślenie członka nr 1893 w związku ze śmiercią |
| 35/2019 | 21.10.2019 | Wykreślenie członka nr 358 w związku ze zbyciem lokalu mieszkalnego |
| 36/2019 | 18.11.2019 | Wykreślenie członka nr 5149 w związku ze śmiercią |
| 41/2019 | 16.12.2019 | Wykreślenie członka nr 2530 w związku ze śmiercią |
|  |  |  |
| 17/2020 | 20.07.2020 | Wykreślenie członka nr 390 w związku ze śmiercią |
| 18/2020 | 20.07.2020 | Wykreślenie członka nr 183 w związku ze śmiercią |
| 19/2020 | 20.07.2020 | Wykreślenie członka nr 341 w związku ze śmiercią |
| 20/2020 | 20.07.2020 | Wykreślenie członka nr 33 w związku ze śmiercią |
| 21/2020 | 2007.2020 | Wykreślenie członka nr 195 w związku ze śmiercią |
| 22/2020 | 20.07.2020 | Wykreślenie członka nr 502 w związku ze sprzedażą lokali |
| 23/2020 | 20.07.2020 | Wykreślenie członka nr 422 w związku ze zbyciem lokalu |
| 24/2020 | 19.08.2020 | Wykreślenie członka nr 406 w związku ze śmiercią |
| 25/2020 | 19.08.2020 | Wykreślenie członka nr 104 w związku ze śmiercią |
| 28/2020 | 14.09.2020 | Wykreślenie członka nr 382 w związku ze śmiercią |
| 29/2020 | 14.09.2020 | Wykreślenie członka nr 370 w związku ze śmiercią |
| 30/2020 | 14.09.2020 | Wykreślenie członka nr 491 w związku ze śmiercią |
| 31/2020 | 14.09.2020 | Wykreślenie członka nr 245 w związku ze śmiercią |

Uwag do podjętych uchwał i ich postanowień nie wniesiono.

Stosownie do postanowień statutu § 71 statutu od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji w przedmiocie wykluczenia lub wykreślenia członkowi przysługiwało odwołanie do Walnego Zgromadzenia na zasadach i w terminie określonym w statucie .

Do Walnego Zgromadzenia odbytego w roku 2018oraz 2019 nie było odwołań.

W czasie działań lustracyjnych sprawdzenia akt osobowych członka przyjętego w poczet członków w okresie objętym lustracją według decyzji Rady Nadzorczej Stwierdza się, że dokumentacja jest kompletna, a sposób prowadzenia i przechowywania tych akt nie zgłasza uwag.

Dla zapewnienia każdemu członkowi Spółdzielni ochrony jego prywatności w Spółdzielni przestrzegano zasady zabezpieczenia zbioru danych osobowych będących w posiadaniu Spółdzielni, a także zasady administrowania danych osobowych. Spółdzielnia, jako administrator danych osobowych przetwarzała dane osobowe swoich członków realizując statutowe cele. Dostęp do zbioru danych osobowych oraz ich przetwarzania mają wyłącznie członkowie Zarządu. Dane osobowe członków są przechowywane i przetwarzane wspólnym pomieszczeniu odpowiednio zabezpieczonym. Zarząd Spółdzielni udostępniał dane osobowe członków Spółdzielni Radzie Nadzorczej jedynie w przypadku, gdy w sprawie danego członka toczyły się postępowania wewnątrzspółdzielcze w trybie określonym postanowieniami statutu. Jak stwierdzono organy samorządowe Spółdzielni rozpatrując sprawę członka zachowały zasady dotyczące ochrony danych osobowych. Udostępnianie danych osobowych instytucjom publicznym następowało na pisemne wnioski, które były zgodne ze wzorem określonym rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Osoby, których dane przetwarzane są przez Spółdzielnię miały prawo do informacji o sposobie przetwarzania danych, treści danych oraz o sposobie udostępniania danych, jak również żądania uzupełnienia, uaktualnienia i sprostowania danych.

Spółdzielnia posiada Regulaminu Ochrony Danych Osobowych uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 0708.2018 roku na mocy uchwały nr 28/2018 podjętej w głosowaniu jawnym jednogłośnie a zawierający następujące postanowienia :

* Postanowienia ogólne - § 1 – 6
* Ochronę danych osobowych przetwarzanych w systemie informatycznym- § 7 – 12

Analiza powyższego regulaminu uwag nie wnosi.

W okresie objętym lustracją nie zawierano umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego co było zgodne z postanowieniami art. 7.1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

W okresie objętym lustracją nie dokonywano przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu co było zgodne z w/w ustawą .

Stosownie do postanowień Ustawy Prawo spółdzielcze, art. 30 i art. 17 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz § 33 statutu Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Rejestr prowadzony jest zgodnie z obowiązującym prawem i zasadami przyjętymi w Spółdzielni.

Tytuły prawne użytkowania lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2020 roku.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Adres nieruchomości | Ilość  mieszkań | Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu | Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | Prawo odrębnej własności do lokalu | Najem  lokalu | Bez tytułu prawnego |
| Hutnicza 2 | 40 | 0 | 13 | 27 | 0 | 0 |
| Hutnicza 4 | 18 | 0 | 5 | 13 | 0 | 0 |
| Hutnicza 6 | 24 | 0 | 3 | 16 | 5 | 0 |
| Nadbrzeżna 2 | 64 | 1 | 10 | 52 | 0 | 1 |
| Nadbrzeżna 24 | 55 | 1 | 21 | 32 | 0 | 1 |
| Nadbrzeżna 26 | 55 | 1 | 17 | 37 | 0 | 0 |
| Nadbrzeżna 28 | 55 | 0 | 7 | 45 | 3 | 0 |
| Nadbrzeżna 36 | 115 | 1 | 57 | 57 | 0 | 0 |
| Krótka 1 | 34 | 0 | 10 | 24 | 0 | 0 |
| Krótka 2 | 30 | 0 | 6 | 24 | 0 | 0 |
| Krótka 5 | 54 | 0 | 9 | 45 | 0 | 0 |
| Żeromskiego1 | 44 | 0 | 10 | 34 | 0 | 0 |
| Żeromskiego3 | 95 | 0 | 21 | 70 | 3 | 1 |
| Żeromskiego5 | 44 | 1 | 2 | 40 | 0 | 1 |
| Żeromskiego6 | 80 | 0 | 13 | 67 | 0 | 0 |
| RAZEM | 807 | 5 | 204 | 583 | 11 | 4 |

Uwag do powyższego zestawienia nie wniesiono .

**4.Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

**4.1. Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów**

**mieszkaniowych**

Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w latach objętych lustracją przedstawia się następująco :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Liczba budynków | 15 | 15 | 15 |
| Liczba mieszkań | 807 | 807 | 807 |
| Liczba lokali użytkowych | 0 | 0 | 0 |
| Powierzchnia użytkowa w m2 |  |  |  |
| -ogółem | 38 082,97 | 38 082,97 | 38 082,97 |
| -lokali mieszkalnych | 38 082,97 | 38 082,97 | 38 082,97 |
| -lokali użytkowych | 0 | 0 | 0 |
| Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie | 38 082,97 | 38 082,97 | 38 082,97 |
| Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody | 38 082,97 | 38 082,97 | 38 082,97 |
| Liczba eksploatowanych dźwigów | 0 | 0 | 0 |
| Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm | 15 | 15 | 15 |
| Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła | 0 | 0 | 0 |
| Liczba budynków z opomiarowanym zużycia wody | 15 | 15 | 15 |
| Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła | 0 | 0 | 0 |
| Liczba lokali z indywidualnym opopmiarowaniem zużycia wody | 807 | 807 | 807 |

Analiza zasobów mieszkaniowych według stanu na 31.12.2020 rok :

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok oddania budynku do użytku | Konstrukcja | Powierzchnia zabudowy MW m2 | Powierzchnia użytkowa w m2 | Kubatura w m3 |
| Hutnicza 2 | 1970 | WBL-CO-8 | 531,60 | 2012,35 | 8 847,00 |
| Hutnicza 4 | 1964 | WBL-CO-8 | 527,40 | 772,02 | 3 969,00 |
| Hutnicza 6 | 1964 | WBL-CO-8 | 517,80 | 1 082,29 | 5 432,00 |
| Nadbrzeżna 2 | 1988 | WK-70 | 1 005,00 | 3 263,73 | 15 400,00 |
| Nadbrzeżna 24 | 1976 | WBL-CO-14 | 695,00 | 2 518,00 | 11 772,00 |
| Nadbrzeżna 26 | 1976 | WBL-CO-14 | 695,00 | 2 519,00 | 11 772,00 |
| Nadbrzeżna 28 | 1975 | WBL-CO-14 | 695,00 | 2 519,00 | 11 772,00 |
| Nadbrzeżna 36 | 1973 | WBL-CO-14 | 1 442,30 | 5 048,00 | 23 798,00 |
| Krótka 1 | 1986 | WK-70 | 558,60 | 1 776,80 | 9 181,00 |
| Krótka 2 | 1984 | WK-70 | 550,35 | 1 500,70 | 7 461,40 |
| Krótka 5 | 1986 | WK-70 | 792,30 | 2 742,10 | 11 500,00 |
| Żeromskiego 1 | 1985 | WK-70 | 688,92 | 2 234,36 | 9 369,30 |
| Żeromskiego 3 | 1988 | WK-70 | 1 170,00 | 3 615,02 | 18 000,00 |
| Żeromskiego 5 | 1991 | WK-70 | 688,92 | 2 261,70 | 11 280,00 |
| Żeromskiego 6 | 1990 | WK-70 | 1 285,00 | 4 217,90 | 20 103,00 |

Ogólnie stan sanitarno-porządkowy obiektów Spółdzielni oraz znajdujących się urządzeń ocenia się na dobry.

Wszystkie eksploatowane budynki są wyraźnie oznakowane. Przed klatkami schodowymi budynków mieszkalnych umieszczone są tablice ogłoszeniowe.

W toku przeglądu nie stwierdzono przypadków działań mieszkańców lub innych osób znajdujących się na terenie spółdzielni zagrażających bezpieczeństwu życia lub zdrowia ludzi lub mienia.

Prowadzone są na szeroką skalę prace remontowe w zakresie prac termomodernizacyjnych

Spółdzielnia odpowiedzialna jest cywilno – prawnie za zarządzanie placami zabaw i w lustrowanej Spółdzielni praca zarządcy nie skończyła się na etapie ich wybudowania.

Dokonywane są kontrole i konserwacje bieżące.

Urządzenia zabawowe stanowiące wyposażenie placów zabaw dla dzieci w Spółdzielni należą do małej architektury, mają odpowiednią formę architektoniczną, nie wprowadzają dysonansu do architektury otoczenia a nasłonecznienie odpowiada normie dla zabudowy śródmiejskiej.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem wymogów wynikających z:

* obowiązku Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
* struktury organizacyjnej Spółdzielni,
* planów rzeczowo – finansowych GZM,
* zasad rozliczeń kosztów GZM i ustalania opłat za używanie lokali.

W ramach działalności konserwacyjno – remontowej obejmującej usuwanie awarii oraz roboty wykazane w przeglądach zasobów przyjęto i wykonano zleceń – zgłoszeń w zakresie robót :

Podział zgłoszeń na grupy robót ustalono na podstawie zestawień prowadzonych przez Zarząd Spółdzielni .

Analiza dat zgłoszeń i ich wykonania w latach objętych lustracją przeprowadzona systemem wybiórczym pozwala na stwierdzenie, że roboty były wykonywane na bieżąco w dniach dokonania zgłoszenia, ewentualnie dnia następnego lub w umówionym terminie.

Do sposobu prowadzenia dokumentacji w tym zakresie uwag nie wniesiono.

**4.2 Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalenia opłat za używanie**

**lokali**

Uchwałą nr 8/2014 z dnia 22.09.2014 roku Rada Nadzorcza zatwierdza Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zawierający :

* podstawę prawną
* postanowienia ogólne
* rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych
* ustalanie opłat za użytkowanie lokali

W myśl w/w regulaminu rozdział II pkt. 1 koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują :

* eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych,
* centralne ogrzewanie,
* dostawę ciepła do podgrzania wody,
* dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
* podatek od nieruchomości,
* opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
* utrzymanie pomieszczeń wspólnego użytku ( co, energia elektryczna ),
* eksploatację instalacji domofonowej,
* koszty administrowania nieruchomością.

Analiza powyższego regulaminu uwag nie wnosi.

W ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zapewniała :

* należyty stan techniczny i estetyczny budynków, porządek i czystość w otoczeniu budynków oraz należyty stan infrastruktury zewnętrznej,
* naprawy budynków , jego pomieszczeń i urządzeń,
* sprawną obsługę administracyjną,
* normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym,
* możliwość stałego korzystania z zimnej i ciepłej wody , gazu, energii elektrycznej,
* oświetlenie klatek schodowych , korytarzy , wejść do budynków , pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
* oznakowanie budynków , pomieszczeń technicznych.

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym: | 3605229,59 | 3135200,61 | 3685242,43 |
| -eksploatacja i remonty | 782258,31 | 782470,00 | 782396,40 |
| -centralne ogrzewanie | 1220726,88 | 1292092,72 | 1292626,59 |
| -podgrzanie wody | 671389,19 | 653821,40 | 662372,05 |
| -zimna woda i odbiór ścieków | 20 071,05 | 20 547,51 | 21 424,60 |
| -opłaty za odpady komunalne | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| -dźwigi osobowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| -pozostałe koszty rodzajowe | 874753,16 | 898034,04 | 922809,52 |
| -pozostałe koszty operacyjne | 36 631,10 | 82 234,94 | 42 223,27 |
| -pozostałe koszty finansowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| -inne koszty | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym: | 3639271,74 | 3790243,03 | 3706348,58 |
| -opłaty od lokali mieszkalnych | 1627740,33 | 1737834,45 | 1658020,50 |
| -opłaty za lokale użytkowe | 32 178,10 | 29 626,41 | 28 933,66 |
| -opłaty za garaże | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| -opłaty za miejsca postojowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| -opłaty za centralne ogrzewanie | 1220726,88 | 1292092,72 | 1292626,59 |
| -opłaty za ciepłą wodę | 671389,14 | 653828,40 | 662372,05 |
| -opłaty za zimną wodę i ścieki | 20 071,05 | 20 547,51 | 21 424,60 |
| -opłaty za odpady komunalne | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| -opłaty za dźwigi | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| -przychody operacyjne | 26 948,80 | 11 968,99 | 39 750,07 |
| -przychody finansowe | 8 038,55 | 4 725,14 | 3 231,11 |
| -inne przychody | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Wynik finansowy (poz. 2 – poz. 1) gzm | 34 042,15 | 45 042,42 | 20 506,15 |

**4.2.1.Charakterystyka zmian w wysokości jednostkowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

Zmiany w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wartościach pełnych przedstawiała się następująco :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Koszty zależnie od Spółdzielni | X | X | X |
|  |  |  |  |
| Koszty niezależne od spółdzielni | X | X | X |
| - centralne ogrzewanie | 1 220 726,88 | 1 292 092,72 | 1292616,59 |
| - ciepła woda | 671 398,19 | 653 821,40 | 662 372,03 |
| - zimna woda i kanalizacja | 20 071,15 | 20 547,51 | 21 424,60 |
| - energia elektryczna | 42 113,47 | 52 524,51 | 52 121,09 |
| - ubezpieczenia | 28 392,00 | 29 975,00 | 31 214,00 |
| Razem koszty | 1 982701,69 | 2 048961,14 | 2059748,31 |

Zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł/,2pu przedstawiała się następująco :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Eksploatacja (bez remontów) z tego | 1,75 | 1,75 | 1,75 |
| - płace i narzuty na płace pracowników umysłowych | 0,35 | 0,35 | 0,35 |
| - płace i narzuty na płace konserwatorów | 0,60 | 0,57 | 0,61 |
| - materiały | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - energia elektryczna | 0,04 | 0,05 | 0,04 |
| - woda i kanalizacja | 0,04 | 0,04 | 0,05 |
| - wywóz śmieci | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - opłata za użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości | 0,06 | 0,06 | 0,05 |
| - odpisy na fundusze specjalne | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - pozostałe koszty (w tym gaz) | 0,66 | 0,66 | 0,58 |
| Razem koszty | 1,75 | 1,75 | 1,75 |

Uwag nie wniesiono.

**4.2.3 Eksploatacja zasobów mieszkaniowych**

Stosownie do postanowień rozdziału II pkt. 3 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych , pokrywających się z latami kalendarzowymi.

Stosownie do postanowień rozdziału II pkt. 5 w/w regulaminu różnica między kosztem eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat , zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w następnym roku .

Zgodnie z postanowieniami rozdziału III pkt. 1 w/w regulaminu , koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości ewidencjonowane są na poszczególne budynki , natomiast podstawą ustalenia wysokości opłat są faktyczne koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni .

Powyższe ustalenia i zasady są zgodnie z postanowieniami art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami .

Analiza przychodów i kosztów eksploatacji w rozbiciu na poszczególne nieruchomości :

* Rok 2018

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Przychody w zł | Koszty w zł | Wynik w zł . |
| Hutnicza 2 | 41 368,28 | 41 354,61 | 13,67 |
| Hutnicza 4 | 15 870,57 | 15 865,32 | 5,24 |
| Hutnicza 6 | 22 248,85 | 22 241,50 | 7,35 |
| Nadbrzeżna 2 | 66 730,73 | 66 708,67 | 22,05 |
| Nadbrzeżna 24 | 51 763,03 | 51 745,92 | 17,11 |
| Nadbrzeżna 26 | 51 783,59 | 51 766,47 | 17,11 |
| Nadbrzeżna 28 | 51 783,59 | 51 766,47 | 17,11 |
| Nadbrzeżna 36  A- D | 52 379,75 | 52 362,44 | 17,31 |
| Nadbrzeżna 36  E – H | 51 393,00 | 51 376,02 | 16,98 |
| Krótka 1 | 36 526,03 | 36 513,96 | 12,07 |
| Krótka 2 | 30 850,19 | 30 840,00 | 10,20 |
| Krótka 5 | 56 369,90 | 56 351,27 | 18,63 |
| Żeromskiego 1 | 45 932,19 | 45 917,01 | 15,18 |
| Żeromskiego 3 | 74 314,69 | 74 290,13 | 24,56 |
| Żeromskiego 5 | 46 494,22 | 46 478,85 | 15,36 |
| Żeromskiego 6 | 86 708,21 | 86 679,56 | 28,65 |
| Razem | 782 516,81 | 782 258,21 | 258,60 |

* Rok 2019

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Przychody w zł | Koszty w zł | Wynik w zł . |
| Hutnicza 2 | 41 368,28 | 41 365,81 | 2,47 |
| Hutnicza 4 | 15 870,57 | 15 869,62 | 0,95 |
| Hutnicza 6 | 22 248,85 | 22 247,52 | 1,33 |
| Nadbrzeżna 2 | 66 730,73 | 66 726,74 | 3,99 |
| Nadbrzeżna 24 | 51 763,03 | 51 759,93 | 3,10 |
| Nadbrzeżna 26 | 51 783,59 | 51 780,49 | 3,10 |
| Nadbrzeżna 28 | 51 783,59 | 51 780,49 | 3,10 |
| Nadbrzeżna 36  A- D | 52 379,75 | 52 376,61 | 3,13 |
| Nadbrzeżna 36  E – H | 51 393,00 | 51 389,93 | 3,07 |
| Krótka 1 | 36 526,03 | 36 523,85 | 2,18 |
| Krótka 2 | 30 850,19 | 30 848,34 | 1,85 |
| Krótka 5 | 56 369,90 | 56 366,53 | 3,37 |
| Żeromskiego 1 | 45 932,19 | 45 929,44 | 2,75 |
| Żeromskiego 3 | 74 314,69 | 74 310,24 | 4,45 |
| Żeromskiego 5 | 46 494,22 | 46 491,44 | 2,78 |
| Żeromskiego 6 | 86 708,21 | 86 703,03 | 5,16 |
| Razem | 782 516,81 | 782 470,00 | 46,81 |

* Rok 2020

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Przychody w zł | Koszty w zł | Wynik w zł . |
| Hutnicza 2 | 41 368,28 | 41 361,92 | 6,37 |
| Hutnicza 4 | 15 870,57 | 15 868,13 | 2,44 |
| Hutnicza 6 | 22 248,85 | 22 245,43 | 3,42 |
| Nadbrzeżna 2 | 66 730,73 | 66 720,46 | 10,27 |
| Nadbrzeżna 24 | 51 763,03 | 51 755,06 | 7,96 |
| Nadbrzeżna 26 | 51 786,59 | 51 775,62 | 7,97 |
| Nadbrzeżna 28 | 51 786,59 | 51 775,62 | 7,97 |
| Nadbrzeżna 36  A- D | 52 379,75 | 52 371,69 | 8,06 |
| Nadbrzeżna 36  E – H | 51 393,00 | 51 385,09 | 7,91 |
| Krótka 1 | 36 526,03 | 36 520,41 | 5,62 |
| Krótka 2 | 30 850,19 | 30 845,44 | 4,75 |
| Krótka 5 | 56 369,90 | 56 361,22 | 8,67 |
| Żeromskiego 1 | 45 932,19 | 45 925,12 | 7,07 |
| Żeromskiego 3 | 74 314,69 | 74 303,25 | 11,43 |
| Żeromskiego 5 | 46 494,22 | 46 487,07 | 7,15 |
| Żeromskiego 6 | 86 708,21 | 86 694,87 | 13,34 |
| Razem | 782 516,81 | 782 396,40 | 120,41 |

Uwag nie wniesiono.

**4.2.4. Gospodarka cieplna**

W lustrowanej Spółdzielni budynki zasilane są z węzła zlokalizowanego w pomieszczeniu technicznym w którym znajduje się ciepłomierz. Sieć niskoparametrowa należy do Spółdzielni i rozliczenie za dostarczoną energię następuje w tym węźle cieplnym.

Zasady korzystania przez Zakład Usług Technicznych Sp.z.o.o. w Stroniu Śląskim z pomieszczenia węzła cieplnego określone zostały w umowie nr 1/12 z dnia 30.04.2012 roku , która to umowa została poddana analizie podczas poprzedniej lustracji i uwag nie wniesiono. .

Uchwałą nr 29/2018 z dnia 0708.2018 roku z mocą obowiązującą od 01.07.2018 roku podjętą w głosowaniu jawnym jednogłośnie Rada Nadzorcza uchwala Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła i funkcjonowania systemu rozliczeniowego oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Ponowna zmiana powyższego regulaminu dokonana zostaje przez Radę Nadzorczą w dniu 15.07.2019 roku na mocy uchwały nr 22/2019 podjętej w głosowaniu jawnym jednogłośnie .oraz uchwała nr 11/2020 z dnia 2605.2020 podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie, uchwała nr 4/2021 z dnia 19.05.2021 podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie .

Uchwalony regulamin zawiera następujące postanowienia :

* Postanowienia ogólne.
* Rozliczenie kosztów ciepła.
* Ustalanie opłat za dostawę ciepła.
* Postanowienia końcowe.

Uwag do podjętych powyższych uchwał oraz postanowień powyższego regulaminu nie wniesiono.

W Spółdzielni układ pomiarowo – rozliczeniowy składa się z licznika głównego mierzącego całość ciepła dostarczonego do obiektów.

Analiza zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w okresie objętym lustracją:

* Sezon grzewczy 0107.2018 – 20 .06.2019

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | GJ  IX | GJ  X | GJ  XI | GJ  XII | GJ  I | GJ  II | GJ  III | GJ  IV | GJ  V | RAZEM GJ VII – VI |
| Hutnicza 2 | 16,00 | 81,00 | 102,00 | 145,00 | 144,00 | 115,00 | 98,00 | 75,00 | 56,00 | 832,00 |
| Hutnicza 4 | 3,00 | 27,00 | 44,00 | 62,00 | 64,00 | 49,00 | 39,00 | 26,00 | 18,00 | 332,00 |
| Hutnicza 6 | 8,00 | 39,00 | 55,00 | 73,00 | 79,00 | 60,00 | 51,00 | 34,00 | 28,00 | 427,00 |
| Nadbrzeżna 2 | 29,00 | 122,00 | 190,00 | 254,00 | 274,00 | 216,00 | 177,00 | 124,00 | 95,00 | 1 481,00 |
| Nadbrzeżna 24 | 18,00 | 78,00 | 122,00 | 174,00 | 183,00 | 140,00 | 117,00 | 83,00 | 64,00 | 979,00 |
| Nadbrzeżna 26 | 17,00 | 79,00 | 110,00 | 158,00 | 167,00 | 121,00 | 101,00 | 66,00 | 53,00 | 872,00 |
| Nadbrzeżna 28 | 14,00 | 77,00 | 114,00 | 152,00 | 164,00 | 124,00 | 101,00 | 63,00 | 46,00 | 855,00 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 13,00 | 71,00 | 116,00 | 164,00 | 167,00 | 134,00 | 116,00 | 81,00 | 65,00 | 927,00 |
| Nadbrzezna 36 E-H | 16,00 | 81,00 | 125,00 | 178,00 | 178,00 | 135,00 | 107,00 | 74,00 | 56,00 | 950,00 |
| Krótka 1 | 13,00 | 74,00 | 94,00 | 131,00 | 144,00 | 112,00 | 88,00 | 56,00 | 42,00 | 754,00 |
| Krótka 2 | 12,00 | 65,00 | 94,00 | 131,00 | 139,00 | 110,00 | 93,00 | 67,00 | 51,00 | 762,00 |
| Krótka 5 | 26,00 | 96,00 | 137,00 | 193,00 | 209,00 | 160,00 | 132,00 | 89,00 | 72,00 | 1 114,00 |
| Żeromskiego 1 | 16,00 | 84,00 | 132,00 | 178,00 | 198,00 | 154,00 | 126,00 | 82,00 | 62,00 | 1 032,00 |
| Żeromskiego 3 | 24,00 | 131,00 | 200,00 | 293,00 | 312,00 | 248,00 | 206,00 | 145,00 | 110,00 | 1 669,00 |
| Żeromskiego 5 | 18,00 | 83,00 | 117,00 | 160,00 | 165,00 | 135,00 | 119,00 | 85,00 | 68,00 | 950,00 |
| Żer 5 warsztat | 0,00 | 2,00 | 2,00 | 8,00 | 10,00 | 6,00 | 5,00 | 7,00 | 0,00 | 40,00 |
| Żeromskiego 6 | 30,00 | 149,00 | 209,00 | 295,00 | 313,00 | 244,00 | 203,00 | 140,00 | 107,00 | 1 690,00 |
|  | 273,0 | 1339,0 | 1963,0 | 2749,0 | 2910,0 | 2263,0 | 1879,0 | 1297,0 | 993,0 | 15 666,00 |

* Sezon grzewczy 01.07.2019 – 30.06.2020

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | GJ  IX | GJ  X | GJ  XI | GJ  XII | GJ  I | GJ  II | GJ  III | GJ  IV | GJ  V | RAZEM  GJ VII.19- VI.20 |
| Hutnicza 2 | 25 | 74 | 91 | 140 | 131 | 109 | 109 | 75 | 51 | 805 |
| Hutnicza 4 | 12 | 32 | 42 | 64 | 62 | 49 | 50 | 32 | 19 | 362 |
| Hutnicza 6 | 14 | 40 | 47 | 71 | 73 | 57 | 62 | 43 | 29 | 436 |
| Nadbrzeżna 2 | 52 | 150 | 172 | 241 | 224 | 211 | 220 | 145 | 92 | 1 507 |
| Nadbrzeżna 24 | 23 | 76 | 98 | 163 | 163 | 123 | 132 | 86 | 52 | 916 |
| Nadbrzeżna 26 | 24 | 80 | 95 | 154 | 153 | 119 | 124 | 77 | 45 | 871 |
| Nadbrzeżna 28 | 24 | 77 | 97 | 152 | 149 | 118 | 125 | 75 | 44 | 861 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 25 | 83 | 103 | 165 | 144 | 117 | 130 | 86 | 54 | 907 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 25 | 83 | 107 | 168 | 162 | 123 | 132 | 81 | 51 | 932 |
| Krótka 1 | 24 | 65 | 82 | 134 | 135 | 103 | 110 | 70 | 42 | 765 |
| Krótka 2 | 13 | 52 | 66 | 109 | 109 | 84 | 87 | 61 | 27 | 608 |
| Krótka 5 | 30 | 89 | 107 | 173 | 172 | 133 | 139 | 88 | 56 | 987 |
| Żeromskiego 1 | 29 | 90 | 110 | 177 | 175 | 133 | 143 | 86 | 51 | 994 |
| Żeromskiego 3 | 38 | 121 | 154 | 254 | 247 | 208 | 217 | 161 | 91 | 1 491 |
| Żeromskiego 5 | 33 | 91 | 100 | 155 | 146 | 120 | 130 | 90 | 50 | 915 |
| Żeromskiego 6 | 50 | 157 | 186 | 285 | 277 | 219 | 234 | 151 | 96 | 1 655 |
|  | 441 | 1 360 | 1 657 | 2 605 | 2 522 | 2 026 | 2 144 | 1 407 | 850 | 15 012 |

* **Sezon** grzewczy 01.07.2020 – 30.06.2021

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | GJ VII | GJ VIII | GJ IX | GJ X | GJ XI | GJ XII |
| Hutnicza 2 | 0,00 | 0,00 | 16,00 | 90,00 | 113,00 | 134,00 |
| Hutnicza 4 | 0,00 | 0,00 | 3,00 | 32,00 | 47,00 | 56,00 |
| Hutnicza 6 | 0,00 | 0,00 | 5,00 | 42,00 | 63,00 | 73,00 |
| Nadbrzeżna 2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 154,00 | 170,00 | 243,00 |
| Nadbrzeżna 24 | 0,00 | 0,00 | 15,00 | 80,00 | 121,00 | 149,00 |
| Nadbrzeżna 26 | 0,00 | 0,00 | 11,00 | 86,00 | 120,00 | 141,00 |
| Nadbrzeżna 28 | 0,00 | 0,00 | 16,00 | 101,00 | 130,00 | 151,00 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 0,00 | 0,00 | 17,00 | 88,00 | 122,00 | 149,00 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 0,00 | 0,00 | 14,00 | 94,00 | 140,00 | 163,00 |
| Krótka 1 | 0,00 | 0,00 | 15,00 | 77,00 | 103,00 | 140,00 |
| Krótka 2 | 0,00 | 0,00 | 13,00 | 62,00 | 89,00 | 102,00 |
| Krótka 5 | 0,00 | 0,00 | 20,00 | 96,00 | 134,00 | 175,00 |
| Żeromskiego 1 | 0,00 | 0,00 | 19,00 | 97,00 | 143,00 | 165,00 |
| Żeromskiego 3 | 0,00 | 0,00 | 24,00 | 154,00 | 211,00 | 258,00 |
| Żeromskiego 5 | 0,00 | 0,00 | 19,00 | 97,00 | 121,00 | 143,00 |
| Żer 5 warsztat | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5,00 | 5,00 |
| Żeromskiego 6 | 0,00 | 0,00 | 33,00 | 169,00 | 220,00 | 266,00 |
|  | 0,00 | 0,00 | 240,00 | 1 519,00 | 2 052,00 | 2 513,00 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | GJ I | GJ II | GJ III | GJ IV | GJ V | GJ VI | RAZEM GJ VII - VI |
| Hutnicza 2 | 150,00 | 127,00 | 120,00 | 108,00 | 59,00 | 6,00 | 923,00 |
| Hutnicza 4 | 67,00 | 55,00 | 52,00 | 43,00 | 21,00 | 1,00 | 377,00 |
| Hutnicza 6 | 91,00 | 77,00 | 71,00 | 56,00 | 30,00 | 1,00 | 509,00 |
| Nadbrzeżna 2 | 256,00 | 211,00 | 198,00 | 146,00 | 76,00 | 4,00 | 1 458,00 |
| Nadbrzeżna 24 | 177,00 | 149,00 | 138,00 | 104,00 | 60,00 | 3,00 | 996,00 |
| Nadbrzeżna 26 | 169,00 | 140,00 | 127,00 | 91,00 | 54,00 | 3,00 | 942,00 |
| Nadbrzeżna 28 | 181,00 | 152,00 | 137,00 | 100,00 | 62,00 | 2,00 | 1 032,00 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 172,00 | 146,00 | 133,00 | 98,00 | 59,00 | 2,00 | 986,00 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 193,00 | 156,00 | 144,00 | 111,00 | 75,00 | 2,00 | 1 092,00 |
| Krótka 1 | 151,00 | 131,00 | 120,00 | 87,00 | 53,00 | 2,00 | 879,00 |
| Krótka 2 | 128,00 | 108,00 | 101,00 | 77,00 | 47,00 | 2,00 | 729,00 |
| Krótka 5 | 196,00 | 165,00 | 152,00 | 115,00 | 73,00 | 3,00 | 1 129,00 |
| Żeromskiego 1 | 203,00 | 170,00 | 158,00 | 118,00 | 69,00 | 2,00 | 1 144,00 |
| Żeromskiego 3 | 315,00 | 266,00 | 250,00 | 191,00 | 117,00 | 2,00 | 1 788,00 |
| Żeromskiego 5 | 176,00 | 153,00 | 132,00 | 75,00 | 72,00 | 1,00 | 989,00 |
| Żer 5 warsztat | 3,00 | 3,00 | 10,00 | 36,00 | 0,00 | 0,00 | 62,00 |
| Żeromskiego 6 | 325,00 | 274,00 | 253,00 | 189,00 | 122,00 | 7,00 | 1 858,00 |
|  | 2 953,00 | 2 483,00 | 2 296,00 | 1 745,00 | 1 049,00 | 43,00 | 16 893,00 |

Analiza rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres grzewczy 01.07.2018 – 30.06.2019.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | ZŁ VII+ Zł VIII | ZŁ IX | ZŁ X | ZŁ XI | ZŁ XII |
| Hutnicza 2 | 2 478,54 | 2 222,28 | 6 215,78 | 7 505,99 | 10 147,85 |
| Hutnicza 4 | 1 611,04 | 989,84 | 2 464,36 | 3 508,82 | 4 614,71 |
| Hutnicza 6 | 2 106,76 | 1 544,88 | 3 449,48 | 4 432,49 | 5 538,39 |
| Nadbrzeżna 2 | 4 981,84 | 4 322,05 | 9 863,54 | 13 979,92 | 17 850,55 |
| Nadbrzeżna 24 | 3 469,94 | 2 840,86 | 6 560,11 | 9 230,47 | 12 425,27 |
| Nadbrzeżna 26 | 3 469,94 | 2 779,43 | 6 588,61 | 8 493,21 | 11 442,25 |
| Nadbrzeżna 28 | 3 469,94 | 2 628,05 | 6 482,21 | 8 738,96 | 11 073,62 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 3 469,94 | 2 550,14 | 6 113,58 | 8 861,84 | 11 810,89 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 3 469,94 | 2 734,46 | 6 711,49 | 9 414,78 | 12 671,02 |
| Krótka 1 | 2 106,76 | 1 885,02 | 5 616,29 | 6 828,59 | 9 101,82 |
| Krótka 2 | 1 734,98 | 1 604,75 | 4 860,99 | 6 642,70 | 8 915,93 |
| Krótka 5 | 2 726,38 | 2 977,06 | 7 261,29 | 9 780,27 | 13 220,82 |
| Żeromskiego 1 | 3 222,10 | 2 610,53 | 6 788,35 | 9 720,93 | 12 547,10 |
| Żeromskiego 3 | 4 957,06 | 3 985,98 | 10 526,97 | 14 766,23 | 20 480,01 |
| Żeromskiego 5 | 4 436,58 | 3 324,18 | 6 636,08 | 8 724,99 | 11 465,67 |
| Żeromskiego 6 | 7 559,52 | 5 688,79 | 12 268,97 | 15 955,28 | 21 222,53 |
|  | 55 271,26 | 44 688,30 | 108 408,10 | 146 585,47 | 194 528,43 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | ZŁ I | ZŁ II | ZŁ III | ZŁ IV | ZŁ V | ZŁ VI | Biuro + Warsztat | ZŁ RAZEM |
| Hutnicza 2 | 10 317,41 | 8 491,82 | 7 421,65 | 5 973,77 | 4 777,69 | 1 252,41 | 286,66 | 67 091,85 |
| Hutnicza 4 | 4 842,96 | 3 898,69 | 3 269,17 | 2 450,80 | 1 947,19 | 814,07 | 110,21 | 30 521,86 |
| Hutnicza 6 | 6 037,71 | 4 841,64 | 4 275,07 | 3 204,90 | 2 827,19 | 1 064,55 | 154,19 | 39 477,25 |
| Nadbrzeżna 2 | 19 514,23 | 15 926,00 | 13 470,89 | 10 214,27 | 8 371,83 | 2 517,35 | 465,28 | 121 477,75 |
| Nadbrzeżna 24 | 13 273,48 | 10 583,43 | 9 118,69 | 6 978,34 | 5 782,27 | 1 753,38 | 358,87 | 82 375,11 |
| Nadbrzeżna 26 | 12 266,26 | 9 370,50 | 8 111,47 | 5 908,17 | 5 089,80 | 1 753,38 | 358,87 | 75 631,89 |
| Nadbrzeżna 28 | 12 077,41 | 9 559,35 | 8 111,47 | 5 719,32 | 4 649,14 | 1 753,38 | 358,87 | 74 621,72 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 12 266,26 | 10 188,87 | 9 055,74 | 6 852,44 | 5 845,22 | 1 753,38 | 363,21 | 79 131,51 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 12 958,73 | 10 251,82 | 8 489,18 | 6 411,78 | 5 278,66 | 1 753,38 | 356,15 | 80 501,39 |
| Krótka 1 | 10 129,55 | 8 115,11 | 6 604,27 | 4 589,83 | 3 708,51 | 1 064,55 | 253,54 | 60 003,84 |
| Krótka 2 | 9 626,93 | 7 801,34 | 6 731,17 | 5 094,43 | 4 087,21 | 876,69 | 213,91 | 58 191,03 |
| Krótka 5 | 14 551,35 | 11 449,88 | 9 687,24 | 6 980,33 | 5 910,16 | 1 377,65 | 390,90 | 86 313,33 |
| Żeromskiego 1 | 14 092,51 | 11 322,65 | 9 560,01 | 6 790,15 | 5 531,12 | 1 628,14 | 318,69 | 84 132,28 |
| Żeromskiego 3 | 22 145,66 | 18 116,77 | 15 472,81 | 11 632,78 | 9 429,48 | 2 504,83 | 515,77 | 134 534,35 |
| Żeromskiego 5 | 11 939,97 | 10 051,43 | 9 044,21 | 6 903,86 | 5 833,69 | 1 552,99 | 322,49 | 80 236,14 |
| Żeromskiego 6 | 22 851,67 | 18 491,17 | 15 927,02 | 11 944,23 | 9 866,83 | 3 131,03 | 601,55 | 145 508,59 |
|  | 208 892 ,09 | 168 460 ,47 | 144 350 ,06 | 107 649 ,40 | 88 935\,9 9 | 26 551 ,16 | 5 429,16 | 1 299 749 ,89 |

Analiza rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres grzewczy 01.07.2019 – 30.06.2020

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | ZŁ VII + VIII | ZŁ IX | ZŁ X | ZŁ XI | ZŁ XII | ZŁ I | ZŁ II |
| Hutnicza 2 | 2 523,28 | 2 326,87 | 7 066,75 | 8 550,28 | 9 904,80 | 10 936,82 | 9 453,29 |
| Hutnicza 4 | 1 640,14 | 1 063,39 | 2 884,11 | 3 851,62 | 4 432,13 | 5 141,65 | 4 367,63 |
| Hutnicza 6 | 2 144,80 | 1 394,90 | 3 781,45 | 5 135,97 | 5 780,98 | 6 942,00 | 6 038,99 |
| Nadbrzeżna 2 | 5 071,80 | 2 535,90 | 12 485,69 | 13 501,10 | 18 226,30 | 19 048,21 | 16 145,65 |
| Nadbrzeżna 24 | 3 532,60 | 2 767,03 | 6 926,39 | 9 570,94 | 11 376,98 | 13 183,01 | 11 376,98 |
| Nadbrzeżna 26 | 3 532,60 | 2 475,81 | 7 330,01 | 9 506,44 | 10 860,97 | 12 667,00 | 10 796,47 |
| Nadbrzeżna 28 | 3 532,60 | 2 798,32 | 8 280,92 | 10 151,45 | 11 505,98 | 13 441,02 | 11 570,48 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 2 901,78 | 2 547,41 | 7 143,60 | 9 320,03 | 11 061,57 | 12 545,09 | 10 868,06 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 2 901,78 | 2 387,11 | 7 514,00 | 10 481,06 | 11 964,58 | 13 899,62 | 11 513,08 |
| Krótka 1 | 2 144,80 | 2 039,91 | 6 038,99 | 7 716,02 | 10 102,56 | 10 812,08 | 9 522,05 |
| Krótka 2 | 1 766,30 | 1 721,66 | 4 882,22 | 6 623,76 | 7 462,27 | 9 139,30 | 7 849,28 |
| Krótka 5 | 2 775,62 | 2 677,83 | 7 596,53 | 10 030,97 | 12 675,52 | 14 030,04 | 12 063,71 |
| Żeromskiego 1 | 3 280,26 | 2 865,66 | 7 896,75 | 10 863,81 | 12 282,83 | 14 733,88 | 12 605,34 |
| Żeromskiego 3 | 5 046,56 | 4 071,31 | 12 456,47 | 16 133,04 | 19 164,59 | 22 841,16 | 19 697,21 |
| Żeromskiego 5 | 3 128,88 | 2 789,96 | 7 821,05 | 9 369,08 | 10 788,11 | 12 916,65 | 11 433,12 |
| Żeromskiego 6 | 6 308,20 | 5 299,25 | 14 071,41 | 17 360,97 | 20 311,42 | 24 116,99 | 20 844,04 |
|  | 52 232,00 | 41 762,32 | 124 176,34 | 158 166,54 | 187 901,59 | 216 394,52 | 186 145,38 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | ZŁ III | ZŁ IV | ZŁ V | ZŁ VI | Biuro + Warsztat | KOSZTY PONIESIONE ZA OKRES VII.2020-VI.2021 |
| Hutnicza 2 | 9 001,79 | 7 952,12 | 4 900,04 | 1 598,82 | 387,55 | 74 602,41 |
| Hutnicza 4 | 4 174,13 | 3 474,66 | 2 104,35 | 858,60 | 149,00 | 34 141,41 |
| Hutnicza 6 | 5 651,98 | 4 529,42 | 2 909,95 | 1 103,62 | 208,45 | 45 622,51 |
| Nadbrzeżna 2 | 15 307,14 | 11 556,38 | 7 196,28 | 2 711,60 | 629,03 | 124 415,08 |
| Nadbrzeżna 24 | 10 667,46 | 8 193,01 | 5 468,84 | 1 902,00 | 485,17 | 85 450,41 |
| Nadbrzeżna 26 | 9 957,95 | 7 383,27 | 5 078,65 | 1 902,00 | 485,17 | 81 976,34 |
| Nadbrzeżna 28 | 10 602,96 | 7 943,86 | 5 576,94 | 1 839,71 | 485,17 | 87 729,41 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 10 029,55 | 7 513,01 | 5 083,81 | 1 533,44 | 491,04 | 81 038,39 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 10 739,06 | 8 322,74 | 6 080,40 | 1 533,44 | 481,50 | 87 818,37 |
| Krótka 1 | 8 812,54 | 6 460,32 | 4 342,56 | 1 165,91 | 342,77 | 69 500,51 |
| Krótka 2 | 7 397,77 | 5 653,68 | 3 785,07 | 982,14 | 289,19 | 57 552,64 |
| Krótka 5 | 11 191,99 | 8 510,64 | 5 894,57 | 1 534,47 | 528,47 | 89 510,36 |
| Żeromskiego 1 | 11 831,32 | 8 942,52 | 5 890,44 | 1 717,20 | 430,85 | 93 340,86 |
| Żeromskiego 3 | 18 648,58 | 14 347,05 | 9 737,80 | 2 574,77 | 697,29 | 145 415,83 |
| Żeromskiego 5 | 10 078,59 | 6 190,66 | 6 003,80 | 1 581,41 | 3435,99 | 82 537,30 |
| Żeromskiego 6 | 19 472,91 | 14 835,03 | 10 661,78 | 3 498,76 | 813,26 | 157 594,02 |
|  | 173 565,72 | 131 808,37 | 90 715,28 | 28 037,89 | 7 339,87 | 1 398 245,82 |

Analiza rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres grzewczy 01.07.2020 – 30.06.2021.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | ZŁ VII + VIII | ZŁ IX | ZŁ X | ZŁ XI | ZŁ XII | ZŁ I |
| Hutnicza 2 | 2 523,28 | 2 326,87 | 7 066,75 | 8 550,28 | 9 904,80 | 10 936,82 |
| Hutnicza 4 | 1 640,14 | 1 063,39 | 2 884,11 | 3 851,62 | 4 432,13 | 5 141,65 |
| Hutnicza 6 | 2 144,80 | 1 394,90 | 3 781,45 | 5 135,97 | 5 780,98 | 6 942,00 |
| Nadbrzeżna 2 | 5 071,80 | 2 535,90 | 12 485,69 | 13 501,10 | 18 226,30 | 19 048,21 |
| Nadbrzeżna 24 | 3 532,60 | 2 767,03 | 6 926,39 | 9 570,94 | 11 376,98 | 13 183,01 |
| Nadbrzeżna 26 | 3 532,60 | 2 475,81 | 7 330,01 | 9 506,44 | 10 860,97 | 12 667,00 |
| Nadbrzeżna 28 | 3 532,60 | 2 798,32 | 8 280,92 | 10 151,45 | 11 505,98 | 13 441,02 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 2 901,78 | 2 547,41 | 7 143,60 | 9 320,03 | 11 061,57 | 12 545,09 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 2 901,78 | 2 387,11 | 7 514,00 | 10 481,06 | 11 964,58 | 13 899,62 |
| Krótka 1 | 2 144,80 | 2 039,91 | 6 038,99 | 7 716,02 | 10 102,56 | 10 812,08 |
| Krótka 2 | 1 766,30 | 1 721,66 | 4 882,22 | 6 623,76 | 7 462,27 | 9 139,30 |
| Krótka 5 | 2 775,62 | 2 677,83 | 7 596,53 | 10 030,97 | 12 675,52 | 14 030,04 |
| Żeromskiego 1 | 3 280,26 | 2 865,66 | 7 896,75 | 10 863,81 | 12 282,83 | 14 733,88 |
| Żeromskiego 3 | 5 046,56 | 4 071,31 | 12 456,47 | 16 133,04 | 19 164,59 | 22 841,16 |
| Żeromskiego 5 | 3 128,88 | 2 789,96 | 7 821,05 | 9 369,08 | 10 788,11 | 12 916,65 |
| Żeromskiego 6 | 6 308,20 | 5 299,25 | 14 071,41 | 17 360,97 | 20 311,42 | 24 116,99 |
|  | 52 232,00 | 41 762,32 | 124 176,34 | 158 166,54 | 187 901,59 | 216 394,52 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | ZŁ II | ZŁ III | ZŁ IV | ZŁ V | ZŁ VI | Biuro + Warsztat | KOSZTY PONIESIONE ZA OKRES VII.2020-VI.2021 |
| Hutnicza 2 | 9 453,29 | 9 001,79 | 7 952,12 | 4 900,04 | 1 598,82 | 387,55 | 74 602,41 |
| Hutnicza 4 | 4 367,63 | 4 174,13 | 3 474,66 | 2 104,35 | 858,60 | 149,00 | 34 141,41 |
| Hutnicza 6 | 6 038,99 | 5 651,98 | 4 529,42 | 2 909,95 | 1 103,62 | 208,45 | 45 622,51 |
| Nadbrzeżna 2 | 16 145,65 | 15 307,14 | 11 556,38 | 7 196,28 | 2 711,60 | 629,03 | 124 415,08 |
| Nadbrzeżna 24 | 11 376,98 | 10 667,46 | 8 193,01 | 5 468,84 | 1 902,00 | 485,17 | 85 450,41 |
| Nadbrzeżna 26 | 10 796,47 | 9 957,95 | 7 383,27 | 5 078,65 | 1 902,00 | 485,17 | 81 976,34 |
| Nadbrzeżna 28 | 11 570,48 | 10 602,96 | 7 943,86 | 5 576,94 | 1 839,71 | 485,17 | 87 729,41 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 10 868,06 | 10 029,55 | 7 513,01 | 5 083,81 | 1 533,44 | 491,04 | 81 038,39 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 11 513,08 | 10 739,06 | 8 322,74 | 6 080,40 | 1 533,44 | 481,50 | 87 818,37 |
| Krótka 1 | 9 522,05 | 8 812,54 | 6 460,32 | 4 342,56 | 1 165,91 | 342,77 | 69 500,51 |
| Krótka 2 | 7 849,28 | 7 397,77 | 5 653,68 | 3 785,07 | 982,14 | 289,19 | 57 552,64 |
| Krótka 5 | 12 063,71 | 11 191,99 | 8 510,64 | 5 894,57 | 1 534,47 | 528,47 | 89 510,36 |
| Żeromskiego 1 | 12 605,34 | 11 831,32 | 8 942,52 | 5 890,44 | 1 717,20 | 430,85 | 93 340,86 |
| Żeromskiego 3 | 19 697,21 | 18 648,58 | 14 347,05 | 9 737,80 | 2 574,77 | 697,29 | 145 415,83 |
| Żeromskiego 5 | 11 433,12 | 10 078,59 | 6 190,66 | 6 003,80 | 1 581,41 | 435,99 | 82 537,30 |
| Żeromskiego 6 | 20 844,04 | 19 472,91 | 14 835,03 | 10 661,78 | 3 498,76 | 813,26 | 157 594,02 |
|  | 186 145,38 | 173 565,72 | 131 808,37 | 90 715,28 | 28 037,89 | 7 339,87 | 1 398 245,82 |

Wyrywkowa analiza rozliczenia ciepłej wody użytkowej za okres.

* Okres 01.01. – 30.-6.2019

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Budynek | GJ RAZEM | ZŁ RAZEM |
| Hutnicza 2 | 144,00 | 9 064,99 |
| Hutnicza 4 | 111,00 | 6 987,58 |
| Hutnicza 6 | 130,00 | 8 183,69 |
| Nadbrzeżna 2 | 378,00 | 23 795,64 |
| Nadbrzeżna 24 | 204,00 | 12 842,06 |
| Nadbrzeżna 26 | 217,00 | 13 660,45 |
| Nadbrzeżna 28 | 208,00 | 13 093,90 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 272,00 | 17 122,76 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 267,00 | 16 808,01 |
| Krótka 1 | 207,00 | 13 030,94 |
| Krótka 2 | 192,00 | 12 086,65 |
| Krótka 5 | 292,00 | 18 381,82 |
| Żeromskiego 1 | 250,00 | 15 737,86 |
| Żeromskiego 3 | 364,00 | 22 914,34 |
| Żeromskiego 5 | 252,00 | 15 863,76 |
| Żeromskiego 6 | 518,00 | 32 608,82 |
|  | **4 006,00** | **252 183,27** |

* Okres 01.07. – 31.12.2019 rok

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Budynek | GJ RAZEM | ZŁ RAZEM |
|  |  |  |
| Hutnicza 2 | 119,00 | 7 491,22 |
| Hutnicza 4 | 90,00 | 5 665,62 |
| Hutnicza 6 | 108,00 | 6 798,74 |
| Nadbrzeżna 2 | 312,00 | 19 640,82 |
| Nadbrzeżna 24 | 199,00 | 12 527,30 |
| Nadbrzeżna 26 | 210,00 | 13 219,79 |
| Nadbrzeżna 28 | 181,00 | 11 394,19 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 276,00 | 17 374,60 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 251,00 | 15 800,82 |
| Krótka 1 | 157,00 | 9 883,39 |
| Krótka 2 | 162,00 | 10 198,13 |
| Krótka 5 | 312,00 | 19 640,82 |
| Żeromskiego 1 | 247,00 | 15 549,00 |
| Żeromskiego 3 | 391,00 | 24 613,99 |
| Żeromskiego 5 | 234,00 | 14 730,65 |
| Żeromskiego 6 | 505,00 | 31 790,47 |
|  | 3 754,00 | 236 319,55 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | GJ I - VI.2019 | GJ VII - XII.2019 | Różnica | m3 I - VI.2019 | m3 VII - XII.2019 | Różnica | Różnica |
| Hutnicza 2 | 144 | 119 | -25 | 425 | 385 | -40 | -1 396,81 |
| Hutnicza 4 | 111 | 90 | -21 | 233 | 170 | -63 | -1 321,96 |
| Hutnicza 6 | 130 | 108 | -22 | 179 | 191 | 12 | -1 384,95 |
| Nadbrzeżna 2 | 378 | 312 | -66 | 627 | 564 | -63 | -4 154,82 |
| Nadbrzeżna 24 | 204 | 199 | -5 | 609 | 584 | -25 | -468,74 |
| Nadbrzeżna 26 | 217 | 210 | -7 | 459 | 447 | -12 | -440,66 |
| Nadbrzeżna 28 | 208 | 181 | -27 | 492 | 523 | 31 | -1 566,66 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 272 | 276 | 4 | 524 | 533 | 9 | 312,72 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 267 | 251 | -16 | 509 | 460 | -49 | -1 007,19 |
| Krótka 1 | 207 | 157 | -50 | 368 | 404 | 36 | -2 925,13 |
| Krótka 2 | 192 | 162 | -30 | 284 | 304 | 20 | -1 888,52 |
| Krótka 5 | 292 | 312 | 20 | 614 | 534 | -80 | 1 456,60 |
| Żeromskiego 1 | 250 | 247 | -3 | 407 | 374 | -33 | -229,32 |
| Żeromskiego 3 | 364 | 391 | 27 | 1 213 | 1 023 | -190 | 1 440,81 |
| Żeromskiego 5 | 252 | 234 | -18 | 596 | 501 | -95 | -1 133,11 |
| Żeromskiego 6 | 518 | 505 | -13 | 1 039 | 954 | -85 | -295,39 |
|  | 4 006 | 3 754 | -252 | 8 578 | 7 951 | -627 | -15 003,13 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | Koszt I - VI.2019 | Koszt VII - XII.2019 | Różnica | Cena za m3 I - VI.2019 | Cena za m3 VII - XII.2019 | Różnica |
| Hutnicza 2 | 8 888,03 | 7 491,22 | -1 396,81 | 20,91 | 19,46 | -1,46 |
| Hutnicza 4 | 6 987,58 | 5 665,62 | -1 321,96 | 29,99 | 33,33 | 3,34 |
| Hutnicza 6 | 8 183,69 | 6 798,74 | -1 384,95 | 45,72 | 35,60 | -10,12 |
| Nadbrzeżna 2 | 23 795,64 | 19 640,82 | -4 154,82 | 37,95 | 34,82 | -3,13 |
| Nadbrzeżna 24 | 13 038,86 | 12 570,12 | -468,74 | 21,41 | 21,52 | 0,11 |
| Nadbrzeżna 26 | 13 660,45 | 13 219,79 | -440,66 | 29,76 | 29,57 | -0,19 |
| Nadbrzeżna 28 | 13 093,90 | 11 527,24 | -1 566,66 | 26,61 | 22,04 | -4,57 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 17 061,88 | 17 374,60 | 312,72 | 32,56 | 32,60 | 0,04 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 16 808,01 | 15 800,82 | -1 007,19 | 33,02 | 34,35 | 1,33 |
| Krótka 1 | 12 808,52 | 9 883,39 | -2 925,13 | 34,81 | 24,46 | -10,34 |
| Krótka 2 | 12 086,65 | 10 198,13 | -1 888,52 | 42,56 | 33,55 | -9,01 |
| Krótka 5 | 18 381,82 | 19 838,42 | 1 456,60 | 29,94 | 37,15 | 7,21 |
| Żeromskiego 1 | 15 856,24 | 15 626,92 | -229,32 | 38,96 | 41,78 | 2,82 |
| Żeromskiego 3 | 23 173,18 | 24 613,99 | 1 440,81 | 19,10 | 24,06 | 4,96 |
| Żeromskiego 5 | 15 863,76 | 14 730,65 | -1 133,11 | 26,62 | 29,40 | 2,79 |
| Żeromskiego 6 | 32 460,74 | 32 165,35 | -295,39 | 31,24 | 33,72 | 2,47 |
|  | 252 148,95 | 237 145,82 | -15 003,13 |  |  |  |

* Okres 01.01 – 30.06.2020

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Budynek | GJ RAZEM\  01-30.06  2020 | ZŁ  RAZEM  01-30.06.  2020 |
| Hutnicza 2 | 126,00 | 8 034,16 |
| Hutnicza 4 | 94,00 | 5 993,37 |
| Hutnicza 6 | 113,00 | 7 204,93 |
| Nadbrzeżna 2 | 325,00 | 20 721,11 |
| Nadbrzeżna 24 | 204,00 | 13 004,79 |
| Nadbrzeżna 26 | 213,00 | 13 576,03 |
| Nadbrzeżna 28 | 186,00 | 11 857,73 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 284,00 | 18 104,49 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 255,00 | 16 252,53 |
| Krótka 1 | 160,00 | 10 199,31 |
| Krótka 2 | 156,00 | 9 936,67 |
| Krótka 5 | 315,00 | 20 076,10 |
| Żeromskiego 1 | 247,00 | 15 741,18 |
| Żeromskiego 3 | 389,00 | 24 788,75 |
| Żeromskiego 5 | 235,00 | 14 976,45 |
| Żeromskiego 6 | 518,00 | 33 021,08 |
|  | 3 820,00 | 243 488,68 |

* Okres 01.07 – 31.12.2020 rok

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Budynek | GJ RAZEM | ZŁ RAZEM |
|  |  |  |
| Hutnicza 2 | 145,00 | 9 352,68 |
| Hutnicza 4 | 109,00 | 7 030,62 |
| Hutnicza 6 | 133,00 | 8 578,68 |
| Nadbrzeżna 2 | 350,00 | 22 575,42 |
| Nadbrzeżna 24 | 223,00 | 14 383,80 |
| Nadbrzeżna 26 | 234,00 | 15 093,24 |
| Nadbrzeżna 28 | 205,00 | 13 222,74 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 288,00 | 18 576,36 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 241,00 | 15 544,75 |
| Krótka 1 | 160,00 | 10 320,17 |
| Krótka 2 | 120,00 | 7 740,12 |
| Krótka 5 | 310,00 | 19 995,38 |
| Żeromskiego 1 | 252,00 | 16 254,30 |
| Żeromskiego 3 | 378,00 | 24 381,42 |
| Żeromskiego 5 | 235,00 | 15 157,74 |
| Żeromskiego 6 | 534,00 | 34 443,66 |
|  | 3 917,00 | 252 651,08 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | GJ I - VI.2020 | GJ VII - XII.2020 | Różnica | m3 I - VI.2020 | m3 VII - XII.2020 | Różnica | Różnica |
| Hutnicza 2 | 126 | 145 | 19 | 424 | 436 | 12 | 1 221,22 |
| Hutnicza 4 | 94 | 109 | 15 | 170 | 217 | 47 | 1 037,25 |
| Hutnicza 6 | 113 | 133 | 20 | 129 | 214 | 85 | 1 373,75 |
| Nadbrzeżna 2 | 325 | 350 | 25 | 602 | 526 | -76 | 1 854,31 |
| Nadbrzeżna 24 | 204 | 223 | 19 | 618 | 690 | 72 | 1 163,81 |
| Nadbrzeżna 26 | 213 | 234 | 21 | 463 | 475 | 12 | 1 517,21 |
| Nadbrzeżna 28 | 186 | 205 | 19 | 513 | 456 | -57 | 1 365,01 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 284 | 288 | 4 | 543 | 545 | 2 | 243,67 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 255 | 241 | -14 | 585 | 554 | -31 | -536,03 |
| Krótka 1 | 160 | 160 | 0 | 455 | 359 | -96 | -1,44 |
| Krótka 2 | 156 | 120 | -36 | 338 | 370 | 32 | -2 196,55 |
| Krótka 5 | 315 | 310 | -5 | 598 | 474 | -124 | -80,72 |
| Żeromskiego 1 | 247 | 252 | 5 | 367 | 372 | 5 | 489,06 |
| Żeromskiego 3 | 389 | 378 | -11 | 1 084 | 970 | -114 | -407,33 |
| Żeromskiego 5 | 235 | 235 | 0 | 510 | 558 | 48 | 181,29 |
| Żeromskiego 6 | 518 | 534 | 16 | 1 021 | 920 | -101 | 512,14 |
|  | 3 820 | 3 917 | 97 | 8 420 | 8 136 | -284 | 7 736,65 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Budynek | Koszt I - VI.2020 | Koszt VII - XII.2020 | Różnica | Cena za m3 I - VI.2019 | Cena za m3 VII - XII.2020 | Różnica |
| Hutnicza 2 | 8 131,46 | 9 352,68 | 1 221,22 | 19,18 | 21,45 | 2,27 |
| Hutnicza 4 | 5 993,37 | 7 030,62 | 1 037,25 | 35,26 | 32,40 | -2,86 |
| Hutnicza 6 | 7 204,93 | 8 578,68 | 1 373,75 | 55,85 | 40,09 | -15,76 |
| Nadbrzeżna 2 | 20 721,11 | 22 575,42 | 1 854,31 | 34,42 | 42,92 | 8,50 |
| Nadbrzeżna 24 | 13 219,99 | 14 383,80 | 1 163,81 | 21,39 | 20,85 | -0,55 |
| Nadbrzeżna 26 | 13 576,03 | 15 093,24 | 1 517,21 | 29,32 | 31,78 | 2,45 |
| Nadbrzeżna 28 | 11 857,73 | 13 222,74 | 1 365,01 | 23,11 | 29,00 | 5,88 |
| Nadbrzeżna 36 A-D | 18 332,69 | 18 576,36 | 243,67 | 33,76 | 34,09 | 0,32 |
| Nadbrzeżna 36 E-H | 16 080,78 | 15 544,75 | -536,03 | 27,49 | 28,06 | 0,57 |
| Krótka 1 | 10 321,61 | 10 320,17 | -1,44 | 22,68 | 28,75 | 6,06 |
| Krótka 2 | 9 936,67 | 7 740,12 | -2 196,55 | 29,40 | 20,92 | -8,48 |
| Krótka 5 | 20 076,10 | 19 995,38 | -80,72 | 33,57 | 42,18 | 8,61 |
| Żeromskiego 1 | 15 765,24 | 16 254,30 | 489,06 | 42,96 | 43,69 | 0,74 |
| Żeromskiego 3 | 24 788,75 | 24 381,42 | -407,33 | 22,87 | 25,14 | 2,27 |
| Żeromskiego 5 | 14 976,45 | 15 157,74 | 181,29 | 29,37 | 27,16 | -2,20 |
| Żeromskiego 6 | 33 931,52 | 34 443,66 | 512,14 | 33,23 | 37,44 | 4,21 |
|  | 244 914,43 | 252 651,08 | 7 736,65 |  |  |  |

Uwag do powyższych zestawień nie wniesiono.

**4.2.5.Dostawa wody i odprowadzenia ścieków**

Użytkownicy lokali opłatę za zużytą wodę i odprowadzone ścieki według wskazań wodomierzy dokonują bezpośrednio z dostawcą . Powstająca różnica odczytu wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych pokrywana jest przez Spółdzielnię w ramach kosztów eksploatacji.

Wyrywkowa analiza rozliczenia różnicy wskazań wodomierzy głównych i sumy wodomierzy indywidualnych zimnej wody:

* Rok 2018

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr FV |  | Okres |  | Odczyt  poprzedni | | Odczyt  obecny | Różnica | |
| R 18/229 |  | 31.10.17-28.02.18 | | 1192 |  | 1433 |  | 241 | |
| R 18/229 |  | 31.10.17-28.02.18 | | 5587 |  | 6616 |  | 1029 | |
| R 18/229 |  | 31.10.17-28.02.18 | | 1453 |  | 1736 |  | 283 | |
| R 2018/005304 | | 01.03.18-30.04.18 | | 1433 |  | 1555 |  | 122 | |
| R 2018/005304 | | 01.03.18-30.04.18 | | 6616 |  | 7161 |  | 545 | |
| R 2018/005304 | | 01.03.18-30.04.18 | | 1736 |  | 1886 |  | 150 | |
| R 2018/008444 | | 01.05.18-30.06.18 | | 1555 |  | 1689 |  | 134 | |
| R 2018/008444 | | 01.05.18-30.06.18 | | 7161 |  | 7699 |  | 538 | |
| R 2018/008444 | | 01.05.18-30.06.18 | | 1886 |  | 2048 |  | 162 | |
| R 2018/011448 | | 01.07.18-23.08.18 | | 1689 |  | 1834 |  | 145 | |
| R 2018/011448 | | 01.07.18-23.08.18 | | 7699 |  | 8192 |  | 493 | |
| R 2018/011448 | | 01.07.18-23.08.18 | | 2048 |  | 2210 |  | 162 | |
| R 2018/013802 | | 24.08.18-31.10.18 | | 1834 |  | 1964 |  | 130 | |
| R 2018/013802 | | 24.08.18-31.10.18 | | 8192 |  | 8691 |  | 499 | |
| R 2018/013802 | | 24.08.18-31.10.18 | | 2210 |  | 2359 |  | 149 | |
| R 2018/014523 | | 31.10.19-31.12.19 | | 1964 |  | 2075 |  | 111 | |
| R 2018/014523 | | 31.10.19-31.12.19 | | 8691 |  | 9128 |  | 437 | |
| R 2018/014523 | | 31.10.19-31.12.19 | | 2359 |  | 2476 |  | 117 | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr FV |  | Okres |  | Podlicz | Rozlicz | FV zł |
| R 18/229 |  | 31.10.17-28.02.18 | | 241 | 0 | 19,48 |
| R 18/229 |  | 31.10.17-28.02.18 | | 1029 | 0 | 19,48 |
| R 18/229 |  | 31.10.17-28.02.18 | | 283 | 0 | 19,48 |
| R 2018/005304 | | 01.03.18-30.04.18 | | 122 | 0 | 9,74 |
| R 2018/005304 | | 01.03.18-30.04.18 | | 545 | 0 | 9,74 |
| R 2018/005304 | | 01.03.18-30.04.18 | | 150 | 0 | 9,74 |
| R 2018/008444 | | 01.05.18-30.06.18 | | 134 | 0 | 14,68 |
| R 2018/008444 | | 01.05.18-30.06.18 | | 538 | 0 | 14,68 |
| R 2018/008444 | | 01.05.18-30.06.18 | | 162 | 0 | 14,68 |
| R 2018/011448 | | 01.07.18-23.08.18 | | 145 | 0 | 19,62 |
| R 2018/011448 | | 01.07.18-23.08.18 | | 493 | 0 | 19,62 |
| R 2018/011448 | | 01.07.18-23.08.18 | | 162 | 0 | 19,62 |
| R 2018/013802 | | 24.08.18-31.10.18 | | 130 | 0 | 19,62 |
| R 2018/013802 | | 24.08.18-31.10.18 | | 499 | 0 | 19,62 |
| R 2018/013802 | | 24.08.18-31.10.18 | | 149 | 0 | 19,62 |
| R 2018/014523 | | 31.10.19-31.12.19 | | 111 | 0 | 19,62 |
| R 2018/014523 | | 31.10.19-31.12.19 | | 437 | 0 | 19,62 |
| R 2018/014523 | | 31.10.19-31.12.19 | | 117 | 0 | 19,62 |

* Rok 2019

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr FV |  | Okres |  | Odczyt  Poprzedni | | Odczyt  obecny | Różnica | |
| R 2019/002505 | | 01.01.19-28.02.19 | | 2075 |  | 2215 |  | 140 | |
| R 2019/002505 | | 01.01.19-28.02.19 | | 9128 |  | 9724 |  | 596 | |
| R 2019/002505 | | 01.01.19-28.02.19 | | 2476 |  | 2638 |  | 162 | |
| R 2019/005490 | | 01.03.19-30.04.19 | | 2215 |  | 2314 |  | 99 | |
| R 2019/005490 | | 01.03.19-30.04.19 | | 9724 |  | 10164 |  | 440 | |
| R 2019/005490 | | 01.03.19-30.04.19 | | 2638 |  | 2759 |  | 121 | |
| R 2019/008688 | | 01.05.19-28.06.19 | | 2314 |  | 2438 |  | 124 | |
| R 2019/008688 | | 01.05.19-28.06.19 | | 10164 |  | 10696 |  | 532 | |
| R 2019/008688 | | 01.05.19-28.06.19 | | 2759 |  | 2890 |  | 131 | |
| R 2019/011842 | | 29.06.19-22.08.19 | | 2438 |  | 2566 |  | 128 | |
| R 2019/011842 | | 29.06.19-22.08.19 | | 10696 |  | 11122 |  | 426 | |
| R 2019/011842 | | 29.06.19-22.08.19 | | 2890 |  | 3090 |  | 200 | |
| R 2019/014836 | | 23.08.11-08.11.19 | | 2566 |  | 2708 |  | 142 | |
| R 2019/014836 | | 23.08.19-08.11.19 | | 11122 |  | 11659 |  | 537 | |
| R 2019/014836 | | 23.08.19-08.11.19 | | 3090 |  | 3203 |  | 113 | |
| R 2020/000012 | | 09.11.19-10.01.20 | | 2708 |  | 2818 |  | 110 | |
| R 2020/000012 | | 09.11.19-10.01.20 | | 11659 |  | 12073 |  | 414 | |
| R 2020/000012 | | 09.11.19-10.01.20 | | 3203 |  | 3331 |  | 128 | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr FV |  | Okres |  | Podliczniki | Rozliczenie | FV zł |
| R 2019/002505 | | 01.01.19-28.02.19 | | 140 | 0 | 19,62 |
| R 2019/002505 | | 01.01.19-28.02.19 | | 596 | 0 | 19,62 |
| R 2019/002505 | | 01.01.19-28.02.19 | | 162 | 0 | 19,62 |
| R 2019/005490 | | 01.03.19-30.04.19 | | 99 | 0 | 19,62 |
| R 2019/005490 | | 01.03.19-30.04.19 | | 440 | 0 | 19,62 |
| R 2019/005490 | | 01.03.19-30.04.19 | | 121 | 0 | 19,62 |
| R 2019/008688 | | 01.05.19-28.06.19 | | 124 | 0 | 19,87 |
| R 2019/008688 | | 01.05.19-28.06.19 | | 532 | 0 | 19,87 |
| R 2019/008688 | | 01.05.19-28.06.19 | | 131 | 0 | 19,87 |
| R 2019/011842 | | 29.06.19-22.08.19 | | 103 | 25 | 241,62 |
| R 2019/011842 | | 29.06.19-22.08.19 | | 426 | 0 | 20,12 |
| R 2019/011842 | | 29.06.19-22.08.19 | | 172 | 28 | 268,20 |
| R 2019/014836 | | 23.08.11-08.11.19 | | 127 | 15 | 163,08 |
| R 2019/014836 | | 23.08.19-08.11.19 | | 537 | 0 | 30,18 |
| R 2019/014836 | | 23.08.19-08.11.19 | | 113 | 0 | 30,18 |
| R 2020/000012 | | 09.11.19-10.01.20 | | 110 | 0 | 20,12 |
| R 2020/000012 | | 09.11.19-10.01.20 | | 414 | 0 | 20,12 |
| R 2020/000012 | | 09.11.19-10.01.20 | | 128 | 0 | 20,12 |

* Rok 2020

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr FV |  | Okres |  | Odczyt  Poprzedni | | Odczyt  obecny | | Różnica |
| R 2020/002820 | | 11.01.20-09.03.20 | | 2818 |  | 2960 |  | 142 |
| R 2020/002820 | | 11.01.20-09.03.20 | | 12073 |  | 13667 |  | 1594 |
| R 2020/002820 | | 11.01.20-09.03.20 | | 3331 |  | 3494 |  | 163 |
| R 2020/005743 | | 10.03.20-27.04.20 | | 2960 |  | 3067 |  | 107 |
| R 2020/005743 | | 10.03.20-27.04.20 | | 1 |  | 492 |  | 491 |
| R 2020/005743 | | 10.03.20-27.04.20 | | 3494 |  | 3617 |  | 123 |
| R 2020/008652 | | 28.04.20-30.06.20 | | 3067 |  | 3213 |  | 146 |
| R 2020/008652 | | 28.04.20-30.06.20 | | 492 |  | 1160 |  | 668 |
| R 2020/008652 | | 28.04.20-30.06.20 | | 3617 |  | 3751 |  | 134 |
| R 2020/011308 | | 01.07.20-07.09.20 | | 3751 |  | 3913 |  | 162 |
| R 2020/011308 | | 01.07.20-07.09.20 | | 1160 |  | 1461 |  | 301 |
| R 2020/011308 | | 01.07.20-07.09.20 | | 3213 |  | 3361 |  | 148 |
| R 2020/014404 | | 08.09.20-06.11.20 | | 3361 |  | 3470 |  | 109 |
| R 2020/014404 | | 08.09.20-06.11.20 | | 1461 |  | 1929 |  | 468 |
| R 2020/014404 | | 08.09.20-06.11.20 | | 3913 |  | 4038 |  | 125 |
| R 2020/016853 | | 07.11.20-30.12.20 | | 3470 |  | 3574 |  | 104 |
| R 2020/016853 | | 07.11.20-30.12.20 | | 1929 |  | 2286 |  | 357 |
| R 2020/016853 | | 07.11.20-30.12.20 | | 4038 |  | 4155 |  | 117 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr FV |  | Okres |  | Podliczniki | Rozliczenie | FV zł |
| R 2020/002820 | | 11.01.20-09.03.20 | | 111 | 31 | 294,78 |
| R 2020/002820 | | 11.01.20-09.03.20 | | 1594 | 0 | 20,12 |
| R 2020/002820 | | 11.01.20-09.03.20 | | 145 | 18 | 179,60 |
| R 2020/005743 | | 10.03.20-27.04.20 | | 91 | 16 | 151,82 |
| R 2020/005743 | | 10.03.20-27.04.20 | | 491 | 0 | 10,06 |
| R 2020/005743 | | 10.03.20-27.04.20 | | 123 | 0 | 10,06 |
| R 2020/008652 | | 28.04.20-30.06.20 | | 131 | 15 | 154,32 |
| R 2020/008652 | | 28.04.20-30.06.20 | | 668 | 0 | 20,58 |
| R 2020/008652 | | 28.04.20-30.06.20 | | 134 | 0 | 20,58 |
| R 2020/011308 | | 01.07.20-07.09.20 | | 142 | 20 | 211,16 |
| R 2020/011308 | | 01.07.20-07.09.20 | | 301 | 0 | 31,56 |
| R 2020/011308 | | 01.07.20-07.09.20 | | 148 | 0 | 31,56 |
| R 2020/014404 | | 08.09.20-06.11.20 | | 109 | 0 | 21,04 |
| R 2020/014404 | | 08.09.20-06.11.20 | | 468 | 0 | 21,04 |
| R 2020/014404 | | 08.09.20-06.11.20 | | 125 | 0 | 21,04 |
| R 2020/016853 | | 07.11.20-30.12.20 | | 104 | 0 | 21,04 |
| R 2020/016853 | | 07.11.20-30.12.20 | | 357 | 0 | 21,04 |
| R 2020/016853 | | 07.11.20-30.12.20 | | 117 | 0 | 21,04 |

Uwag do powyższych rozliczeń nie wniesiono.

**4.2.9.Wyniki ekonomiczne**

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym oraz według miejsc powstawania kosztów. W badanym okresie nie wystąpiły zmiany w zakresie grupowania kosztów, które miałyby wpływ na wynik finansowy.

Koszty działalności operacyjnej są kompletne , zostały prawidłowo sklasyfikowane i zarachowane do właściwe okresu.

Wszystkie pozostałe przychody i koszty operacyjne prawidłowo sklasyfikowane , dotyczą badanego okresu i zostały właściwie wykazane w rachunku zysków i strat.

Przychody finansowe są kompletne , ustalone w prawidłowej wysokości i właściwie wykazane.

Nadwyżki przychodów nad kosztami oraz kosztów nad przychodami dotyczące nieruchomości zaliczanymi do gospodarki zasobami mieszkaniowymi zaewidencjonowano na rozliczenia międzyokresowe przychodów oraz na rozliczenia międzyokresowe kosztów , natomiast dodatni wynik finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni stanowi zysk netto.

Z rachunku zysków i strat wynika , że Spółdzielnia osiągnęła niżej wymienione koszt i przychody jak niżej:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 w zł | Rok 2019 w zł. | Rok 2020 w zł. |
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi w tym ; | 3 639 271,74 | 3 766 032,63 | 3 702 125,31 |
| - przychody osiągnięte w roku obrotowym naliczenia czynszowe | 3 639 271,74 | 3 766 032,63 | 3 702 125,31 |
| Koszty działalności operacyjnej | 3 585 383,62 | 3 639 515,24 | 3 685 842,43 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 36 031,10 | 88 234,94 | 0,00 |
| Zysk z działalności operacyjnej | 17 857,02 | 38 282,45 | 16 282,88 |
| Przychody finansowe | 16 185,14 | 6 759,97 | 4 22227 |
| - spłacone odsetki | 8 871,55 | 6 759,87 | 4 223.27 |
| - kary umowne | 7 313,59 | 0,00 | 0,00 |
| Zysk brutto | 34 042,16 | 45 042,42 | 20 506,15 |

Analiza podjętych uchwał przez Walne Zgromadzenie w sprawie podziału wyniku finansowego:

* Uchwałą nr 6/2019 z dnia 03.06.2019 roku podjętą w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 30 ) – zysk za rok 2018 w kwocie 34 042,16 zł przeznaczono na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni
* Uchwałą nr 9/2021 z dnia 23.09.2021 roku podjętą w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 54 ) – zysk za rok 2019 w kwocie 45 042,42 zł przeznaczono na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni
* Uchwałą nr 10/2021 z dnia 23.09.2021 roku podjętą w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 54 ) – zysk za 2020 rok w kwocie 20 506,15 zł przeznaczono na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni

Uwag do podjętych uchwał i ich postanowień nie wniesiono.

.

**4.4.Gospodarka lokalami użytkowymi ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych.**

Spółdzielnia nie posiada lokali użytkowych w najmie.

#### **4.5. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja**

#### **należności Spółdzielni**

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni § 75 ust. 1 oraz rozdziału V pkt. 7 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi opłaty za używanie lokali należy wpłacać do 15-go dnia każdego miesiąca, za miesiąc bieżący.

Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera kary za zwłokę w wysokości odsetek przewidzianych przepisami za zwłokę od zaległości podatkowych za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki oraz opłatę tytułem kosztów upomnienia co jest zgodne z postanowieniami § 75 ust. 5 statutu.

Zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych przedstawiały się następująco :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Roczny wymiar opłat w zł | 3 762 461,55 | 3 980 953,66 | 3 990 218,72 |
| Stan zaległości w opłatach na 31.12. | 535 701,15 | 409 094,05 | 407 576,95 |
| Procent zaległości | 14,24 | 10,27 | 10,21 |
| Zaległość w zł do 2 miesięcy | 35 095,00 | 27 131,42 | 28 438,76 |
| Zaległość w zł do 3 miesięcy i dłużej | 500 606,15 | 381 962,63 | 379 138,19 |
| Ilość lokali zalegających | 225 | 214 | 223 |
| Liczba spraw skierowanych do sądu | 46 | 50 | 41 |

Wyrywkowa analiza stanu zadłużenia poszczególnych nieruchomości.

* Stan na 31.12.2020 roku

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Saldo poprzednie | Naliczenia | Wpłaty |
| Hutnicza 2 | 813,80 | 181 366,80 | 180 507,38 |
| Nadbrzeżna 36 | 23 397,30 | 478 868,63 | 478 760,52 |
| Nadbrzeżna 26 | 662,94 | 229 246,71 | 229 101,90 |
| Nadbrzeżna 24  A – D | 5 517,73 | 238 454,45 | 232 317,84 |
| Krótka 2 D – A | 2 765,46 | 135 950,06 | 140 605,07 |
| Żeromskiego 1  A- E | 3 245,87 | 224 713,79 | 226 715,87 |
| Krótka 5 A – F | 6 131,67 | 256 173,98 | 260 792,41 |
| Krótka 1 A – D | 2 429,74 | 163 945,83 | 167 575,35 |
| Nadbrzeżna 2  A – F | 3 526,92 | 322 767,07 | 322 019,19 |
| Żeromskiego 6  A – I | 3 054,27 | 416 042,91 | 418 234,56 |
| Żeromskiego 6 – pozostałe | 325,46 | 18 025,37 | 18 025,87 |
| Żeromskiego 3 – pozostałe | 0,00 | 391,80 | 392,52 |
| Żeromskiego pozostałe | 180,82 | 2 456,98 | 2 797,05 |
| Nadbrzeżna E | 166,65 | 6 808,54 | 6 864,49 |
| Żeromskiego 5  A – E | 292,14 | 218 711,06 | 217 998,59 |
| Krótka 5 – pozostałe | 40,02 | 720,84 | 747,07 |
| Garaże | 27,68 | 528,60 | 528,60 |
| Hutnicza 4 A 4B | 704,73 | 85 443,89 | 84 737,46 |
| Hutnicza 6A6C | 590,54 | 112 515,28 | 116 747,72 |
| Nadbrzeżna 28  A – D | 2 723,20 | 225 149,59 | 226 269,86 |
| Żeromskiego 3  A – H | 26 259,76 | 367 073,98 | 361 019,61 |
| Żeromskiego – kredyt | 0,00 | 3 052,98 | 2 893,61 |
| Nadbrzeżna 16 | 326 977,98 | 7 968,98 | 29 906,91 |
| Osiedle Szkolne Bystrzyca | 7 790,40 | 193,66 | 0,00 |
| Ogółem | 417 625,08 | 3 696 599,66 | 3 725 584,45 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Saldo podstawowe | Odsetki | Razem |
| Hutnicza 2 | 1 934,30 | 12,72 | 1 947,02 |
| Nadbrzeżna 36 | 24 767,68 | 3 318,77 | 28 086,45 |
| Nadbrzeżna 26 | 2 388,83 | 4,78 | 2 393,61 |
| Nadbrzeżna 24  A – D | 12 136,65 | 345,67 | 12 482,32 |
| Krótka 2 D – A | 728,15 | 4,92 | 733,07 |
| Żeromskiego 1  A- E | 1 640,22 | 193,55 | 1 833,77 |
| Krótka 5 A – F | 3 546,65 | 467,53 | 4 014,18 |
| Krótka 1 A – D | 703,62 | 162,34 | 865,96 |
| Nadbrzeżna 2  A – F | 6 384,36 | 201,98 | 6 586,34 |
| Żeromskiego 6  A – I | 2 855,19 | 380,74 | 3 235,93 |
| Żeromskiego 6 – pozostałe | 253,67 | 82,96 | 336,63 |
| Żeromskiego pozostałe | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nadbrzeżna E | 93,10 | 17,60 | 110,70 |
| Żeromskiego 5  A – E | 2 141,61 | 12,86 | 2 154,47 |
| Krótka 5 – pozostałe | 12,62 | 1,55 | 14,17 |
| Garaże | 21,72 | 5,96 | 27,68 |
| Hutnicza 4 A 4B | 1 029,97 | 0,00 | 1 029,97 |
| Hutnicza 6A6C | 1 326,23 | 10,00 | 1 336,23 |
| Nadbrzeżna 28  A – D | 2 037,87 | 59,98 | 2 097,85 |
| Żeromskiego 3  A – H | 23 308,98 | 10 430,75 | 33 739,73 |
| Żeromskiego – kredyt | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Nadbrzeżna pozostałe | 171 878,69 | 133 161,36 | 305 040,05 |
| Osiedle Szkolne Bystrzyca | 3 201,58 | 4 782,48 | 7 984,06 |
| Ogółem | 262 391,69 | 153 658,50 | 416 050,19 |

Spółdzielnia informuje członków o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego.

Analiza otrzymanych dodatków mieszkaniowych ;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Średnia liczba osób otrzymujących dodatek mieszkaniowy | 16 | 14,5 | 13 |
| Kwota łączna otrzymanego dodatku mieszkaniowego | 35 097,39 | 31 827,39 | 29 963,46 |

**4.6.Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja**

W ramach bieżącej realizacji zadań w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia w latach objętych lustracją korzystała z usług komunalnych oraz innych świadczonych na jej rzecz na podstawie zawartych umów z podmiotami gospodarczymi, które to umowy zostały poddane analizie podczas poprzedniej lustracji i uwag nie wniesiono .

**4.7.Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

Lustrowana Spółdzielnia nie prowadzi samodzielnie tej działalności jedynie udziela wsparcia finansowego innym organizacjom działającym na terenie Stronia Śląskiego na podstawie uchwał Rady Nadzorczej ( uprawnionego organu ) które zostały poddane analizie ;

* Uchwała nr 2/2018 z dnia 15.01.2018 roku - upoważnienie Zarząd do przekazania kwoty  800,00 zł na rzecz Parafialnego Oddziału Akcji Katolickiej przy Parafii Matki Bożej Królowej Polski i Św. Maternusa
* Uchwała nr 3/2018 z dnia 12.02.2018 roku - upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 1 000,00 zł na rzecz Polskiego Związku Wędkarskiego Okręg Wałbrzyski Koło Miejsko-Gminne nr 23
* Uchwała nr 4/2018 z dnia 12.02.2018 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 2 500,00 na rzecz Stowarzyszenia Pożytku Publicznego „Kryształ Stronie”
* Uchwała nr 5/2018 z dnia 12.02.2018 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 1 500,00 na rzecz Klubu Honorowych Dawców Krwi „Brylant”.
* Uchwała nr 6/2018 z dnia 1202.2018 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 500,00 na rzecz Strońskiego Parku Aktywności „Jaskinia Niedźwiedzia”
* Uchwała nr 2/2019 z dnia 01.02.2019 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 800,00 na rzecz Polskiego Związku Wędkarskiego Okręg Wałbrzyski Koło Miejsko-Gminne
* Uchwała nr 3/2019 z dnia 01.02.2019 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 800,00 na rzecz Parafialnego Oddziału Akcji Katolickiej Diecezji Świdnickiej przy Parafii Matki Bożej i św. Maternusa
* Uchwała nr 4/2019 z dnia 01.02.2019 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 2 500,00 na rzecz Stowarzyszenia Pożytku Publicznego „Kryształ Stronie”
* Uchwała nr 5/2019 z dnia 01.02.2019 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 1 000,00 na rzecz Klubu Honorowych Dawców Krwi „Brylant”
* Uchwała nr 6/2019 z dnia 01.02.2019 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 500,00 na rzecz Strońskiego Parku Aktywności „Jaskinia Niedźwiedzia”
* Uchwała 7/2019 z dnia 01.02.2019 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 700,00 na rzecz Polskiego Związku Emerytów Rencistów i Inwalidów
* Uchwała nr 2/2020 z dnia 03.02.2020 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 500,00 na rzecz Strońskiego Parku Aktywności „Jaskinia Niedźwiedzia”
* Uchwała nr 3/2020 z dnia 03.02.2020 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 600,00 na rzecz Parafialnego Oddziału Akcji Katolickiej Diecezji Świdnickiej przy Parafii Matki Bożej i św. Maternusa
* Uchwała nr 4/2020 z dnia 03.02.2020 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 1 000,00 na rzecz Klubu Honorowych Dawców Krwi „Brylant”
* Uchwała nr 5/2020 z dnia 03.02.2020 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 700,00 na rzecz Polskiego Związku Wędkarskiego Okręg Wałbrzyski
* Uchwała nr 6/2020 z dnia 03.02.2020 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 400,00 na rzecz Polskiego Związku Emerytów i Rencistów
* Uchwała nr 7/2020 z dnia 03.02.2020 roku – upoważnienie Zarządu do przekazania kwoty 2 500,00 na rzecz Stowarzyszenia Pożytku Publicznego „Kryształ Stronie”

Uwag do powyższych uchwał nie wniesiono.

5. GOSPODARKA REMONTOWA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

**5.1 Nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych ze szczególnym**

**uwzględnieniem działań energooszczędnych**

Nadzór techniczny nad zasobami Spółdzielnia sprawowała we własnym zakresie przez Zarząd .

Zakres i kierunki działalności remontowej w okresie objętym lustracją wyznaczane były:

* rozeznaniem potrzeb remontowych na podstawie przeprowadzonych przeglądów okresowych wykazujących zakres i stopień pilności tych prac ( protokoły z kontroli okresowych oraz wszelkie ekspertyzy i opinie były podstawą tego rozeznania),
* kierunkami działania Spółdzielni przyjętymi przez Walne Zgromadzenie,
* akumulacją środków finansowych na funduszu remontowym,

Doświadczenia praktyczne Spółdzielni spowodowały sporządzenie planów remontów z dokładnością odpowiadającą potrzebom faktycznym.

Analiza decyzji Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia planów remontów :

* Uchwała nr 15/2018 z dnia 27.04.2018 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie – zmiana planu remontów na 2018 rok .
* Uchwała nr 41/2018 z dnia 08.10.2018 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie – zmian planu remontów na 2018 rok .
* Uchwała nr 45/2018 z dnia 13.11.2018 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie – zmian planu remontów na 2018 rok .
* Uchwała nr 52/2018 z dnia 10.12.2018 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie – zatwierdzenie planu remontów na 2019 rok.
* Uchwała nr 10/2019 z dnia 01.02.2019 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie – zmian w planie remontów na 2019 rok.
* Uchwała nr 21/2019 z dnia 10.06.2019 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie - zmiana w planie remontów na 2019 rok.
* Uchwała nr 40/2019 z dnia 16.12.2019 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie – zatwierdzenie planu remontów na 2020 rok.
* Uchwała nr 8/2020 z dnia 20.02.2020 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie – zmiana planu Trontów na 2020 rok.
* Uchwała nr 15/2020 z dnia 2007.2020 rok podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie – zmiana planu remontów na 2020 rok.
* Uchwała nr 27/2020 z dnia 14.09.2020 rok podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie zmiana planu remontów na 2020 rok .
* Uchwała nr 32/2020 z dnia 12.10.2020 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie – zmiana planu remontów na 2020 rok.

Analiza uchwalonych planów remontów po dokonanych ostatnich zmianach w danym roku objętym lustracją :

* rok 2018

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Wartość robót w zł. – ogółem | Wartość robót w zł- wykonawstwo własne | Wartość robót w zł – wykonawstwo zlecone |
| Krótka 1 | 187 000,00 | 0,00 | 187 000,00 |
| Żeromskiego 5 | 814 364,84 | 0,00 | 814 364,84 |
| Żeromskiego 6 | 72 300,41 | 50 000,00 | 22 300,41 |
| Nadbrzeżna 36 | 163 200,00 | 75 000,00 | 88 200,00 |
| Nadbrzeżna 2 | 20 000,00 | 15 000,00 | 5 000,00 |
| Nadbrzeżna 24 | 20 000,00 | 15 000,00 | 5 000,00 |
| Razem wszystkie budynki | 15 000,00 | 15 000,00 | 0,00 |
| Ogółem | 1 291 865,25 | 170 000,00 | 1 121 865,25 |
| Krótka 2 Inwestycja rezerwa | 145 700,00 | 0,00 | 145 700,00 |
| Nadzór inwestorski | 5 000,00 | 0,00 | 5 000,00 |
| Ogółem | 1 437 565,25 | 170 000,00 | 1 267 565,25 |

* rok 2019

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Wartość robót w zł. – ogółem | Wartość robót w zł- wykonawstwo własne | Wartość robót w zł – wykonawstwo zlecone |
| Krótka 2 | 155 000,00 | 0,00 | 155 000,00 |
| Nadbrzeżna 2 | 320 000,00 | 0,00 | 320 000,00 |
| Żeromskiego 6 | 20 000,00 | 0,00 | 20 000,00 |
| Nadbrzeżna 36 | 170 000,00 | 115 000,00 | 55 000,00 |
| Nadbrzeżna 24 | 110 000,00 | 0,00 | 110 000,00 |
| Nadbrzeżna 28 | 10 000,00 | 0,00 | 10 000,00 |
| Krótka 1 | 16 000,00 | 16 000,00 | 0,00 |
| Żeromskiego 5 | 20 000,00 | 20 000,00 | 0,00 |
| Żeromskiego 1 | 15 000,00 | 0,00 | 15 000,00 |
| Żeromskiego 3 | 15 000,00 | 0,00 | 15 000,00 |
| Razem wszystkie budynki | 10 000,00 | 10 000,00 | 0,00 |
| Ogółem | 861 000,00 | 161 000,00 | 700 000,00 |

* rok 2020

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Wartość robót w zł. – ogółem | Wartość robót w zł- wykonawstwo własne | Wartość robót w zł – wykonawstwo zlecone |
| Nadbrzeżna 2 | 494 556,90 | 8 029,44 | 486 527,46 |
| Hutnicza 2 | 4 800,00 | 4 800,00 | 0,00 |
| Hutnicza 4 | 13 840,00 | 3 840,00 | 10 000,00 |
| Hutnicza 6 | 14 680,00 | 4 680,00 | 10 000,00 |
| Nadbrzeżna 24 | 6 600,00 | 6 600,00 | 0,00 |
| Nadbrzeżna 26 | 16 720,00 | 6 720,00 | 10 000,00 |
| Nadbrzeżna 28 | 139 390,34 | 6 600,00 | 132 790,34 |
| Nadbrzeżna 36 | 33 800,00 | 13 800,00 | 20 000,00 |
| Krótka 1 | 6 240,00 | 6 240,00 | 0,00 |
| Krótka 2 | 15 480,00 | 5 520,00 | 9 960,00 |
| Krótka 5 | 38 036,88 | 9 720,00 | 28 316,88 |
| Żeromskiego 1 | 48 370,00 | 7 920,00 | 40 450,00 |
| Żeromskiego 3 | 32 520,00 | 12 600,00 | 19 920,00 |
| Żeromskiego 5 | 22 560,00 | 10 560,00 | 12 000,00 |
| Żeromskiego 6 | 12 201,60 | 12 201,60 | 0,00 |
| Razem wszystkie budynki | 10 000,00 | 10 000,00 | 0,00 |
| OGÓŁEM | 937 795,72 | 129 831,04 | 807 964,68 |

Uwag do podjętych uchwał i zatwierdzonych planów nie wniesiono.

Ewidencja wyposażenia budynków i ich stan techniczny uwidoczniony jest w książkach obiektu budowlanego, które są założone dla wszystkich budynków według obowiązującego przepisami wzoru. Zgodnie z wymogami książki obiektów mają format A-4. Wykonane są w sposób trwały, zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie użytkowania i mają strony ponumerowane oraz zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą. Przy wpisywaniu danych do książki uwzględniono zasady obowiązujące dla kolejnych stron i tablic.

Dokonano przeglądu następujących Książek Obiektu Budowlanego:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok oddania budynku do użytku | Konstrukcja | Powierzchnia zabudowy MW m2 | Powierzchnia użytkowa w m2 | Kubatura w m3 |
| Hutnicza 4 | 1964 | WBL-CO-8 | 527,40 | 772,02 | 3 969,00 |
| Nadbrzeżna 2 | 1988 | WK-70 | 1 005,00 | 3 263,73 | 15 400,00 |
| Nadbrzeżna 24 | 1976 | WBL-CO-14 | 695,00 | 2 518,00 | 11 772,00 |
| Krótka 1 | 1986 | WK-70 | 558,60 | 1 776,80 | 9 181,00 |
| Żeromskiego 1 | 1985 | WK-70 | 688,92 | 2 234,36 | 9 369,30 |
| Żeromskiego 6 | 1990 | WK-70 | 1 285,00 | 4 217,90 | 20 103,00 |

Uwag do sposobu prowadzenia Książek Obiektu Budowlanego nie wniesiono.

Zgodnie z art.62 ustawy Prawo budowlane obiekty budowlane były w czasie ich użytkowania poddane przez Spółdzielnię okresowej kontroli corocznej polegającej na sprawdzeniu elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektów, instalacji gazowych i przewodów kominowych (dymowych spalinowych i wentylacyjnych ) oraz pięcioletnim polegających na sprawdzeniu całości obiektu budowlanego, estetyki obiektu, jego otoczenia oraz instalacji elektrycznej ogólnej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji.

Weryfikacja dokumentacji technicznej budynków wykazała, co następuje :

* Przegląd techniczny roczny ( art. 62 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Przegląd roczny stanu technicznej sprawności elementów budynku | X | X | X |
| - ilość budynków objętych przeglądem | 15 | 15 | 15 |
| - ilość budynków nie objętych przeglądem | 0 | 0 | 0 |
| Przegląd roczny instalacji gazowych | X | X | X |
| - ilość budynków wyposażonych w instalacje gazową | 15 | 15 | 15 |
| - ilość mieszkań wyposażonych w instalację gazową | 798 | 798 | 798 |
| - Ilość budynków objętych przeglądem instalacji gazowej | 15 | 15 | 15 |
| - ilość mieszkań objętych przeglądem instalacji gazowej | 798 | 798 | 798 |
| - ilość mieszkań w których nie dokonano przeglądu instalacji gazowej | 32 | 28 | 39 |
| Przegląd roczny przewodów kominowych (dymowych , spalinowych i wentylacyjnych ) | X | X | X | |
| - ilość obiektów w eksploatacji | 15 | 15 | 15 | |
| - ilość mieszkań | 807 | 807 | 807 | |
| - ilość obiektów objętych przeglądem | 15 | 15 | 15 | |
| - ilość mieszkań objętych przeglądem | 756 | 778 | 770 | |
| - ilość mieszkań nie objętych przeglądem | 51 | 29 | 37 | |

* Przegląd techniczny pięcioletni ( ar. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane ) – n
* Wszystkie budynki posiadały aktualne przeglądu pięcioletnie w pełnym wymaganym zakresie

Osoby przeprowadzające przeglądy posiadały stosowne uprawnienia budowlane w danej specjalności.

Z dokonanych przeglądów sporządzone są protokoły na drukach dostosowanych do każdego rodzaju przeglądu. Protokoły zawierają wszystkie, niezbędne w tym zakresie informacje, ustalenia i wnioski .Protokoły podpisane są przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do

wykonywania przeglądów w danej specjalności. Całość dokumentacji sporządzono, prawidłowo, jest kompletna i przechowywana zgodnie z obowiązującą instrukcją w siedzibie Spółdzielni.

Zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowanych z pobranych opłat należy :

* Naprawa i wymiana pionów wody zimnej i ciepłej łącznie z zaworem głównym w lokalu
* Naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych.
* Naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów termostatycznych , grzejników i podzielników kosztów.
* Naprawa i wymiana instalacji gazowej do kurków gazowych przy odbiornikach gazu łącznie z kurkami.
* Naprawa instalacji elektrycznej do skrzynki bezpiecznikowej łącznie ze skrzynką
* Usuwanie zniszczeń powstałych w lokalach na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
* Naprawa instalacji domofonowej bez wymiany unifonów.

Do obowiązków użytkownika lokali w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowanych z ich środków należy naprawa i konserwacja :

* Podłóg , posadzek i podłoży cementowych , wykładzin podłogowych – łącznie z ich wymianą.
* Okładzin ściennych mineralnych, ceramicznych , szklanych i innych
* Drzwi łącznie z ich wymianą.
* Kuchenek gazowych , elektrycznych , wanien , brodzików muszli klozetowych , zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami , baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych w które wyposażony lokal , łącznie z ich wymianą.
* Osprzętu i zabezpieczeń oraz wymiana przewodów instalacji elektrycznej za zabezpieczeniem głównym w lokalu.
* Naprawa i wymiana rur wodnych za zaworem głównym w lokalu.
* Legalizacji lub wymiana wodomierzy.
* Etażowego centralnego ogrzewania a w wypadku gdy nie zostało ono wykonane na koszt Spółdzielni , także jego wymiana.
* Wymiana zaworów termostatycznych , grzejników , podzielników kosztów w instalacji centralnego ogrzewania.
* Rur odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usunięcie ich niedrożności , łącznie z ich wymianą.
* Innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez ;

- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków,

- malowanie drzwi i okien , podokienników, urządzeń kuchennych , sanitarnych i grzewczych,

Uwag do powyższych postanowień regulaminowych nie wniesiono.

**5.2 Akumulacja środków finansowych na remonty**

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych na podstawie przepisów art. 209 Prawa Spółdzielczego i art. 6 ust.3 , ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz o postanowienia statutu.

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zostały określone przez Walne Zgromadzenie – uchwała nr 8/2008.

W myśl postanowień § 1 ust. 3 powyższego regulaminu tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy dzieli się na :

* fundusz remontowy nieruchomości
* fundusz remontowy Spółdzielni

W myśl postanowień § 2 powyższego regulaminu fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z ;

* odpisów w jednakowej wysokości dla poszczególnych nieruchomości naliczanych według powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
* odpisów naliczanych według powierzchni użytkowej lokali o innym przeznaczeniu,
* udzielonych zwrotnych pożyczek z funduszu remontowego Spółdzielni,
* nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
* kredytów bankowych zaciągniętych na sfinansowanie prac remontowych nieruchomości .

W myśl postanowień § 4 powyższego regulaminu fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest z :

* przychodów uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych ( najmy ) i użytkowych,
* innych wskazanych uchwałą Rady Nadzorczej,
* zwróconych pożyczek,
* nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
* dotacji , darowizn i dobrowolnych wpłat,
* wpłat ubezpieczycieli ,

Analiza powyższego regulaminu dokonana została podczas poprzedniej lustracji i uwag nie wniesiono.

W Spółdzielni obowiązuje Regulamin zasad wymiany stolarki okiennej oraz przyznawania częściowego zwrotu kosztów – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.12.2010 roku uchwała nr 37/2010.

Zgodnie z postanowieniami w/w regulaminu zwrot kosztów w wysokości 40 % brutto zakupu wyłącznie stolarki okiennej następuje w kolejności zarejestrowania przedłożonych przez lokatora dokumentów a mianowicie:

* faktury
* specyfikacji do faktury zawierająca cenę brutto okna
* zapisu w warunkach gwarancyjnych o zastosowaniu doszczelnienia okien celem zapewnienia optymalnej wentylacji pomieszczeń

Analiza powyższego regulaminu została dokonana podczas poprzedniej lustracji i uwag nie wniesiono.

Gospodarka fundusze remontowym w zasobach mieszkaniowych w okresie objętym lustracją przedstawiała się następująco :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym: | 1268479 | 751230 | 886839 |
| -na ocieplenie ścian zewnętrznych | 670493 | 249669 | 0,00 |
| -na opomiarowanie zużycia wody i ciepła | 0,00 | 0,00 | 97920 |
| Stan funduszy remontowych na 01.01. w zł | 9422474 | 103696261 | 11327027 |
| Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł | 913560 | 913560 | 913560 |
| Kredyty bankowe | 2020276,75 | 983361,23 | 679355,98 |
| Inne przychody funduszu remontowego (specyfikacja) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stan funduszu remontowego na 31.12. | -721434 | -992821 | -1215451 |

Umowa o kredyt inwestycyjny nr 3/IN/18 z dnia 25.05.2018 roku zawarta z Gospodarczym Bankiem Spółdzielczym w Strzelinie w kwocie 675 000,00 zł. na okres od dnia 25,05.2018 rok do dnia 24,05.2028 rok na warunkach określonych w umowie.

Całkowity koszt inwestycji wynosi 841 557,84 zł

Umowa ze strony Spółdzielni podpisana przez Prezesa Zarządu i Pełnomocnika Zarządu .

Uchwała nr 14/2020 z dnia 26.05.2020 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie w sprawie udzielenia pożyczki na prace remontowe budynku położonego przy ulicy Nadbrzeżnej 2 ze środków funduszu remontowego Spółdzielni na wymianę instalacji wodociągowej wody zimnej , wody ciepłej , centralnego ogrzewania i pionów kanalizacyjnych w piwnicach kwotę 467 609,54 zł

W okresie objętym lustracją z funduszu na remonty nie finansowano napraw i remontów, które winni wykonywać we własnym zakresie członkowie stosownie do zasad obowiązujących w spółdzielni określonych w statucie.

Analiza stanu funduszu remontowego w rozbiciu na poszczególne nieruchomości;

* Naliczenie 2018 rok

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| l.p. | Adres | Saldo początkowe | Naliczenia  I – XII | Saldo końcowe |
| 1 | Hutnicza 2 | 466 232,60 zł | 57 998,42 zł | 524 231,02 zł |
| 2 | Hutnicza 4 | 148 244,30 zł | 22 258,61 zł | 170 502,91 zł |
| 3 | Hutnicza 6 | 170 117,92 zł | 31 193,47 zł | 201 311,39 zł |
| 4 | Nadbrzeżna 2 | 670 723,16 zł | 92 809,73 zł | 763 532,89 zł |
| 5 | Nadbrzeżna 24 | 180 119,80 zł | 72 577,91 zł | 252 697,71 zł |
| 6 | Nadbrzeżna 26 | 598 753,97 zł | 72 601,91 zł | 671 355,88 zł |
| 7 | Nadbrzeżna 28 | 598 376,04 zł | 72 601,91 zł | 670 977,95 zł |
| 8 | Nadbrzeżna 36 | 1 141 559,38 zł | 145 517,31 zł | 1 287 076,69 zł |
| 9 | Krótka 1 | 422 778,85 zł | 51 224,35 zł | 474 003,20 zł |
| 10 | Krótka 2 | -90 619,23 zł | 43 256,57 zł | -47 362,66 zł |
| 11 | Krótka 5 | 656 859,88 zł | 79 040,43 zł | 735 900,31 zł |
| 12 | Żeromskiego 1 | 512 503,59 zł | 64 410,79 zł | 576 914,38 zł |
| 13 | Żeromskiego 3 | 1 334 494,37 zł | 104 198,40 zł | 1 438 692,77 zł |
| 14 | Żeromskiego 5 | 515 146,94 zł | 65 195,58 zł | 580 342,52 zł |
| 15 | Żeromskiego 6 | 1 000 728,87 zł | 121 569,15 zł | 1 122 298,02 zł |
|  | *RAZEM:* | 8 326 020,44 zł | 1 096 454,54 zł | 9 422 474,98 zł |

* Wykorzystanie 2018 rok

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| l.p. | Adres | Saldo początkowe | Wykorzystanie  I - XII | Saldo końcowe | Saldo na 01.01.2019 |
| 1 | Hutnicza 2 | 456 212,94 zł | 1 770,50 zł | 457 983,44 zł | 66 247,58 zł |
| 2 | Hutnicza 4 | 199 210,97 zł | 691,37 zł | 199 902,34 zł | -29 399,43 zł |
| 3 | Hutnicza 6 | 93 036,86 zł | 0,00 zł | 93 036,86 zł | 108 274,53 zł |
| 4 | Nadbrzeżna 2 | 935 563,67 zł | 15 000,00 zł | 950 563,67 zł | -187 030,78 zł |
| 5 | Nadbrzeżna 24 | 27 768,70 zł | 15 000,00 zł | 42 768,70 zł | 209 929,01 zł |
| 6 | Nadbrzeżna 26 | 686 580,15 zł | 0,00 zł | 686 580,15 zł | -15 224,27 zł |
| 7 | Nadbrzeżna 28 | 479 819,81 zł | 0,00 zł | 479 819,81 zł | 191 158,14 zł |
| 8 | Nadbrzeżna 36 | 620 364,45 zł | 90 047,37 zł | 710 411,82 zł | 576 664,87 zł |
| 9 | Krótka 1 | 678 776,09 zł | 185 588,27 zł | 864 364,36 zł | -390 361,16 zł |
| 10 | Krótka 2 | 105 079,32 zł | 4 568,00 zł | 109 647,32 zł | -157 009,98 zł |
| 11 | Krótka 5 | 1 195 818,71 zł | 3 350,39 zł | 1 199 169,10 zł | -463 268,79 zł |
| 12 | Żeromskiego 1 | 793 719,79 zł | 884,00 zł | 794 603,79 zł | -217 689,41 zł |
| 13 | Żeromskiego 3 | 1 340 957,33 zł | 302,40 zł | 1 341 259,73 zł | 97 433,04 zł |
| 14 | Żeromskiego 5 | 381 138,91 zł | 838 581,66 zł | 861 743,85 zł | -281 401,33 zł |
| 15 | Żeromskiego 6 | 1 239 358,34 zł | 112 695,99 zł | 1 352 054,33 zł | -229 756,31 zł |
|  | *RAZEM:* | 9 233 406,04 zł | 1 268 479,95 zł | 10 143909,27 zł | -721 434,29 zł |

* Naliczenie 2019 rok

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Adres | Saldo początkowe | Naliczenia  I – XII | Saldo końcowe |
| Hutnicza 2 | 524 231,02 zł | 50 093,83 zł | 574 324,85 zł |
| Hutnicza 4 | 170 502,91 zł | 19 219,54 zł | 189 722,45 zł |
| Hutnicza 6 | 201 311,39 zł | 26 941,76 zł | 228 253,15 zł |
| Nadbrzeżna 2 | 763 532,89 zł | 79 979,72 zł | 843 512,61 zł |
| Nadbrzeżna 24 | 252 697,71 zł | 62 682,18 zł | 315 379,89 zł |
| Nadbrzeżna 26 | 671 355,88 zł | 62 706,18 zł | 734 062,06 zł |
| Nadbrzeżna 28 | 670 977,95 zł | 62 706,18 zł | 733 684,13 zł |
| Nadbrzeżna 36 | 1 287 076,69 zł | 125 665,99 zł | 1 412 742,68 zł |
| Krótka 1 | 474 003,20 zł | 44 232,97 zł | 518 236,17 zł |
| Krótka 2 | -47 362,66 zł | 37 358,08 zł | -10 004,58 zł |
| Krótka 5 | 735 900,31 zł | 68 261,43 zł | 804 161,74 zł |
| Żeromskiego 1 | 576 914,38 zł | 55 622,92 zł | 632 537,30 zł |
| Żeromskiego 3 | 1 438 692,77 zł | 89 991,08 zł | 1 528 683,85 zł |
| Żeromskiego 5 | 580 342,52 zł | 56 302,90 zł | 636 645,42 zł |
| Żeromskiego 6 | 1 122 318,02 zł | 105 001,48 zł | 1 227 319,50 zł |
| *RAZEM:* | 9 422 494,98 zł | 946 766,24 zł | 10 369 261,22 zł |

* Wykorzystanie 2019 rok

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Adres | Saldo poczatkowe | Wykorzystanie  I - XII | Saldo końcowe | Saldo na 01.01.2020 |
| Hutnicza 2 | 460 860,29 zł | 0,00 zł | 460 860,29 zł | 113 464,56 zł |
| Hutnicza 4 | 201 008,40 zł | 0,00 zł | 201 008,40 zł | -11 285,95 zł |
| Hutnicza 6 | 94 584,25 zł | 0,00 zł | 94 584,25 zł | 133 668,90 zł |
| Nadbrzeżna 2 | 955 233,10 zł | 46 286,82 zł | 1 001 519,92 zł | -158 007,31 zł |
| Nadbrzeżna 24 | 46 370,21 zł | 114 813,85 zł | 161 184,06 zł | 154 195,83 zł |
| Nadbrzeżna 26 | 690 181,66 zł | 0,00 zł | 690 181,66 zł | 43 880,40 zł |
| Nadbrzeżna 28 | 483 421,32 zł | 10 320,00 zł | 493 741,32 zł | 239 942,81 zł |
| Nadbrzeżna 36 | 787 986,38 zł | 275 486,25 zł | 1 063 472,63 zł | 349 270,05 zł |
| Krótka 1 | 864 834,99 zł | 82 867,46 zł | 947 702,45 zł | -429 466,28 zł |
| Krótka 2 | 111 794,06 zł | 236 742,90 zł | 348 536,96 zł | -358 541,54 zł |
| Krótka 5 | 1 203 092,07 zł | 8 620,42 zł | 1 211 712,49 zł | -407 550,75 zł |
| Żeromskiego 1 | 797 802,09 zł | 14 069,47 zł | 811 871,56 zł | -179 334,26 zł |
| Żeromskiego 3 | 1 346 430,42 zł | 34 187,87 zł | 1 380 618,29 zł | 148 065,56 zł |
| Żeromskiego 5 | 864 995,92 zł | 133 306,15 zł | 998 302,07 zł | -361 656,65 zł |
| Żeromskiego 6 | 1 476 786,28 zł | 20 000,00 zł | 1 496 786,28 zł | -269 466,78 zł |
| *RAZEM:* | 10 385381,44 zł | 976 701,19 zł | 11 362082,63 zł | -992 821,41 zł |

* Naliczenia 2020 rok

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| l.p. | Adres | Saldo początkowe | Naliczenia  I - XII | Saldo końcowe |
| 1 | Hutnicza 2 | 574 324,85 zł | 50 674,64 zł | 624 999,49 zł |
| 2 | Hutnicza 4 | 189 722,45 zł | 19 442,84 zł | 209 165,29 zł |
| 3 | Hutnicza 6 | 228 253,15 zł | 27 254,16 zł | 255 507,31 zł |
| 4 | Nadbrzeżna 2 | 843 512,61 zł | 80 922,46 zł | 924 435,07 zł |
| 5 | Nadbrzeżna 24 | 315 379,89 zł | 63 409,30 zł | 378 789,19 zł |
| 6 | Nadbrzeżna 26 | 734 062,06 zł | 63 433,30 zł | 797 495,36 zł |
| 7 | Nadbrzeżna 28 | 733 684,13 zł | 63 433,30 zł | 797 117,43 zł |
| 8 | Nadbrzeżna 36 | 1 412 742,68 zł | 127 124,62 zł | 1 539 867,30 zł |
| 9 | Krótka 1 | 518 236,17 zł | 44 746,68 zł | 562 982,85 zł |
| 10 | Krótka 2 | -10 004,58 zł | 37 791,47 zł | 27 786,89 zł |
| 11 | Krótka 5 | 804 161,74 zł | 69 053,45 zł | 873 215,19 zł |
| 12 | Żeromskiego 1 | 632 537,30 zł | 56 268,63 zł | 688 805,93 zł |
| 13 | Żeromskiego 3 | 1 528 683,85 zł | 91 035,01 zł | 1 619 718,86 zł |
| 14 | Żeromskiego 5 | 636 645,42 zł | 56 956,34 zł | 693 601,76 zł |
| 15 | Żeromskiego 6 | 1 227 319,50 zł | 106 220,30 zł | 1 333 539,80 zł |
|  | *RAZEM:* | 10369261,22 zł | 957 766,50 zł | 11 327027,72 zł |

* Wykorzystanie 2020 rok

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| l.p | Adres | Saldo początkowe | Wykorzystanie  I - XII | Saldo końcowe | Saldo na 01.01.2021 |
| 1 | Hutnicza 2 | 460 860,29 zł | 19 321,72 zł | 480 182,01 zł | 144 817,48 zł |
| 2 | Hutnicza 4 | 201 008,40 zł | 19 672,50 zł | 220 680,90 zł | -11 515,61 zł |
| 3 | Hutnicza 6 | 94 584,25 zł | 19 907,45 zł | 114 491,70 zł | 141 015,61 zł |
| 4 | Nadbrzeżna 2 | 1 001 519,92 zł | 528 259,34 zł | 1 529 779,26 zł | -605 344,19 zł |
| 5 | Nadbrzeżna 24 | 161 184,06 zł | 25 256,20 zł | 186 440,26 zł | 192 348,93 zł |
| 6 | Nadbrzeżna 26 | 690 181,66 zł | 34 989,92 zł | 725 171,58 zł | 72 323,78 zł |
| 7 | Nadbrzeżna 28 | 493 741,32 zł | 158 060,10 zł | 651 801,42 zł | 145 316,01 zł |
| 8 | Nadbrzeżna 36 | 1 063 472,63 zł | 58 027,65 zł | 1 121 500,28 zł | 418 367,02 zł |
| 9 | Krótka 1 | 1 058 643,52 zł | 19 317,21 zł | 1 077 960,73 zł | -514 977,88 zł |
| 10 | Krótka 2 | 237 595,86 zł | 26 070,61 zł | 263 666,47 zł | -235 879,58 zł |
| 11 | Krótka 5 | 1 211 712,49 zł | 55 453,15 zł | 1 267 165,64 zł | -393 950,45 zł |
| 12 | Żeromskiego 1 | 811 871,56 zł | 64 757,29 zł | 876 628,85 zł | -187 822,92 zł |
| 13 | Żeromskiego 3 | 1 380 618,29 zł | 59 247,04 zł | 1 439 865,33 zł | 179 853,53 zł |
| 14 | Żeromskiego 5 | 998 302,07 zł | 29 994,82 zł | 1 028 296,89 zł | -334 695,13 zł |
| 15 | Żeromskiego 6 | 1 496 786,28 zł | 62 061,88 zł | 1 558 848,16 zł | -225 308,36 zł |
|  | *RAZEM:* | 11 362082,60 zł | 1 180396,88 zł | 12 542479,48 zł | -1 215 451,76 zł |

Uwag do powyższego rozliczenia nie wniesiono.

**5.3. Tryb wyboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów**

**i ich realizacja**

Roboty remontowe były realizowane systemem własnym i zleconym udzielanych firmom zewnętrznym

Analiza wartości wykonania prac remontowych w okresie objętych lustracją;

* Rok 2018

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Wartość w zł ogółem | Wykonawstwo własne w zł | Wykonawstwo zlecone w zł |
| Krótka 1 | 185 588,27 | 0,00 | 185 588,27 |
| Żeromskiego 5 | 835 857,23 | 0,00 | 835 857,23 |
| Żeromskiego 6 | 111 755,74 | 81 953,73 | 30 250,01 |
| Nadbrzeżna 36 | 89 170,74 | 54 170,74 | 35 000,00 |
| Krótka 2 | 2 500,00 | 0,00 | 2 500,00 |
| Nadbrzeżna 2 | 15 000,00 | 12 500,00 | 2 500,00 |
| Nadbrzeżna 24 | 15 000,00 | 12 500,00 | 2 500,00 |
| Razem wszystkie budynki | 13 607,97 | 13 607,96 | 0,00 |
| Ogółem | 1 268 479,95 | 174 732,43 | 1 094 195,51 |
| Krótka 2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Razem | 1 268 479,95 | 174 732,43 | 1 094 195,51 |

Realizacja planu remontów za 2018 roku zostaje zatwierdzona przez Radę Nadzorczą na mocy uchwały nr 16/2019 z dnia 11.03.2019 roku podjętej w głosowaniu jawnym jednogłośnie.

.

* Rok 2019

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Wartość w zł ogółem | Wykonawstwo własne w zł | Wykonawstwo zlecone w zł |
| Krótka 2 | 231 882,13 | 0,00 | 231 882,13 |
| Nadbrzeżna 2 | 36 780,00 | 0,00 | 36 780,00 |
| Żeromskiego 6 | 34 940,00 | 0,00 | 34 940,00 |
| Nadbrzeżna 36 | 142 988,82 | 89 988,82 | 53 000,00 |
| Nadbrzeżna 24 | 114 563,72 | 0,00 | 114 563,72 |
| Nadbrzeżna 28 | 10 000,00 | 0,00 | 10 000,00 |
| Krótka 1 | 26 662,50 | 16 702,50 | 9 960,00 |
| Żeromskiego 5 | 43 121,24 | 18 971,24 | 24 150,00 |
| Żeromskiego 1 | 15 211,50 | 0,00 | 15 211,50 |
| Żeromskiego 3 | 35 211,50 | 0,00 | 35 211,50 |
| Żeromskiego 1,3,5  Krótka 1,2,5  Nadbrzeżna 2 | 53 418,90 | 0,00 | 53 418,90 |
| Razem wszystkie budynki | 6 450,31 | 6 450,31 | 0,00 |
| Ogółem | 751 230,62 | 132 112,87 | 619 117,75 |

Realizacja planu remontów za 2019 roku zostaje zatwierdzona przez Radę Nadzorczą na mocy uchwały nr 10/2020 z dnia 26.05.2020 roku podjętej w głosowaniu jawnym jednogłośnie.

* Rok 2020

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Wartość w zł ogółem | Wykonawstwo własne w zł | Wykonawstwo zlecone w zł |
| Nabrzeżna 2 | 499 186,62 | 8 659,20 | 490 527,42 |
| Hutnicza 2 | 3 883,40 | 3 883,40 | 0,00 |
| Hutnicza 4 | 10 976,94 | 3 167,08 | 7 809,86 |
| Hutnicza 6 | 11 603,52 | 3 793,66 | 7 809,86 |
| Nadbrzeżna 24 | 5 573,25 | 5 573,25 | 0,00 |
| Nadbrzeżna 26 | 15 662,79 | 5 662,79 | 10 000,00 |
| Nadbrzeżna 28 | 138 732,97 | 5 414,96 | 133 318,01 |
| Nadbrzeżna 36 | 33 316,39 | 13 316,39 | 20 000,00 |
| Krótka 1 | 5 065,94 | 5 065,94 | 0,00 |
| Krótka 2 | 14 550,34 | 4 590,34 | 9 960,00 |
| Krótka 5 | 32 263,20 | 7 306,20 | 24 957,00 |
| Żeromskiego 1 | 46 244,84 | 5 794,84 | 40 450,00 |
| Żeromskiego 3 | 30 883,00 | 10 963,00 | 19 920,00 |
| Żeromskiego 5 | 18 534,61 | 6 372,32 | 12 162,29 |
| Żeromskiego 6 | 11 679,56 | 11 679,56 | 0,00 |
| Razem wszystkie budynki | 8 682,34 | 8 682,34 | 0,00 |
| OGÓŁEM | 886 839,71 | 109 925,27 | 776 914,44 |

Realizacja planu remontów za 2020 roku zostaje zatwierdzona przez Radę Nadzorczą na mocy uchwały nr 2/2021 z dnia 19.05.2021 roku podjętej w głosowaniu jawnym jednogłośnie

Uwag nie wniesiono.

Realizacja robót remontowych systemem zleconym odbywała się na podstawie zawartych umów, które w przypadkach koniecznych poprzedzone były organizacją przetargów.

Zasady organizacyjne postępowania przetargowego ustalone zostały przez Radę Nadzorczą w Regulaminie udzielania zamówień na wykonanie usług , robót budowlanych i remontowych uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 26.03.2014 roku , uchwała nr 18/2014

Zgodnie z postanowieniami w/w regulaminu zamówienia na wykonanie usług oraz robót budowlano – remontowych dokonywane są w trybie :

* Przetargu nieograniczonego – stosowany zawsze w przypadku , gdy wartość zamówienia przekracza kwotę 40 000 EUR
* Przetarg ograniczony – stosowany w przypadku gdy wartość zamówienia usług i robót nie przekracza kwoty 40 000 EUR
* Przetargu dwustopniowego – gdy między innymi nie można z góry określić szczegółowych cech technicznych i jakościowych zamawianych usług lub robót.
* Zapytania o cenę - stosowane w przypadkach , gdy przedmiotem zamówienia są usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych
* Zamówienie z wolnej ręki – stosowane między innymi ze względu na szczegółowy rodzaj usług i robót budowlanych można je uzyskać od jednego wykonawcy i wartość zamówienia nie przekracza równowartości 30 000 EURO .

Wyrywkowa analiza dokonanych postępowań przetargowych w okresie objętym lustracją obrazuje poniższa tabela .

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Data  Przetargu | Rodzaj  Przetargu | ilość  . ofert | Oferta  Wybrana | Zakres robót | Przetargowa wartość robót |
| 09.05.2018 | Nieograniczony | 2 | Przedsiębiorstwo Instalacyjno – Budowlane PERSPEKTYWA | Wymiana instalacji wod- Kan co i cwu u; Krótka 1 | 180 339,87 |
| 12.03.2019 | Nieograniczony | 1 | Usługi elektroinstalacyjne Zygmunt Nazarkiewicz Rynek 24/3 Kluczbork | Wymiana instalacji elektrycznej ul. Nadbrzeżna 24 | 99 563,72 |
| 12.03.2019 | Nieograniczony | 1 | EKOTERM inż. Bolesław Dyc Wilkanów 140 Bystrzyca Kłodzka | Wymiana instalacji wod-kan.,co, cwu, zw., ul. Krótka 2 | 221 882,13 |
| 26.02.2020 | Nieograniczony | 1 | EKOTERM inż. Bolesław Dyc Wilkanów 140 Bystrzyca Kłodzka | Wymiana instalacji wod-kan.,co, cwu.,zw.ul. Nadbrzeżna 2 | 467 609,54 |
| 26.02.2020 | Nieograniczony | 1 | Usługi elektroinstalacyjne Zygmunt Nazarkiewicz Rynek 24/3 Kluczbork | Wymiana wewnętrznej linii zasilającej instalacji elektrycznej ul. Nadbrzeżna 28 | 127 790,34 |

Uwag nie wniesiono.

Komisja przetargowa działała zgodnie z postanowieniami regulaminu, sporządzono stosowne protokoły, które zawierają wszystkie wymogi regulaminowe.

Komisja przetargowa przedłożyła protokół z czynności przetargowych Zarządowi, który podjął ostateczną decyzję co do rozstrzygnięcia przetargu , wypełniając tym obowiązek wynikający z postanowień regulaminu.

O wynikach rozstrzygnięcia przetargu powiadamiano na piśmie wszystkich oferentów spełniając tym wymogi regulaminu

Z chwilą zawiadomienia oferenta po zakończeniu przetargu o wyborze jego oferty między oferentem a Spółdzielnią powstawał stosunek zobowiązaniowy, do którego stosowano odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

Protokół z przetargów stanowił podstawę do zawarcia umowy.

Wszystkie unormowania dotyczące przetargu miały odzwierciedlenie w zawartej umowie, którą poddano wyrywkowej analizie jak niżej :

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Data zawarcia umowy | Wykonawca robót | | Adres prowadzonych prac remontowych | | Umowny zakres robót | Wartość umowna brutto w zł |
| 09.09.2018 | Przedsiębiorstwo Instal. Budowlane PERSPEKTYWA Słupsk 76-200 | Ul. Krótka 1 | | Wymiana instalacji kanal.-wodoc. wody c., co | | 180 339,87 | |
| 12.03.2019 | Usługi elektroins. Z. Nazarkiewicz Kluczbork | Ul. Nadbrzeżna 24 | | Wymiana instalacji elektrycz. W piwnicach, klatkach schodowych | | 99 563,72 | |
| 12.03.2019 | EKOTERM inż. B. Dyc Wilkanów 140 | Ul. Krótka 2 | | Wymiana instalacji kanal-wodoc. wody c., co | | 221 882,13 | |
| 24.02.2020 | EKOTERM inż. B. Dyc Wilkanów 140 | Ul. Nadbrzeżna 2 | | Wymiana instalacji kanal-wodoc. wody c., co | | 467 609,54 | |
| 26.02.2020 | Usługi elektroins. Z. Nazarkiewicz Kluczbork | Ul. Nadbrzeżna 28 | | Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach i klatkach schodowych | | 127 790,34 | |

Zweryfikowane umowy zawierają ;

* określenie przedmiotu umowy
* datę rozpoczęcia i zakończenia robót
* określenie osób reprezentujących strony w jej realizacji
* wartość przedmiotu umowy
* sposób dokonywania rozliczeń i terminy
* warunki realizacji i rozliczeń robót dodatkowych
* określenie sposobu naliczania kar a także możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, jeżeli kary umowne nie pokrywają poniesionych szkód
* zobowiązania wykonawcy od odpowiedzialności z tytułu nieprzestrzegania przepisów bhp i p. poż. oraz z tytułu ewentualnych szkód wobec osób trzecich a także w zakresie uporządkowania miejsca wykonywania robót

Zweryfikowane umowy na prace remontowe przedstawiono w załączniku nr 3 do niniejszego protokołu.

W procesach remontowych w lustrowanej Spółdzielni wyłoniono 4 rodzaje odbiorów robót:

* częściowy odbiór robót
* odbiór robót zanikających
* końcowy odbiór robót
* odbiór pogwarancyjny

Odbiory robót przeprowadzano komisyjnie, w miejscu wykonywania robót. W odbiorach robót uczestniczyli przedstawiciele obu stron i określone w umowie osoby upoważnione do sprawowania nadzoru budowlanego. Z przebiegu odbioru robót spisywano protokoły odbioru, które zawierały istotne elementy, ustalenia i stwierdzenia dające podstawę do uznania robót za należycie wykonane stosownie do zapisów umowy jak :

* datę i miejsce spisania protokołu
* numer i oznaczenie
* szczegółowy opis przedmiotu odbioru
* relację z przeprowadzonego odbioru( zapoznanie się z dokumentacją, projektami, atestami, dziennikiem, umową )
* stwierdzenie, czy roboty zostały wykonane zgodnie z umową, dokumentacją, wymogami inwestora, sztuką budowlaną oraz dotrzymaniem reżimów technologicznych
* okres gwarancji
* ocenę wykonania robót w szczególności zakończonych robót
* podpisy członków komisji

Wystawione przez wykonawców faktury są zweryfikowane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Protokoły odbioru robót wraz z fakturami były podstawą do rozliczeń finansowych robót. Podatek VAT naliczano prawidłowo.

Realizacja prac remontowych na podstawie zawartych umów poddana wyrywkowej analizie została przedstawiona poniżej :

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Adres | | Zakres prac remontowych | Umowna data rozpoczęcia prac | | Umowna data zakończenia prac | | Data sporządzenia protokołu odbioru | | Rzeczywista wartość prac |
| Krótka 1 | Wymiana inst. kanalizacyjnej, wodociągowej | | | 01.06.2018 | | 30.09.2019 | | 28.09.2019 | 180 339,87 |
| Nadbrzeżna 24 | Wymiana inst. elektrycznej w piwnicach i klatkach schodowych | | | 12.03.2019 | | 30.09.2019 | | 25.07.2019 | 99 563,72 |
| Krótka 2 | Wymiana inst. kanalizacyjnej wodociągowej, wody c., co | | | 12.03.2019 | | 30.09.2019 | | 20.08.2019 | 221 882,13 |
| Nadbrzeżna 2 | Wymiana inst. kanalizacyjnej, wodociągowej wody c. , co | | | 04.05.2020 | | 30.09.2020 | | 12.09.2020 | 467 609,54 |
| Nadbrzeżna 28 | Wymiana inst. elektrycznej w piwnicach, klatkach schodowych | | | 16.03.2020 | | 31.07.2020 | | 25.07.2020 | 127 790,34 |

Uwag do powyższego zestawienia nie wniesiono.

6.GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

**6.1.Podstawy normatywne gospodarki finansowej**

Podstawy normatywne gospodarki finansowej w lustrowanej Spółdzielni unormowane zostały w oparciu o:

* Prawo Spółdzielcze” z 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami
* Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku z późniejszymi zmianami
* Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku z późniejszymi zmianami
* Statut Spółdzielni - dział XXII § 97 - 100 statutu .

Analiza działalności gospodarczo – finansowej Spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członków Spółdzielni

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie

Wynik finansowy ustala się przy uwzględnieniu przepisów art. 87 ustawy Prawo spółdzielcze , art. 5 ust. 1 , 2 , art. 6 ust. 1, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych , art. 7 ust. 1,2,3, art. 42 ust. 1ustawy o rachunkowości

Uwag nie wniesiono.

Analiza zasad ( polityki ) rachunkowości

* Zapewniają wiarygodność ksiąg rachunkowości poprzez ujęcie w nich wszystkich operacji gospodarczych i finansowych w sposób rzetelny , kompletny i sprawdzalny
* Odzwierciedlają wpływy operacji gospodarczych danego okresu na zmiany majątku firmy , jej zobowiązań i wyniku finansowego
* Odzwierciedlają przychody , koszty uzyskania przychodów, pozostałe przychody i koszty operacyjne , finansowe oraz zysk i stratę nadzwyczajną związaną z działalności Spółdzielni
* Zapewniają ochronę mienia Spółdzielni i rozliczenie osób ( pracowników) , którym powierzono poszczególne składniki majątku
* Zapewniają sporządzenia prawidłowego i terminowego okresowych i rocznych sprawozdań finansowych , informacji dodatkowych , deklaracji podatkowych a także dokonywania bieżących rozliczeń finansowych z poszczególnymi kontrahentami , instytucjami i organami podatkowymi

Z powyższej dokumentacji wynika , że rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy a okresem sprawozdawczym jest miesiąc kalendarzowy.

Analiza powyższych zasad ( polityki ) rachunkowości uwag nie wnosi.

Analiza Zakładowego Planu Kont

Zakładowy Planu Kont zawiera :

* Wykaz kont księgi głównej
* Zasady księgowania operacji gospodarczych na kontach księgi głównej
* Zasady wyceny aktywów i pasywów na dzień bilansowy
* Przyjęcie odpowiedzialności w zakresie rachunkowości
* Zasady ewidencji i umorzenia przedmiotów o niskiej wartości
* Zasady ewidencji . rozliczenia i kalkulacji kosztów
* Wykaz przyjętych przez Spółdzielnię systemów przetwarzania danych wraz z klauzulą o dopuszczalności w zakresie rachunkowości

Wprowadzono następujące zespoły kont :

* Zespół O – aktywa trwałe
* Zespół 1 – rachunki bankowe
* Zespół 2 – rozrachunki i roszczenia
* Zespół 3 – rozliczenie zakupu materiałów
* Zespół 4 – koszty według rozliczenia
* Zespół 5 – koszty według rozliczenia
* Zespół 6 – rozliczenia międzyokresowe
* Zespół 7 – przychody i koszty związane z ich osiągnięciem
* Zespół 8 – fundusze i wynik finansowy

Symbole kont syntetycznych przyjęte w zakładowym planie kont mają 3 cyfry , kolejne cyfry służą do uszczegółowienia konta nie zmieniając jego charakteru. Ustalono wszystkie niezbędne konta do ewidencji wszelkich możliwych do przewidzenia operacji gospodarczych odpowiednio do aktualnie prowadzonego zakresu przedmiotu działalności oraz do posiadanych i mogących wystąpić aktywów i pasywów.

Analiza ksiąg rachunkowych

Księgi rachunkowe obejmują :

* Dziennik – umożliwiający uzgodnienie jego obrotów z obrotami zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej.
* Konta księgi głównej – spełniające zasadę

- podwójnego księgowania

- systematycznego , chronologicznego prowadzenia ewidencji na kontach -chronologicznego ujęcia zdarzeń gospodarczych ich kolejną numerację , ciągłość liczenia sum zapisów oraz umożliwienie jednoznacznego powiązania ze sprawdzonymi i zatwierdzonymi dowodami księgowymi.

* Zestawienie obrotów i sald kont.
* Księgi pomocnicze - prowadzone dla rozrachunków z użytkownikami lokali mieszkalnych , użytkowych , ewidencję środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Księgi rachunkowe Spółdzielni obejmujące elementy wynikające z art. 13 ustawy o rachunkowości prowadzone są w formie komputerowej przy pomocy następujących programów :

* Zakład Informatyki Stosowanej PIXEL Poznań .

System ADA rachunkowości informatycznej składa się z następujących modułów:

* Księga Główna ( F-K )
* Czynsze
* Media
* Kredyty
* Środki Trwałe

Każdy system komputerowy posiada opis przeznaczenia , sposób działania ( reguły obliczeń , ewidencji , kontroli i wydruku danych ) , który odpowiada wymogom określonych w art. 10, 13, 14,15,16 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.

Programy komputerowe w pełni zabezpieczają powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość.

Zapisy operacji gospodarczych dokonywane są w dzienniku i na kontach księgi głównej zgodnie z art. 14 i 15 Ustawy o rachunkowości.

Dokumenty księgowe spełniają wymogi art. 20, 21,22 Ustawy o rachunkowości.

Dowody finansowo – księgowe opisywane są i zatwierdzane pod względem merytorycznym i formalno - rachunkowym zgodnie z instrukcją obiegu dokumentów.

System ewidencji kosztów obejmuje księgowanie na kontach zespołu 400 i 500 z równoczesnym opracowaniem porównawczego rachunku zysków i strat.

* środki trwałe stanowią środki pracy w okresie użytkowania ponad 1 rok i o cenie jednostkowej powyżej 3 500 zł lub każdorazowo wg dolnej granicy ustalonej przez ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych,
* amortyzację od środków trwałych niemieszkalnych rozlicza się wg stawek określonych w wykazie stawek od środków trwałych o cenie powyżej 3 500 zł wg stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych lub wg stawek indywidualnych w przypadkach określonych w dz. U. nr 54/2000 z późniejszymi zmianami,
* zasoby mieszkaniowe podlegają tylko umorzeniom,
* środki pracy o niskiej wartości o cenach jednostkowych od 1 500 do 3 500 zł. są objęte pozabilansowo na koncie 090,
* artykuły biurowe bezpośrednio obciążają koszty 401,
* rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne obejmują nakłady jednorazowe do rozliczenia w czasie na kwoty znaczne wg każdorazowych decyzji Zarządu,
* przeniesienie kosztów własnych sprzedaży na konta Wn 722 Ma zespół 5 następuje na koniec roku sprawozdawczego,
* rozliczenie nakładów i przychodów z tytułu remontów ewidencjonuje się na koncie 856 – fundusz remontowy z dalszymi subkontami umożliwiającymi ustalenie wykorzystania funduszu na określone cele wg odrębnych nieruchomości,
* koszty ogólne Zarządu na poszczególne lokale ustala się w takim stosunku w jakim pozostają przychody z tych lokali w ogólnej kwocie przychodów,
* zasady i wysokość podatku VAT określa ustawa i rozporządzenia wykonawcze o tym podatku .

.

Na podstawie sprawdzonych dokumentów księgowych z miesiąca :

* marca 2018 roku
* lipca 2018 roku
* styczna 2019 roku
* kwietnia 2019 roku
* czerwca 2020 roku
* października 2020 roku

stwierdza się że :

* księgi rachunkowe prowadzone są w sposób umożliwiający ich łatwe odszukanie i są zabezpieczone przed dostępem osób spoza pionu rachunkowości.
* dowody księgowe oznaczone są numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonanymi na jego podstawie.
* zamknięcia miesiąca i roku odbywają się w terminach określonych w ustawie
* księgi rachunkowe i rachunek kosztów dostosowane do specyfiki spółdzielni i prowadzone z podziałem kosztów na rodzaje działalności .
* prowadzona ewidencja księgowa jest przejrzysta. Przestrzegana jest zasada kontynuacji ciągłości memoriału i ostrożnej wyceny.
* ewidencja analityczna zgodna jest z syntetyczną oraz z zestawieniem obrotów i sald a aktywa i pasywa w bilansie wynikają z ewidencji księgowej

**6.2.Struktura organizacyjna działu księgowości**

Obsługę finansowo – księgową Spółdzielni powierzona na postawie umowy Doradcy Podatkowemu nr 0477 Bogumile Mikicie – Guła posiadającą świadectwo kwalifikacyjne nr 8159 do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych .

Księgi rachunkowe wraz obsługą czynszową prowadzone są w Centrum Finansowo – Księgowym Spółdzielni Mieszkaniowej w Stroniu Śląskim przy ulicy Kościuszki 50/1c.

**6.3.Gospodarka środkami pieniężnymi**

Spółdzielnia nie prowadzi gospodarkę kasową .

Analiza środków pieniężnych według stanu na dzień 31.12.:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 w zł. | Rok 2019 w zł. | Rok 2020 w zł |
| Środki pieniężne na rachunku bankowym | 43 802,67 | 308 857,26 | 75 049,21 |

Spółdzielnia posiadała następujące rachunki bankowe:

* Podstawowy: Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Strzelinie O/Stronie Śląskie – służy do przyjmowania wszystkich należności Spółdzielni( w tym wpłat czynszowych) oraz regulowania wszystkich zobowiązań Spółdzielni (w tym wypłaty wynagrodzeń pracowniczych) Nr 81 9588 0004 4200 8240 2000 0010
* Rachunek pomocniczy: GBS w Strzelinie o/Stronie Śląskie do ewidencji obsługi kredytu bankowego zaciągniętego na termomodernizację budynku Żeromskiego 5 Nr 62 9588 0004 4200 8240 1000 0040.
* Rachunek pomocniczy: PKO BP w Świdnicy do ewidencji obsługi kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na budownictwo mieszkaniowe Nr 38 1020 5138 0000 9302 0093 6567.

Aktualna karta wzorów podpisów złożona jest w bankach a w spółdzielni znajdują się jej rzetelne kopie.

Dyspozycje bankowe akceptowane są jednocześnie przez dwie upoważnione osoby i realizowane są w oparciu o sprawdzone merytorycznie , formalnie i rachunkowo oraz akceptowane przez Główną Księgową i Prezesa Zarządu - dowody źródłowe zewnętrzne i wewnętrzne.

Stany środków pieniężnych na rachunku bankowym zgodne z ostatnimi wyciągami bankowymi i pisemnymi potwierdzeniami banku.

Stwierdza się , że stany środków pieniężnych prawidłowo wykazano w sprawozdaniach finansowych.

**6.3.Sprawozdawczość finansowa**

Spółdzielnia sporządzała miedzy innymi sprawozdania finansowe , na które składają się :

* Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
* Bilans.
* na dzień 31 grudnia 2018 roku zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową .5 550 628,09zł.
* na dzień 31 grudnia 2019 roku zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową 6 579 668,87 zł.
* na dzień 31 grudnia 2020 roku zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową 6 243 205,76 zł.
* Rachunek zysków i strat za rok obrotowy:
* od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 roku sporządzony w wariancie porównawczym zamykającym się zyskiem netto w wysokości 34 042,16 zł.
* od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku sporządzony w wariancie porównawczym zamykającym się zyskiem netto w wysokości 45 042,42 zł
* od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku sporządzony w wariancie porównawczym zamykającym się zyskiem netto w wysokości 25 506,15 zł
* Informacja dodatkowa i objaśnienia.

Analiza podstawowych danych wynikających ze sprawozdań finansowych lustrowanej Spółdzielni :

BILANS

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2018 roku | Stan na 31.12.2019 roku | Stan na 31.12.2020 roku |
| A.Aktywa trwałe ( razem ) | 4 045 368,00 | 5 018 700,44 | 4 657 535,79 |
| w tym :  I.Wartości niematerialne i prawne  II.Rzeczowe aktywa trwałe  III.Należności długoterminowe  IV.Inwestycje długoterminowe  V.Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 0,00  3 659 200,98  386 167,02  0,00  0,00 | 0,00  4 637 229,90  0,00  381 470,54  0,00 | 0,00  4 524 585,75  0,00  132 950,04  0,00 |
| B.Aktywa obrotowe ( razem ) | 1 505 260,09 | 1 560 968,43 | 1 585 669,97 |
| w tym :  I.Zapasy magazynowe  II.Należności krótkoterminowe  III.Inwestycje krótkoterminowe  IV.Krotkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 0,00  399 943,57  145 387,58  959 928,94 | 0,00  262 237,28  308 867,26  989 863,89 | 0,00  253 084,09  447 792,99  1 257 536,67 |
| Aktywa razem | 5 550 628,09 | 6 579 668,87 | 6 243 205,76 |
| A.Fundusze (kapitały własne ) razem  Fundusz podstawowy  Zysk ( strata ) netto | 4 094 995,29  4 060 953,13  34 042,16 | 5 153 269,50  4 732 965,19  0,00 | 5 055 232,95  4 614 422,49  20 506,15 |
| B.Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 1 455 632,80 | 1 426 399,37 | 1 187 972,81 |
| w tym :  I.Rezerwy na zobowiązania  II.Zobowiązania długoterminowe  III.Zobowiązania krótkoterminowe  IV.Rozliczenia międzyokresowe | 0,00  1 038 224,11  371 075,01  46 333,68 | 0,00  983 361,28  396 704,41  46 333,68 | 0,00  679 355,98  447 792,99  60 823,84 |
| Pasywa razem | 5 550 628,09 | 6 579 668,87 | 6 243 205,76 |

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2018 roku | Stan na 31.12.2019 roku | Stan na 31.12.2020 roku |
| A.Przychody netto ze sprzedaży | 3 639 271,74 | 3 766 032,63 | 3 702 125,31 |
| I.Ze sprzedaży produktów  II.Zmiany stanu produktów  III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby | 3 639 271,74  0,00  0,00 | 3 766 032,63  0,00  0,00 | 3 702 125,31  0,00  0,00 |
| B.Koszty działalności operacyjnej | 3 585 383,62 | 3 639 515,24 | 3 685 842,43 |
| C.Zysk(strata ) ze sprzedaży | 53 888,12 | 126 517,39 | 16 282,88 |
| D.Pozostałe przychody operacyjne | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| E.Pozostałe koszty operacyjne | 36 031,10 | 88 234,94 | 0,00 |
| F.Zysk ( strata ) z działalności operacyjnej | 17 857,02 | 38 282,45 | 16 282,88 |
| G.Przychody finansowe | 16 185,14 | 6 759,97 | 4 223,27 |
| H.Koszty finansowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| I.Zysk ( strata) z działalności gospodarczej | 34 042,16 | 45 042,42 | 20 506,15 |
| K.Zysk ( strata ) brutto | 34 042,16 | 45 042,42 | 20 506,15 |
| L.Podatek dochodowy | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| N.Zysk ( strata ) netto | 34 042,16 | 45 042,42 | 20 506,15 |

Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniach wyceniono zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 20.09.1994 roku z późniejszymi zmianami - stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych należności.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzowano lub umarzano stosując zasady i stawki przewidziane w przepisach podatkowych.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości do 3.500 zł umorzono jednorazowo w miesiącu następującym po ich wydaniu do użytkowania.

Pozostałe środki trwałe amortyzowano metodą liniową za pomocą stawek przewidzianych w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych stanowiących załącznik do ustawy podatkowej.

Zasoby mieszkaniowe ( budynki , budowle , grunty w użytkowaniu wieczystym ) umorzono w ciężar funduszu wkładów budowlanych oraz funduszu zasobowego.

Zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe za okres objęty badaniem lustracyjnym zostały podpisane przez Zarząd Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe sporządzone zostały w terminie umożliwiającym rozpatrzenie przez organy Spółdzielni ( Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie).

Na podstawie art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku ze zmianami – stwierdzono , że Spółdzielnia nie spełnia kryteriów do konieczności badania sprawozdania finansowego ( bilansu ) przez biegłego rewidenta , gdyż średnioroczne zatrudnienie jest mniejsze niż 50 osób a przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych nie stanowiły równowartości w walucie polskiej 5 000 000 euro.

Poddano analizie uchwały w sprawie zatwierdzeń sprawozdań finansowych Spółdzielni :

* Uchwałą nr 2/2019 z dnia 03.06.2019 roku Walnego Zgromadzenia zatwierdzająca bilans za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 5 550 628,09 zł oraz rachunek zysków i strat zamykający się zyskiem 34 042,16 zł - podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 30 ).
* Uchwała nr 2/021 z dnia 23.09.2021 roku Walnego Zgromadzenia zatwierdzająca bilans za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 6 579 668,87 zł oraz rachunek zysków i strat zamykający się zyskiem 45 043,42zł – podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 54 ).
* Uchwała nr 3/2021 z dnia 23.09.2021 roku Walnego Zgromadzenia zatwierdzająca bilans za okres od 101.01.2020 r. do 31.12.2020 r. zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 6 243 205,76 zł oraz rachunek zysków i strat zamykający się zyskiem 25 506,15 zł. – podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie ( za 54 ).

Uwag do podjętych uchwał oraz ich postanowień nie wniesiono.

Sprawozdania finansowe , obejmujące dane liczbowe :

* przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2018 roku , na dzień 31.12.2019 roku oraz na dzień 31.12.2020 roku,
* sporządzone zostały , we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z określonymi w ustawie o rachunkowości zasadami (polityką ) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
* są zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i statutu,

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone z zachowaniem zasad kontynuacji ciągłości.

Sprawozdania finansowe za lata 2018 , 2019, 2020 sporządzone zostały w terminach ustawowych.

Przekazanie sprawozdań finansowych za lata objęte lustracją do Urzędu Skarbowego następuje terminowo.

Przekazanie sprawozdań do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego następuje terminowo.

**6.4.Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni**

Spółdzielnia tworzy fundusze w oparciu o postanowienie § 98 statutu :

* Udziałowy
* Zasobowy
* Wkładów mieszkaniowych i budowlanych
* Remontowy zasobów mieszkaniowych
* Inwestycyjny

Analiza funduszu podstawowego:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 w zł | Rok 2019 w zł. | Rok 2020 w zł |
| Kapitał ( fundusz własny | 4 094 995,29 | 5 153 269,50 | 5 055 232,95 |
| Fundusz udziałowy | 66 169,51 | 66 169,51 | 66 169,51 |
| Fundusz wkładów mieszkaniowych | 6 403 531,04 | 3 723 828,27 | 3 627 254,66 |
| Fundusz wkładów budowlanych | 416 410,38 | 942 967,41 | 920 998,32 |
| Fundusz zapasowy | - 438 910,59 | 0,00 | 0,00 |
| Fundusz zasobowy | - 148 479,06 | 375 261,89 | 375 261,89 |
| Fundusz wkładów zaliczkowych | 298,12 | 0,00 | 0,00 |
| Umorzenie zasobów mieszkaniowych | -2 238 066,27 | 0,00 | 0,00 |
| Zysk z bieżącego roku | 34 942,16 | 45 042,42 | 20 506,15 |
| Razem | 4 094 995,29 | 5 153 269,50 | 5 055 232,95 |

Analiza zmian stanu funduszy w okresie objętym badaniem:

* Rok 2018

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Zwiększenie w zł | Zmniejszenie w zł. |
| Kapitał ( fundusz własny |  |  |
| Fundusz udziałowy | 65205,15 | 66169,51 |
| Fundusz wkładów mieszkaniowych | 6403531,04 | 6403531,04 |
| Fundusz wkładów budowlanych | 416410,38 | 416410,38 |
| Fundusz zapasowy | - 438910,59 | - 438910,59 |
| Fundusz zasobowy | - 148479,06 | - 148479,06 |
| Fundusz wkładów zaliczkowych | - 298,12 | - 298,12 |
| Umorzenie zasobów mieszkaniowych | - 2238066,27 | - 2238066,27 |
| Zysk z bieżącego roku |  | 34042,16 |
| Razem | 4059392,53 | 4094399,05 |

* Rok 2019

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Zwiększenie w zł | Zmniejszenie w zł. |
| Kapitał ( fundusz własny |  |  |
| Fundusz udziałowy | 66169,51 | 66169,51 |
| Fundusz wkładów mieszkaniowych | 6501350,48 | 6501350,48 |
| Fundusz wkładów budowlanych |  | 1471644,13 |
| Fundusz zapasowy | - 438910,59 | - 438910,59 |
| Fundusz zasobowy | - 153414,83 | - 153414,83 |
| Fundusz wkładów zaliczkowych |  | - 298,12 |
| Umorzenie zasobów mieszkaniowych | - 2338909,74 |  |
| Zysk z bieżącego roku |  | 45042,42 |
| Razem | 3636284,83 | 7491583,00 |

* Rok 2020

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Zwiększenie w zł | Zmniejszenie w zł. |
| Kapitał ( fundusz własny |  |  |
| Fundusz udziałowy | 66169,51 | 66169,51 |
| Fundusz wkładów mieszkaniowych | 6501350,48 | 6501350,48 |
| Fundusz wkładów budowlanych | 1471644,13 | 1454469,99 |
| Fundusz zapasowy | - 438910,59 | - 438910,59 |
| Fundusz zasobowy | - 153414,83 | - 153414,83 |
| Fundusz wkładów zaliczkowych |  | - 298,12 |
| Umorzenie zasobów mieszkaniowych | - 2435183,35 |  |
| Zysk z bieżącego roku | 20506,15 |  |
| Razem | 5032161,50 | 7429366,44 |

Stany wymienionych wyżej funduszy wynikają z ewidencji analitycznej uzgodnionej z ewidencją syntetyczną.

Analiza funduszu remontowego przedstawiona została w rozdziale gospodarka remontowa niniejszego protokołu.

**6.5. Rozliczenie kosztów Zarządu Spółdzielni**

Plany kosztów Zarządu przyjmowane były stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej . które zostały poddane analizie jak niżej :

* Uchwała nr 42/2018 z dnia 08.10 .2018 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie zatwierdzająca zmianę planu kosztów Zarządu na roku 2018.
* Uchwałą nr 53/2018 z dnia 10.12.2018 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie zatwierdzająca plan kosztów Zarządu na rok 2019.
* Uchwała nr 32/2019 z dnia 16.09.2019 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie zmieniająca plan kosztów Zarządu na 2019 rok .
* Uchwała nr 37/2019 z dnia 18.11.2019 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie zmieniająca plan kosztów Zarządu na 2019 rok.
* Uchwała nr 39/2019 z dnia 16.12.2019 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie zatwierdzająca plan kosztów Zarządu na 2020 rok.
* Uchwała nr 13/2020 z dnia 26.05.2020 roku podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie zmieniająca plan kosztów Zarządu na 2020 rok.
* Uchwała nr 16/2020 z dnia 20.07.2020 rok podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie – zmiana kosztów Zarządu na 2020 rok.
* Uchwała nr 33/2020 z dnia 07.122020 rok podjęta w głosowaniu jawnym jednogłośnie – zmiana kosztów Zarządu na rok 2020 .

Analiza planu i rozliczenia kosztów Zarządu w poszczególnych latach objętych lustracją :

* Rok 2018

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Plan w zł . | Wykonanie w zł. |
| Zakup materiałów biurowych | 10 000,00 | 8 438,86 |
| Zakup środków czystości | 4 000,00 | 2 432,59 |
| Zakup artykułów spożywczych | 1 700,00 | 719,00 |
| Zakup narzędzi ,materiały budowlane | 2 000,00 | 2 262,64 |
| Druk biuletynu | 2 000,00 | 4 045,30 |
| Darowizny | 6 300,00 | 6 299,99 |
| Zimna woda | 20 000,00 | 20 071,05 |
| Wyrysy i wypisy map , uzgodnienia , wynajem sali | 300,00 | 648,20 |
| Usługi informatyczne | 700,00 | 446,97 |
| Ogłoszenia prasowe, wynajem Sali | 300,00 | 325,00 |
| Obce naprawy i konserwacje | 12 000,00 | 19 576,13 |
| własne prace konserwacyjne | 36 500,00 | 39 291,90 |
| Sprzątanie terenu + wynajem kontenerów | 28 000,00 | 26 213,94 |
| Prowizje bankowe | 6 000,00 | 5 100,18 |
| Usługi pocztowe i telekomunikacyjne | 7 000,00 | 5 457,16 |
| Usługi księgowe | 106 300,00 | 106 272,00 |
| Premie | 43 500,00 | 37 530,40 |
| Obowiązkowe przeglądy i pomiary | 20 000,00 | 18 867,62 |
| Dezynsekcja i deratyzacja | 500,00 | 288,47 |
| Wynagrodzenie Zarządu | 100 000,00 | 98 510,00 |
| Wynagrodzenie Administracji | 65 000,00 | 60 715,22 |
| Wynagrodzenie Grupy Konserwatorów ( 4/12 kosztów ) | 110 000,00 | 121 334,15 |
| Umowy zlecenia i umowy o dzieło | 3 000,00 | 0,00 |
| Wynagrodzenia Rady Nadzorczej | 41 000,00 | 37 650,00 |
| Składki ZUS | 45 000,00 | 55 484,03 |
| Odzież ochronna | 6 500,00 | 9 469,56 |
| Szkolenia | 1 000,00 | 6 075,58 |
| Badania okresowe pracowników | 500,00 | 40,00 |
| Świadczenia urlopowe | 13 000,00 | 6 323,48 |
| Opłaty sądowe i skarbowe | 500,00 | 671,00 |
| Podatek rolny | 2 400,00 | 1 697,63 |
| Delegacje | 1 500,00 | 4 216,80 |
| Ubezpieczenia | 33 000,00 | 28 392,00 |
| Energia elektryczna | 23 000,00 | 17 536,36 |
| Razem | 752 500,00 | 752 403,21 |
| Podatek od nieruchomości | 30 000,00 | 29 855,00 |
| Ogółem | 782 500,00 | 782 258,21 |

Zatwierdzenie kosztów Zarządu za rok 2018 następuje na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 17/2019 z dnia 11.03.2019 roku podjętej w głosowaniu jawnym jednogłośnie

Do podjętej uchwały i sporządzonego rozliczenia uwag nie wniesiono.

* Rok 2019

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Plan w zł . | Wykonanie w zł. |
| Zakup materiałów biurowych | 3 000,00 | 3 214,58 |
| Zakup środków czystości | 2 500,00 | 2 536,73 |
| Zakup artykułów spożywczych | 700,00 | 700,00 |
| Zakup narzędzi | 2 000,00 | 1 500,00 |
| Druk biuletynu, książeczki czynszowe | 3 000,00 | 2 583,00 |
| Darowizny, obchody jubileuszu SM | 7 000,00 | 6 296,67 |
| Zimna woda | 19 000,00 | 20 547,51 |
| Wyrysy i wypisy map , uzgodnienia , wynajem sali | 500,00 | 450,00 |
| Usługi informatyczne | 300,00 | 247,97 |
| Wynajem Sali | 150,00 | 150,00 |
| Obce naprawy i konserwacje | 27 000,00 | 28 314,33 |
| Własne prace konserwacyjne | 23 000,00 | 24 773,86 |
| Sprzątanie terenu + wynajem kontenerów | 87 000,00 | 88 017,52 |
| Prowizje bankowe | 5 000,00 | 4 760,67 |
| Usługi pocztowe i telekomunikacyjne | 4 500,00 | 4 240,71 |
| Usługi księgowe | 106 300,00 | 106 272,00 |
| Premie | 33 500,00 | 28 160,00 |
| Obowiązkowe przeglądy i pomiary | 20 000,00 | 22 522,02 |
| Dezynsekcja i deratyzacja | 500,00 | 416,40 |
| Wynagrodzenie Zarządu | 100 0000,00 | 99 260,00 |
| Wynagrodzenie Administracji | 60 000,00 | 63 030,63 |
| Wynagrodzenie Grupy Konserwatorów ( 3/12 kosztów ) | 85 000,00 | 86 802,31 |
| Umowy zlecenia i umowy o dzieło | 7 000,00 | 5 841,00 |
| Wynagrodzenia Rady Nadzorczej | 39 000,00 | 40 275,00 |
| Składki ZUS | 47 350,00 | 46 208,33 |
| Odzież ochronna | 5 500,00 | 3 264,85 |
| Szkolenia | 700,00 | 615,00 |
| Badania okresowe pracowników | 1 800,00 | 1 760,00 |
| Świadczenia urlopowe | 8 000,00 | 4 097,67 |
| Opłaty sądowe i skarbowe | 470,00 | 240,00 |
| Podatek rolny | 200,00 | 200,00 |
| Delegacje | 1 500,00 | 1 601,43 |
| Ubezpieczenia | 30 000,00 | 29 975,00 |
| Energia elektryczna | 23 000,00 | 25 424,53 |
| Razem | 754 470,00 | 754 299,72 |
| Podatek od nieruchomości | 28 000,00 | 27 982,00 |
| RAZEM | 782 470,00 | 782 281,72 |

Zatwierdzenie kosztów Zarządu za rok 2019 następuje na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 9/202- z dnia 26.05.2020 roku podjętej w głosowaniu jawnym jednogłośnie

Do podjętej uchwały i sporządzonego rozliczenia uwag nie wniesiono.

* Rok 2020

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Plan w zł . | Wykonanie w zł. |
| Zakup materiałów biurowych | 3 500,00 | 3 599,03 |
| Zakup środków czystości | 8 447,00 | 0,00 |
| Zakup artykułów spożywczych | 800,00 | 719,08 |
| Zakup narzędzi | 8 793,00 | 8 791,92 |
| Druk biuletynu, kartki świąteczne | 2 005,00 | 1 845,00 |
| Darowizny | 5 300,00 | 5 299,40 |
| Zimna woda | 21 000,00 | 21 424,60 |
| Wyrysy i wypisy map , uzgodnienia , wynajem sali | 500,00 | 100,00 |
| Usługi informatyczne | 3 323,00 | 4 822,97 |
| Wynajem sali | 0,00 | 0,00 |
| Obce naprawy i konserwacje | 73 080,00 | 74 992,06 |
| Własne prace konserwatorskie | 23 000,00 | 24 534,33 |
| Sprzątanie terenu + wynajem kontenerów | 18 600,00 | 18 694,29 |
| Prowizje bankowe | 4 000,00 | 3 892,10 |
| Usługi pocztowe i telekomunikacyjne | 5 000,00 | 5 507,03 |
| Usługi księgowe | 106 272,00 | 106 272,00 |
| Obowiązkowe przeglądy i pomiary | 19 050,00 | 20 880,60 |
| Dezynsekcja i deratyzacja | 600,00 | 424,66 |
| Wynagrodzenie Zarządu | 110 000,00 | 107 695,00 |
| Wynagrodzenie Administracji | 70 000,00 | 70 970,84 |
| Premie | 36 000,00 | 28 540,00 |
| Wynagrodzenie Grupy Konserwatorów ( 4/12 kosztów ) | 83 000,00 | 70 721,91 |
| Umowy zlecenia i umowy o dzieło | 5 860,00 | 7 080,00 |
| Wynagrodzenia Rady Nadzorczej | 46 170,00 | 46 275,00 |
| Składki ZUS | 47 000,00 | 51 794,77 |
| Odzież ochronna | 2 550,00 | 1 661,94 |
| Szkolenia | 1 180,00 | 1 090,00 |
| Badania okresowe pracowników | 0,00 | 0,00 |
| Świadczenia urlopowe | 10 400,00 | 8 101,36 |
| Opłaty sądowe i skarbowe | 500,00 | 146,00 |
| Podatek rolny | 1 070,00 | 622,00 |
| Delegacje | 1 300,00 | 1 178,36 |
| Ubezpieczenia | 31 100,00 | 31 214,00 |
| Energia elektryczna | 9 000,00 | 20 667,78 |
| Razem | 758 400,00 | 758 245,40 |
| Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie | 24 000,00 | 24 151,00 |
| Ogółem | 782 400,00 | 782 396,40 |

Zatwierdzenie kosztów Zarządu za rok 2020 następuje na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 3/2021 z dnia 19.05.2021 roku podjętej w głosowaniu jawnym jednogłośnie

Do podjętej uchwały i sporządzonego rozliczenia uwag nie wniesiono.

**6.6. Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych**

Spółdzielnia w swoich zasobach na dzień 31.12.2020 posiadała jedno mieszkanie obciążone zobowiązaniami kredytowymi w budynku przy ulicy Żeromskiego 5 na budowę których Spółdzielnia zaciągnęła w latach 1990 -1992 długoterminowe kredyty mieszkaniowe

Spółdzielnia co kwartał spłaca ratę kapitałową , odsetki bankowe, odsetki budżetowe pomniejszone o kwartalne zawieszenia w spłacie rat kredytowych oraz nalicza waloryzację od odsetek budżetowych od pozostałego jednego mieszkania .

Analiza obsługi kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Zadłużenie spółdzielni na 01.01. | 1 275 176,40 | 387 059,34 | 384 304,59 |
| - kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań w zł | 2 534,91 | 0,00 | 0,00 |
| - odsetek wykupionych przez budżet w zł | 1 272 641,49 | 387 059,34 | 384 304,59 |
| - Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia | X | X | X |
| - dla lokali mieszkalnych | 8 655,47 | 6 229,88 | 3 053,05 |
| Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi spłaty zadłużenia t | X | X | X |
| - dla lokali mieszkalnych | 8 655,47 | 6 229,88 | 3 053,05 |
| Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. | X | X | X |
| - kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - odsetek wykupionych przez budżet | 387 059,34 | 384 304,59 | 136 315,66 |
| Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet | 3 | 3 | 1 |

Uwag nie wniesiono.

Analiza prowadzonej dokumentacji kredytowej

* Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja analityczna zawiera elementy określone w art. 4 ust. 5 ww. ustawy
* Zapisy księgowe w ewidencji zgodne są z zapisami księgowymi w banku.
* Rata normatywna wyliczana i rozliczana jest w sposób prawidłowy.
* Nadpłata oraz całkowita spłata zadłużenia rozliczana w sposób prawidłowy.
* Umorzenia zadłużenia wobec budżetu państwa dokonane i zaewidencjonowane zostało w sposób prawidłowy.
* Odsetki od zadłużenia wobec banku naliczone zostały prawidłowo.
* Odsetki wykupione przez budżet państwa zaksięgowane zostały w prawidłowej wysokości i z prawidłową datą.
* Odsetki od zadłużenia wobec budżetu państwa naliczone zostały prawidłowo. W związku z terminową i wymaganą spłatą kredytu wynikającą z art. 7 ww. ustawy stosownie do art. 10 ust. 3 oprocentowanie odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa podlegało anulowaniu.
* Spółdzielnia prawidłowo przekazuje i księguje wpłaty w przypadku zawieszenia 50 % spłaty kredytu.
* Spółdzielnia wywiązuje się z obowiązku informowania swoich członków o wysokości dokonanego umorzenia zadłużenia przypadającego na ich lokale mieszkalne.
* Spółdzielnia wywiązuje się z obowiązku powiadamiania w terminie do końca marca każdego roku swoich członków o stanie zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu z podziałem na zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek oraz zadłużenia z tytułu oprocentowania tych odsetek na koniec poprzedniego roku.
* Spółdzielnia prawidłowo sporządza wnioski o zwrot nominalnej kwoty umorzenia kredytu.
* W przypadku , gdy lokator nie dokona spłaty normatywu określonego w art. 7 ww. ustawy Spółdzielnia zakłada za niego wymagane środki pieniężne.

**6.7. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni**

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją rozliczała następujące podatki i opłaty :

* Podatek do nieruchomości
* Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów
* Podatek dochodowy od osób fizycznych
* Świadczenia na rzecz pracowników – składka ZUS

Analiza płatności podatku od nieruchomości .

* Rok 2018

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Powierzchnia  w m2 | Stawka zł za 1 m2 | Kwota podatku |
| Grunty na cele mieszkalne | 29 909,39 | 0,36 | 10 777,32 |
| Grunty na cele działalności gospodarczej | 451,96 | 0,76 | 343,49 |
| Powierzchnia lokale użytkowe | 508,91 | 18,18 | 9 251,98 |
| Powierzchnia lokale mieszkalne | 11 176,43 | 0,74 | 8 285,32 |
| Pozostałe | 32,51 | 6,06 | 197,01 |
| Ogółem | 42 079,20 |  | 28 855,12 |

* Rok 2019

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Powierzchnia  w m2 | Stawka zł za 1 m2 | Kwota podatku |
| Grunty na cele mieszkalne | 29 909,39 | 0,37 | 11 066,47 |
| Grunty na cele działalności gospodarczej | 451,96 | 0,77 | 348,01 |
| Powierzchnia lokale użytkowe | 508,91 | 18,52 | 9 425,01 |
| Powierzchnia lokale mieszkalne | 11 176,43 | 0,75 | 8 382,32 |
| Pozostałe | 32,51 | 6,18 | 200,91 |
| Ogółem | 42 079,20 |  | 29 422,72 |

* Rok 2020

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Powierzchnia  w m2 | Stawka zł za 1 m2 | Kwota podatku |
| Grunty na cele mieszkalne | 29 909,39 | 0,40 | 11 963,76 |
| Grunty na cele działalności gospodarczej | 451,96 | 0,80 | 361,57 |
| Powierzchnia lokale użytkowe | 508,91 | 19,20 | 9 771,07 |
| Powierzchnia lokale mieszkalne | 11 176,43 | 0,77 | 8 605,85 |
| Pozostałe | 32,51 | 6,40 | 208,06 |
| Ogółem | 42 079,20 |  | 30 910,31 |

Stawki podatku od nieruchomości za okres objęty lustracją w deklaracjach złożonych w Urzędzie Miasta Stronie Śląskie są zgodne z uchwałami Rady Miejskiej . Naliczenia podatku od nieruchomości wynikające z zapisów w księgach rachunkowych są zgodne ze złożonymi deklaracjami w sprawach podatku od nieruchomości.

W latach 2018 - 2020 Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości .

Analiza opłat za wieczyste użytkowanie gruntu

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 w zł. | Rok 2019 w zł. | Rok 2020 w zł. |
| Wartość naliczona | 1 051,63 | 1 058,25 | 1 068,25 |
| Wartość zapłacona | 1 051,63 | 1 058,25 | 1 068,25 |
| Różnica | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

W latach 2018 - 2020 Spółdzielnia terminowo i w ustalonych wysokościach regulowała zobowiązania z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

Analiza podatku dochodowego od osób fizycznych

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 w zł. | Rok 2019 w zł. | Rok 2020 w zł. |
| Podatek należny według ksiąg | 39 995,00 | 49 419,00 | 35 476,00 |
| Wpłaty zaliczek | 39 995,00 | 49 419,00 | 35 476,00 |
| Nadpłata – niedopłata | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Podatek dochodowy od osób fizycznych - termin płatności ustawowy do 20 każdego miesiąca, a wpłaty dokonane poddane wyrywkowej analizie :

|  |  |
| --- | --- |
| Data zapłaty | Zapłata za miesiąc |
| 19.01.2018 | styczeń 2018 roku |
| 21.05.2018 | kwiecień 2018 roku |
| 19.10.2018 | wrzesień 2018 roku |
| 19.03.2019 | luty 2019 roku |
| 19.08.2019 | lipiec 2019 roku |
| 19.09.2019 | sierpień 2019 roku |
| 17.04.2020 | marzec 2020 roku |
| 19.10.2020 | wrzesień 2020 roku |
| 21.12.2020 | listopad 2020 roku |

W latach 2018 – 2020 Spółdzielnia terminowo i w obowiązujących wysokościach regulowała podatek dochodowy od osób fizycznych

Analiza rozliczeń z tytułu składek ZUS

* Rok 2018

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Obciążenie Spółdzielni | Potrącenia z wynagrodzenia |
| Emerytalne | 82 598,03 | 41 541,24 |
| Rentowe | 39 833,57 | 6 375,73 |
| Chorobowe | 9 833,39 | 9 833,31 |
| Wypadkowe | 2 561,95 | 0,00 |
| Razem składki społeczne | 134 826,94 | 57 750,36 |
| Zdrowotne | 38 030,14 | 38 030,14 |
| Fundusz pracy | 6 422,29 | 0,00 |
| FGSS | 255,34 | 0,00 |
| Ogółem | 179 534,71 | 95 780,50 |

* Rok 2019

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Obciążenie Spółdzielni | Potrącenia z wynagrodzenia |
| Emerytalne | 88 018,85 | 46 082,60 |
| Rentowe | 34 704,82 | 7 040,40 |
| Chorobowe | 0,00 | 10 880,00 |
| Wypadkowe | 2 616,26 | 0,00 |
| Razem składki społeczne | 125 339,93 | 64 003,00 |
| Zdrowotne | 0,00 | 38 835,86 |
| Fundusz pracy | 6 560,43 | 0,00 |
| FGSS | 260,83 | 0,00 |
| Ogółem | 132 161,19 | 102 838,66 |

* Rok 2020

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Obciążenie Spółdzielni | Potrącenia z wynagrodzenia |
| Emerytalne | 45 746,08 | 49 092,40 |
| Rentowe | 30 258,47 | 7 500,22 |
| Chorobowe | 0,00 | 11 591,27 |
| Wypadkowe | 2 856,85 | 0,00 |
| Razem składki społeczne | 78 861,40 | 68 183,89 |
| Zdrowotne | 0,00 | 39 603,33 |
| Fundusz pracy | 7 163,72 | 0,00 |
| FGSS | 284,82 | 0,00 |
| Ogółem | 86 309,94 | 107 787,22 |

Składki ZUS, termin ustawowy płatności do 15 każdego następnego miesiąca a wpłaty dokonane poddane wyrywkowej analizie:

|  |  |
| --- | --- |
| Data zapłaty | Zapłata za miesiąc |
| 15.05.2018 | kwiecień 2018 roku |
| 14.06.2018 | maj 2018 roku |
| 14.09.2018 | sierpień 2018 roku |
| 14.02.2019 | styczeń 2019 roku |
| 14.05.2019 | kwiecień 2019 roku |
| 14.08.2019 | lipiec 2019 roku |
| 13.03.2020 | luty 2020 roku |
| 14.04.2020 | marzec 2020 roku |
| 16.11.2020 | październik 2020 roku |

W latach 2018 – 2020 Spółdzielnia terminowo i w obowiązujących wysokościach regulowała składki ZUS.

Analiza zobowiązań i rezerw na zobowiązania;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 w zł. | Rok 2019 w zł. | Rok 2020 w zł. |
| Ogółem | 1 455 632,80 | 1 426 399,37 | 1 187 972,81 |
| Wobec pozostałych jednostek | 1 038 224,11 | 983 361,28 | 679 355,98 |
| -kredyty i pożyczki | 1 038 224,11 | 983 361,28 | 542 881,33 |
| -inne zobowiązania finansowe | 0,00 | 0,00 | 136 474,65 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 417 408,69 | 396 704,41 | 447 792,99 |
| - kredyty i pożyczki |  |  |  |
| - z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności do 12 miesięcy | 257 783,77 | 260 518,67 | 274 696,55 |
| - z tytułu podatków , ubezpieczeń i innych świadczeń | 32 542,61 | 29 244,65 | 37 553,52 |
| -z tytułu wynagrodzeń | 193,52 | 0,00 | 0,00 |
| -inne | 126 888,79 | 106 961,09 | 135 542,92 |
| Rozliczenia międzyokresowe – inne rozliczenia | 0,0 | 46 333,68 | 60 823,84 |

W latach objętych lustracją nie wymierzone zostały odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię i tego rodzaju zapłaty nie występują.

Analiza należności w oparciu o zapisy księgowe .

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Wyszczególnienie | Rok 2018 w zł | Rok 2019w zł | Rok 3020 w zł |
| Należności długoterminowe od pozostałych jednostek | 386 167,02 | 381 470,54 | 132 950,04 |
| Należności krótkoterminowe | 399 943,57 | 262 237,28 | 253 084,09 |
| - z tytułu dostaw i usług | 88 720,55 | 48 132,48 | 42 424,00 |
| - z tytułu podatków , ceł , ubezpieczeń społecznych | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - inne należności | 68 146,41 | 62 071,16 | 61 839,48 |
| - dochodzone na drodze sądowej | 243 076,61 | 152 033,64 | 148 820,61 |

.Nie występują należności przeterminowane .

**6.8 Rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów**

Wkłady spółdzielcze określa rozdział VI statutu – które są zgodne z postanowieniami ustawy Prawo spółdzielcze ( § 13 – wkłady mieszkaniowe i wkłady budowlane ).

Zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 4 statutu w przypadku wypłaty wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego należnego osobie uprawnione Spółdzielnia uprawniona jest do potrącenia wszelkich należności przysługujących od członka na dzień opróżnienia lokalu w tym między innymi : opłat z tytułu użytkowania lokalu , kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu itp.

Zgodnie z postanowieniami § 19 ust. 1 statutu w wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część , ustala się w oparciu o wartość rynkową lokalu . W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami .

Zgodnie z postanowieniami § 20 statutu w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu . Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę , której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , część wkładu budowlanego a w wypadku , gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dokonywała rozliczeń z członkami wkładów.

**6.9.Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą Spółdzielni**

Poniższe tabele precyzują syntetyczne zestawienie podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych zebranych w następujące grupy.

* Wskaźniki płynności finansowej
* Wskaźniki wypłacalności
* Wskaźniki aktywności

Wskaźniki płynności finansowej

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nazwa wskaźnika | Sposób wyliczenia | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Wskaźnik szybkiej płynności I | aktywa obrotowe ; zobowiązania bieżące | 4,05 | 3,93 | 3,54 |
| Wskaźnik szybkiej płynności II | inwestycje krótkoterminowe :  zobowiązania bieżące | 0,39 | 0,77 | 1,00 |
| Cykl rotacji należności w dniach | należności handlowe x 360 : przychody ze sprzedaży | 40 | 25 | 25 |
| Cykl rotacji zobowiązań w dniach | zobowiązania handlowe x 360 : przychody ze sprzedaży | 37 | 38 | 44 |

Interpretacji wskaźnika ( treść wskaźnika )

|  |  |
| --- | --- |
| Wskaźnik | Wyszczególnienie |
| Wskaźnik szybkiej płynności I | Określa zdolność do szybkiego uregulowania wymagalnych zobowiązań ( pokrycie płynnymi środkami obrotowymi ) Wskaźnik nie powinien być mniejszy od 1 |
| Wskaźnik szybkiej płynności II | Określa zdolność do natychmiastowego uregulowania bieżących zobowiązań ( jaka część zobowiązań może być pokryta bezpośrednio dostępnymi środkami płatniczymi ) |
| Cykl rotacji należności w dniach | Informuje o średniej długości cyklu realizacji należności , czyli o tym po ilu średnio dniach środki pieniężne z tytułu należności trafiają do spółdzielni |
| Cykl rotacji zobowiązań w dniach | Informuje przez ile średnio dni kredytują spółdzielnię jej dostawcy. Zwiększenie się tego wskaźnika może sygnalizować powstające napięcia płatnicze . Wyższy wskaźnik rotacji zobowiązań do wskaźnika rotacji należności świadczy o korzystniejszych warunkach zakupu od warunków sprzedaży |

Wskaźniki wypłacalności

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nazwa wskaźnika | Sposób wyliczenia | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Wskaźnik zadłużenia ogólnego | zobowiązania ogółem : majątek ( aktyw ) ogółem | 0,26 | 0,21 | 0,19 |
| Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałem własnym | kapitał własny ; majątek ( aktywa ) ogółem | 0,73 | 0,78 | 0,80 |
| Relacja zobowiązań do kapitałów własnych | zobowiązania ogółem ; kapitał własny | 0,35 | 0,27 | 0,23 |
| Wskaźnik „ złotej „ reguły bilansowej | kapitały stałe : aktywa trwałe | 1,01 | 1,02 | 1,08 |

Interpretacji wskaźnika ( treść wskaźnika)

|  |  |
| --- | --- |
| Wskaźnik | Wyszczególnienie |
| Wskaźnik zadłużenia ogólnego | Informuje o stopniu zadłużenia spółdzielni tj. obciążeniu majątku zobowiązaniami . Im wskaźnik jest mniejszy tym mniejszy jest udział kapitałów obcych w finansowaniu majątkowym |
| Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałem własnym | Informuje o stopniu pokrycia majątku spółdzielni kapitałem własnym. Im wskaźnik bardziej zbliża się do jedności tym podstawy finansowe działalności są stabilniejsze. Wskaźnik należy rozpatrywać z innymi wskaźnikami struktury finansowania |
| Relacja zobowiązań do kapitałów własnych | Prezentuje proporcje pomiędzy zadłużeniem a kapitałami własnymi |
| Wskaźnik „ złotej „ reguły bilansowej | Informuje o stopniu pokrycia majątku trwałego kapitałami stałymi ( kapitały własne + zobowiązania długoterminowe ). |

Wskaźniki aktywności gospodarczej

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nazwa wskaźnika | Sposób wyliczenia | Rok 2018 | Rok 2019 | Rok 2020 |
| Obrotowość  ( produktywność ) aktywów ogółem | przychody ze sprzedaży : aktywa ogółem | 0,65 | 0,57 | 0,59 |
| Obrotowość  ( produktywność )  aktywów trwałych | przychody ze sprzedaży ; aktywa trwałe | 0,89 | 0,75 | 0,79 |

Interpretacji wskaźnika ( treść wskaźnika )

|  |  |
| --- | --- |
| Wskaźnik | Wyszczególnienie |
| Obrotowość  ( produktywność ) aktywów ogółem | Informuje o tym ile złotych przychodu ze sprzedaży przypada na 1 złotówkę zaangażowaną w majątku spółdzielni ( lub o tym jaką średnią liczbę obrotów wykonał kapitał finansujący majątek ) Im wyższy poziom wskaźnika tym na ogół lepsze wykorzystanie majątku.  Zwiększenie wskaźnika należy ocenić pozytywnie |
| Obrotowość  ( produktywność ) aktywów trwałych | Podobnie jak wskaźnik powyżej – ale dotyczy tylko majątku trwałego.  Zwiększenie wskaźnika należy ocenić pozytywnie . |

C.USTALENIA KOŃCOWE

1. Protokół zawiera 95 strony kolejno ponumerowanych i parafowanych oraz 2 załączniki

.

1. Protokół sporządzono w dwóch egzemplarzach z których 1 przekazano Spółdzielni oraz 1 dla KZRSM – Warszawa, któremu również przekazano zapis elektroniczny protokółu.
2. Ustalenia lustracji zostaną omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w terminie ustalonym przez ten organ.
3. Protokół lustracji został przyjęty przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu prawie złożenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

1. Integralną część protokołu stanowić będzie list polustracyjny sporządzony przez Związek na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji , który zostanie przesłany do Spółdzielni w późniejszym terminie.
2. Poinformowano Zarząd Spółdzielni, że protokół lustracji wraz z listem polustracyjnym winien być do wglądu dla wszystkich członków Spółdzielni
3. Poinformowano o obowiązku przedstawienia listu polustracyjnego wraz z wnioskami na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz o obowiązku składania informacji na kolejnych Zgromadzeniach o realizacji wniosków polustracyjnych
4. Na tym protokół zakończono i podpisano.

Zarząd Spółdzielni Lustrator