



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

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

www.zwiazeksm.katowice.pl

Protokół

**z lustracji pełnej
za lata 2021 – 2023**

Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie.

**42-503 Będzin
ul. Siemońska 9**

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

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

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

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

Styczeń – kwiecień 2024r.

Spis treści.	strona
A. INFORMACJE WSTĘPNE	4
I. Podmiot lustracji.	4
II. Informacja dotycząca realizacji wniosków z lustracji w okresach poprzednich.	5
III. Informacja o procesach sądowych o istotnym znaczeniu dla Spółdzielni.	6
B. PROCES ZARZĄDZANIA W PODEJŚCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.	8
I. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.	8
II. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni.	11
III. Sprawy zatrudnienia i pracownicze.	13
IV. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.	17
V. Planowanie.	26
VI. Kontrola.	27
C. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.	29
I. Walne Zgromadzenie /WZ/.	29
II. Rada Nadzorcza /RN/.	32
III. Zarząd.	41
IV. Zespoły Konsultacyjne.	45
D. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.	48
I. Informacje ogólne o nieruchomościach.	48
II. Obsługa techniczna zasobów.	53
III. Finansowanie remontów.	67
IV. Obsługa zasobów w zakresie usług komunalnych i innych realizowanych przez firmy zewnętrzne.	71
V. Prawidłowość rozliczenia kosztów i ustalania opłat w zakresie dostawy mediów (zimna woda i kanalizacja, ciepła woda użytkowa, energia cieplna).	74
VI. System finansowania i rozliczania nieruchomości.	96
VII. Zaległości w opłatach.	101
E. DZIAŁALNOŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.	104
I. Organizacja pionu ekonomiczno-finansowego.	104
II. System normatywny gospodarki finansowej i rachunkowości.	104
III. Inwentaryzacja.	106
IV. Gospodarka kasowa i obrót bezgotówkowy.	107
V. Gospodarka finansowa Spółdzielni.	107
F. SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA.	116
I. Sprawozdania finansowe.	116
II. Analiza sytuacji majątkowej i ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.	119

G.	UBEZPIECZENIE MIENIA SPÓLDZIELNI.	122
H.	DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.	122
I.	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.	122
J.	USTALENIA KOŃCOWE.	122
K.	ZAŁĄCZNIKI.	123

A. INFORMACJE WSTĘPNE.

I. Podmiot lustracji.

1. Podmiotem badania lustracyjnego jest:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Będzinie
ul. Siemońska 9
42-503 Będzin

W dalszej treści niniejszego protokołu dla lustrowanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie używa się zamiennie określenia Spółdzielnia oraz SM „Górnik”.

Numer telefonów kontaktowych:

Telefon: 32-729-51-66 32-267-50-66 32-762-64-37
Faks: 32-729-51-87

Strona internetowa i adres e-mail:

www.smgornik.bedzin.pl

biuro@smgornik.bedzin.pl

Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

KRS – 0000076840 Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym – stan na dzień 8.01.2024r., godzina: 08:09:27.

NIP: 629-00-23-483 Decyzja Urzędu Skarbowego w Dąbrowie Górniczej w sprawie nadania numeru identyfikacji podatkowej – potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 18.02.1994r.

REGON: 001211897 Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON, GUS - Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 7.01.2009r., potwierdzone informacją uzyskaną z Bazy Internetowej Regon prowadzonej na stronie internetowej GUS: <https://wyszukiwarkaregon.stat.gov.pl/appBIR/index.aspx>

Załącznik Nr 1 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS 0000076840 pobrana z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na dzień 8.01.2024r. godz. 08:09:27.

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

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono na podstawie zapisów:

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

- uchwały Nr 08/2020 z dnia 8.12.2020r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w sprawie stosowania regulacji w zakresie lustracji kompleksowych.
3. Badanie lustracyjne miało charakter lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za okres trzech lat tj. od 1.01.2021r. do 31.12.2023r.
 4. Lustrację przeprowadził uprawniony lustrator Michał Neszczyński, nr uprawnień KRS 6371/2018 z upoważnienia Nr 01/2024 Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z siedzibą 40-203 Katowice, Al. Roździeńskiego 88a.

Załącznik Nr 3 – kserokopia upoważnienia RZRSM Nr 01/2024.

5. Lustrację przeprowadzono w dniach od 8 stycznia 2024r. do 12 kwietnia 2024r.
6. Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni.
7. Prowadzący lustrację na spotkaniu w dniu 5 stycznia 2024 roku poinformował o jej rozpoczęciu oraz omówił jej zakres z Prezesem Zarządu Spółdzielni – Panem Bartoszem Derelą, Z-cą Prezesa Katarzyną Gawron oraz Przewodniczącym Rady Nadzorczej Panem Grzegorzem Dębskim, którzy zobowiązali się przekazać omówione szczegóły członkom Rady Nadzorczej na najbliższym posiedzeniu Rady. Lustrator poinformował jednocześnie, że jeżeli Rada Nadzorcza lub któryś z jej członków wyrazi życzenie spotkania, celem zgłoszenia ewentualnych wniosków czy uwag w zakresie lustracji, to lustrator jest w każdej chwili gotowy na takie spotkanie.
8. Badaniem lustracyjnym zostały objęte podstawy prawne, statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno-finansowe Spółdzielni, w zakresie:
 - realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w okresie 1.01.2018r. – 31.12.2020r.,
 - procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w zakresie podmiotowym i przedmiotowym jako korporacji oraz przedsiębiorstwa spółdzielczego,
 - zasad organizacji i funkcjonowania poszczególnych organów samorządowych Spółdzielni,
 - zarządzania nieruchomościami i gospodarki Spółdzielni.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy „o rachunkowości” Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591, weryfikacji rozliczeń kosztorysowych, za co odpowiedzialne są wyznaczone służby Spółdzielni.

9. Informacja o prowadzonej lustracji została wpisana do książki ewidencji kontroli pod pozycją Nr 5 dotyczącą roku 2024.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Będzinie została poddana lustracji pełnej za okres od 1.01.2018r. do 31.12.2020r. przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach.

Lustracja została zakończona podpisaniem protokołu z jej ustaleń.

Lustratorowi przedłożono do wglądu list polustracyjny z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach z dnia 21.04.2021r. znak: RZRSM/3835/04/2021 skierowany do Rady Nadzorczej i Zarządu z wynikami z przeprowadzonej lustracji.

Sformułowano jeden wniosek polustracyjny:

Zaleca się dokonać przeglądu regulaminów pod kątem ewentualnego uchylecia regulaminów nieaktualnych oraz aktualizować treść pozostałych regulaminów stosownie do postanowień statutowych i obowiązujących przepisów prawnych.

Podczas zdalnego posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 28.04.2021r. lustrator przedstawił protokół z lustracji oraz omówił list polustracyjny; organ przyjął protokół z lustracji z obowiązkiem przedstawienia go na najbliższym Walnym Zgromadzeniu celem zatwierdzenia.

Podczas posiedzenia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni odbywanego w dwóch częściach w dniach 30.06.2021r. i 1.07.2021r. omówione zostały wyniki przeprowadzonej lustracji za lata 2018 – 2020 oraz została podjęta uchwała Nr 9/2021 o przyjęciu protokołu z lustracji Spółdzielni.

Zarząd realizuje wniosek polustracyjny w działalności bieżącej – tworzone są nowe regulaminy a istniejące są dostosowywane do obowiązujących przepisów prawnych.

Załącznik Nr 4 – kopia uchwały WZ Nr 9/2021 przyjęcie protokołu z lustracji.

Załącznik Nr 5 – oświadczenie Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.

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

Wg informacji uzyskanej od Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie, w badanym okresie – w latach 2021 – 2023 kontynuowano prowadzenie sprawy przeniesienia własności działek i uregulowania stanu prawnego działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi 47/2; 47/5; 41/2 w Dąbrowie Górnicej.

W roku 1990 przedstawiciele Skarbu Państwa, w wykonaniu Decyzji z dnia 12 czerwca 1989r. Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górnicej oddali działki oznaczone numerami geodezyjnymi 47/2; 47/5; 41/2 w użytkowanie wieczyste SM „Górnik” w Będzinie celem wzniesienia na nich osiedla mieszkaniowego.

W roku 2001 doszło do podziałów geodezyjnych działek gruntów będących przedmiotem decyzji komunalizacyjnych, w wyniku których częściowo doszło do wydzielenia działek 47/7; 47/9; 47/2. Do 2003 roku sprawa była jednoznaczna i nikt nie przypuszczał, że stan prawny tych gruntów będzie sporny. W 2003 roku ujawniono bowiem, że dla wymienionych nieruchomości prowadzone są jednocześnie różne księgi wieczyste. W jednej z nich ujawniono własność Gminy Dąbrowa Górnica w drugiej natomiast ujawniono osoby prywatne tj. p. Irena T. i p. Jan P. Następcami prawnymi tych osób są: p. Jadwiga S., p. Lech P. oraz p. Zbigniew B., którzy wnieśli do Sądu Rejonowego w Dąbrowie Górnicej powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr 8962 i 13381. Wyrokiem z dnia 01 lipca 2005r. Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górnicej uzgodnił treść wymienionych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości poprzez wykreślenie wpisu własności przedmiotowych działek na rzecz Gminy Dąbrowa Górnica i prawa wieczystego użytkowania na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik”. Konsekwencją tego wyroku była nie tylko utrata przez Gminę Dąbrowa Górnica prawa własności spornych działek, ale również użytkowania wieczystego przez Spółdzielnię, na co Spółdzielnia nie miała żadnego wpływu. Podejmowane były liczne działania mające na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, kierując stosowne wnioski do właścicieli nieruchomości, a także do Wojewody Śląskiego oraz Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnica. Wojewoda Śląski odmówił wykupu spornych działek, uzasadniając, iż nie posiada kompetencji do wykupu przedmiotowych działek, a także wskazał, iż brak jest podstaw prawnych do żądania wykupu. Stanowisko to budzi wątpliwości, zwłaszcza na fakt, iż właśnie ten organ odpowiada za konsekwencje wadliwych decyzji komunalizacyjnych. Prezydent Miasta Dąbrowa Górnica, do którego również został skierowany wniosek o zajęcie stanowiska w sprawie wykupu przedmiotowych

nieruchomości, poinformował, iż nie znajduje podstaw prawnych skierowanego żądania o wykup przez Skarb Państwa spornych nieruchomości. Biorąc pod uwagę, fakt, iż na nieruchomościach wzniesione zostały budynki mieszkalne, konieczność uregulowania stanu prawnego jest priorytetem i Spółdzielnia podejmuje wszelkie możliwe kroki prawne aby spełnić oczekiwania mieszkańców i uregulować stan prawny.

W następstwie kolejnych działań doszło do ugody sądowej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Górnik” w Będzinie, a wskazanymi wyżej właścicielami nieruchomości, skutkiem czego Spółdzielnia nabyła działki i stała się ich właścicielem. Nie zakończyło to jednak sprawy w stosunku do nieruchomości, na której położony jest budynek 11A przy ul. Dąbrowskiego, bowiem w międzyczasie doszło do wyodrębnienia 2 lokali mieszkalnych, co utrudniło uzgodnienie treści Księgi wieczystej. Obecnie Spółdzielnia podejmuje próby uzgodnienia treści ksiąg wieczystych w Sądzie Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych.

Toczy się również dodatkowe postępowanie dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu wytoczone przez osoby, które były właścicielami wspomnianych nieruchomości przeciwko Spółdzielni. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Będzinie również w 2021 roku wystąpiła na drogę postępowania sądowego o odszkodowanie od Skarbu Państwa w związku z błędnymi decyzjami przedstawicieli Skarbu Państwa, których niezawinione konsekwencje ponosi do dziś Spółdzielnia i mieszkańcy, których budynki zostały posadowione na wymienionych gruntach. Rozprawę z powództwa Spółdzielni przeciwko Skarbowi Państwa Sąd wyznaczył na 17 października 2023r. Na wspomnianej rozprawie dokonano zawieszenia postępowania do czasu zakończenia sprawy związanej bezumownym korzystaniem z gruntu. Po uzyskaniu wyroku (bez wątplenia Spółdzielnia będzie musiała zapłacić odszkodowanie), kwota odszkodowania zostanie doliczona do pozwu przeciwko Skarbowi Państwa postępowanie zostanie odwieszona.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Będzinie w dniu 03.12.2021 r. została pozwana do sądu przez mieszkańca budynku w Sosnowcu przy ul. Braci Śniadeckich 3a Pana Krzysztofa J., będącego jednocześnie właścicielem garażu przy ul. Kosynierów, który pozwem domagał się zwrotu 48zł, pisemnych przeprosin przez Prezesa Zarządu i przekazania 1000 zł na rzecz schroniska dla zwierząt. Przy ul. Kosynierów w Sosnowcu znajduje się kompleks 75szt. garaży z czego Spółdzielnia jest właścicielem 48szt. garaży. Z uwagi na zapewnienie bezpieczeństwa, uwzględniając wnioski użytkowników garaży, Spółdzielnia podjęła kroki w kierunku montażu oświetlenia placu manewrowego przy garażach. Koszty oszacowano na 48zł od jednego garażu. Za garaże będące własnością Spółdzielni zapłaciła Spółdzielnia w ramach opłat z najmu. Do Właścicieli poszczególnych garaży, Spółdzielnia zwróciła się z pismem w temacie partycypacji w kosztach montażu oświetlenia. Niestety garaże są przedmiotem obrotu, a kolejni właściciele nie mają obowiązku zgłoszenia faktu nabycia garażu w Spółdzielni, stąd problem z doręczeniem wszystkich pism i zapłatą przez wszystkich właścicieli 48 zł tytułem montażu oświetlenia. Spółdzielnia pomimo umieszczenia w pismach stwierdzenia, iż montaż oświetlenia będzie realizowany dopiero po wpłacie przez wszystkich właścicieli kwoty 48 zł, kierując się bezpieczeństwem wszystkich użytkowników garaży, podjęła decyzję o montażu oświetlenia, co spotkało się ze sprzeciwem jednego właściciela garażu – Pana Krzysztofa J., który pozwał Spółdzielnię do sądu.

Wyrokiem z dnia 22 listopada 2022, Sygn. Akt. II C 241/22, Sąd Okręgowy w Katowicach II Wydział Cywilny oddalił powództwo, zasądzając od Pana Krzysztofa J. kwotę 1 007,00zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz kwotę 140,00 zł za nadanie klauzuli wykonalności.

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

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

B. PROCES ZARZĄDZANIA W PODEJŚCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.

I. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.

Stosownie do ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29.12.2001r. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Katowicach, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000076840**.

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

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej, w okresie objętym badaniem lustracyjnym tj. 1.01.2021r. – 31.12.2023r., podlegała obowiązującym przepisom prawa oraz zasadom określonym w:

1. Ustawie „Prawo spółdzielcze” z dnia 12 września 1982r. (Dz. U. z 2016r. poz. 21 z późn. zm.), według stanu obowiązującego w okresie badanym,
2. Ustawie „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. z 2013r. poz. 1222 późn. zm.), według stanu obowiązującego w okresie badanym,
3. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie przyjętym przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 29 listopada 2007 roku. Kolejne zmiany do Statutu Walne Zgromadzenie uchwaliło w dniach: 19 maja 2010 roku oraz 11 maja 2016 roku; Statucie zmienionym uchwałą Nr 2/2018 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 5 września 2018r. zarejestrowanym postanowieniem sygn. akt KA.VIII NS-REJ.KRS/30295/18/142 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód, Wydział VIII Gospodarczy KRS, w dniu 13.02.2019r.
4. Regulaminach wewnętrznych.

Załącznik Nr 6 – kserokopia Statutu obowiązującego od 13.02.2019r.

Unormowania wewnętrzne Spółdzielni.

W zakresie unormowań wewnętrznych, został sporządzony przez Specjalistę ds. organizacyjno-samorządowych i zatrudnienia wykaz wszystkich aktów wewnętrznych, które funkcjonują w Spółdzielni wraz z podaniem organu, który je wydał lub zatwierdził, dat obowiązywania oraz dokonanych ich aktualizacji, bądź nowelizacji.

Przedmiotowy wykaz został przedstawiony poniżej:

Wykaz obowiązujących „Regulaminów wewnętrznych” w SM „Górnik” w Będzinie w okresie objętym badaniem lustracyjnym za okres 2021 – 2023.

Lp.	Wyszczególnienie	Data zatwierdzenia Uchwała/z dnia	Uwagi, zmiany 2021-2023
Organizacja Spółdzielni			
2.	Regulamin Rady Nadzorczej	ZPCz z 28.06.1996r., uchwała Nr 12/96	Zapisy przeniesione do statutu
3.	Regulamin Komisji Rewizyjnej	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 94/2001 z 21.06.2001r. Ostatnia zmiana 19.06.2008r., uchwała Nr 19/2008	
4.	Regulamin Komisji Technicznej	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 93/2001 z 21.06.2001r., ostatnia zmiana uchwała Nr 18/2008 z 19.06.2008r.	
5.	Regulamin Zarządu	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 22/VII/2019 z 10.07.2019r.	

6.	Regulamin Organizacyjny	Zarząd, uchwała Nr 63/VII/2019 z 31.07.2019r.	Zarząd, uchwała Nr 97/XII/2023 z 3.11.2023r.
7.	Schemat organizacyjny	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 21/VII/2019 z 10.07.2019r.	Rada Nadzorcza, uchwała RN 28/X/23 z 17.10.2023r.
8	Polityka Bezpieczeństwa Danych Osobowych wraz z Instrukcją zarządzania systemem informatycznym	Zarząd, uchwała Nr 66/V/2018/ z 23.05.2018r.	
8A	Regulamin przeprowadzenia konkursu	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 15/06/2023 z 20.06.2023r.	
Regulaminy, Instrukcje, zasady obowiązujące członków Spółdzielni			
9	Regulamin przestrzegania porządku domowego i współżycia mieszkańców	Rada nadzorcza, uchwała Nr 25/X/2020 z 28.10.2020r.	
10	Regulamin w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 27/2008 z 28.08.2008r.	
11	Regulamin na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali w drodze przetargu	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 30/2020 z 25.11.2020r.	
12	Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. oraz dla potrzeb podgrzania wody użytkowej	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 15/VI/2018 z 27.06.2018r., uchwała Nr 20/IX/18 z 4.09.2018r.	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 33/XII/2021 z 15.12.2021r. Rada Nadzorcza, uchwała Nr 2/I/2022 z 26.01.2022r. Rada Nadzorcza, uchwała Nr 4/II/2023 z 22.02.2023r.
13	Regulamin w sprawie rozdziału obowiązków spółdzielni i członków w zakresie napraw i konserwacji lokali i budynków	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 31/XI/2020 z 25.11.2020r.	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 20/VII/2023 z 30.08.2023r. Rada Nadzorcza, uchwała Nr 39/XII/2023 z 14.12.2023r.
14	Regulamin dotyczący rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 26/X/2020 z 28.10.2020r.	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 16/VI/2022 z 29.06.2022r.
15	Regulamin w sprawie określenia zasad zwalniania z ryczałtowych opłat ustalanych od osoby z tytułu dostawy wody, wywozu nieczystości i korzystania z gazu w zasobach spółdzielni.	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 51/2020 z 16.12.2020r.	
16	Regulamin przetargu na najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie.	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 22/2010 z 24.06.2010r.	
17	Regulamin przetargu na zbycie nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 34/XII/20 z 16.12.2020r.	
18	Regulamin określenia zasad Zespołów Konsultacyjnych	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 28/XII/2015 z 16.12.2015r.	
19	Regulamin w sprawie montażu anten satelitarnych	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 35/2008 z 27.11.2008r.	
20	Regulamin ustalania i rozliczania wkładów mieszkaniowych dla członków zasiedlanych mieszkań spółdzielczych realizowanych z udziałem kredytu ze środków KFM	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 27/2013 z 19.12.2013r.	
21	Regulamin dotyczy zasad udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 33/XII/16 z 21.12.2016r.	
22	Regulamin rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku Spółdzielni	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 31/2011 z 24.11.2011r.	
23	Regulamin rozliczania nakładów inwestycyjnych	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 29/2011 z 24.11.2011r.	

24	Instrukcja zarządzania systemem monitoringu wizyjnego w SM „Górnik” w Będzinie.	Zarząd – dokumentacja do RODO	
25.	Regulamin dostępu do eBOK w SM „Górnik”	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 19/IX/2018 z 4.09.2018r.	
26	Regulamin w sprawie montażu indywidualnych klimatyzatorów dla lokali	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 19/VII/2019 z 10.07.2019r.	
27.	Regulamin finansowania kosztów przekształcenia prawa użytkownika wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości, będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu SM „Górnik” w Będzinie	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 32/XI/2019 z 27.11.2019r.	
28	Zarządzenie Prezesa w sprawie odczytów w okresie obowiązywania COVID-19	12.05.2020r.	
29	Zasady korzystania z pomieszczeń dodatkowych w budynku Braci Śniadeckich 1 w Sosnowcu/ klatka I	22.07.2021r., Zarząd	
Regulaminy tworzenia i gospodarowania funduszami			
30	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu inwestycyjnego w SM „Górnik” w Będzinie	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 54/2010 z 16.12.2010r.	
31	Regulamin w sprawie zasad finansowania kosztów remontu instalacji gazowej	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 95/2001 z 21.06.2001r.	
32	Regulamin funduszu celowego	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 69/2001 z 29.03.2001r.	
33	Regulamin ZFŚŚ	Zarząd, uchwała Nr 2/97 z 16.01.1997r.	
34	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w SM „Górnik” w Będzinie	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 30/2011 z 24.11.2011r.	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 26/VII/2021 z 25.08.2021r.
35	Regulamin gospodarki finansowej oraz zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy w SM „Górnik” w Będzinie	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 53/2010 z 16.12.2010r.	
36	Regulamin korzystania z parkingów usytuowanych na terenach przynależnych do nieruchomości SM „Górnik”	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 5/II/2021 z 24.02.2021r.	
Instrukcje, zasady i postanowienia końcowe			
37	Regulamin Pracy	Zarząd, uchwała Nr 6/I/2017 z 19.01.2017r. Zarząd, uchwała Nr 22/V/17 z 9.05.2017r.	Zarząd, uchwała Nr 111/VII/2022 z 21.12.2022r. /od 1.01.2023r./
38	Instrukcja kancelaryjna	Zarząd, uchwała Nr 33/IV/2007 z 18.04.2007r.	
39	Zarządzenie w sprawie zaopatrzenia pracowników w ubrania robocze i środki czystości	Zarząd, uchwała z 10.03.1999r., ostatnia zmiana 10.01.2008r. – aneks	
40	Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów	Zarząd, uchwała Nr 7/98 z 18.03.1998r.	
41	Rozporządzenie Prezesa zarządu w sprawie zasad postępowania przy ściąganiu należności za lokale mieszkalne	Zarząd, 1.12.2010r.	
42	Regulamin w sprawie wyboru wykonawców i dostawców usług w Spółdzielni	Zarząd, uchwała Nr 11/III/2013 z 29.03.2013r.	

43	Instrukcja zasad rachunkowości i komputerowej ewidencji księgowej	Zarząd, uchwała Nr 5/98 z 4.03.1998r.	
44	Polityka Rachunkowości	Zarząd, uchwała Nr 4/I/2017 z 19.01.2017r.	Zarząd, uchwała Nr 15/II/21 z 24.02.2021r., Zarząd, uchwała Nr 2/II/2023 z 12.01.2023r.
45	Instrukcja prowadzenia Archiwum	Zarząd, uchwała Nr 34/IV/2007 z 18.04.2007r.	
46	Instrukcja wykonywania przeglądu instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych	Prezes Zarządu, 3.07.2017r.	
47	Zarządzenie Prezesa w sprawie rozkodowywania alarmu w biurcu Spółdzielni	Prezes Zarządu, 30.01.2018r.	7.02.2022r.
48	Zarządzenie Prezesa w sprawie zasad prowadzenia nadzoru robot w zasobach SM	Prezes Zarządu, 20.05.2017r.	
49	Zarządzenie Z-cy Prezesa ds. technicznych w sprawie prowadzenia robot remontowych i inwestycyjnych	Z-ca Prezesa ds. technicznych z 5.05.2008r.	
50	Zarządzenie Z-cy Prezesa ds. technicznych w sprawie prowadzenia rejestrów i odczytów wody	Z-ca Prezesa ds. technicznych z 28.07.2008r.	
51	Zarządzenie Prezesa w sprawie wprowadzenia ujednoczonych druków dot. robót prowadzonych w Spółdzielni	Prezes Zarządu, 31.07.2019r.	
52	Zarządzenie Prezesa w sprawie kontroli mieszkania	Prezes Zarządu, 26.01.2020r.	
Regulaminy dotyczące wynagradzania i premiowania pracowników			
53	Regulamin wynagradzania pracowników	Zarząd, uchwała Nr 20/III/20 z 26.03.2020r.	
54	Regulamin wynagradzania członków Zarządu	Rada Nadzorcza, uchwała Nr 6/III/2020 z 25.03.2020r.	

Podsumowanie:

Lustrujący w trakcie badania działalności za okres 1.01.2021r. do 31.12.2023r. stwierdził, że działalność Spółdzielni oparta była o przepisy powszechnie obowiązujące z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej oraz o Statut Spółdzielni.

II. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Będzinie posiadała „Regulamin organizacyjny” przyjęty uchwałą Zarządu Nr 63/VII/2019 z dnia 31.07.2019r., Nr 97/XI/2023 z dnia 3.11.2023r. oraz schemat organizacyjny zatwierdzony:

- uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/VII/2019 z dnia 10.07.2019r. obowiązujący od 1.09.2019r.,
- uchwałą Rady Nadzorczej Nr 28/X/23 z dnia 17.10.2023r. obowiązujący od dnia podjęcia.

Załącznik Nr 7 – kopia uchwały RN Nr 21/VII/2019 ze schematem organizacyjnym.

Załącznik Nr 8 – kopia uchwały RN Nr 28/X/23 ze schematem organizacyjnym.

Schemat organizacyjny przedstawiał podział służb etatowych na 3 pionery organizacyjne podporządkowane poszczególnym członkom Zarządu, tj.:

Pion ogólny – podległy Prezesowi Zarządu,

Pion techniczny – podległy Z-cy Prezesa ds. technicznych

Pion finansowy – podległy Głównej Księgowej

W strukturze obowiązującej od 1.09.2019r.:

Prezesowi Zarządu podlegali:
w Pionie ogólnym:

- specjalista ds. organizacyjno-samorządowych i zatrudnienia,
- radca prawny,
- specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych,
- specjalista ds. windykacji,
- specjalista ds. BHP,
- sekcja ds. wspólnot mieszkaniowych.

w Pionie ekonomiczno-finansowym:

Główny Księgowy z podporządkowanymi stanowiskami i komórkami organizacyjnymi:

- z-ca Głównego Księgowego,
- sekcja ds. księgowych,
- stanowisko ds. czynszów,
- sekcja ds. ekonomicznych.

Z-cy Prezesa ds. technicznych podlegają w Pionie technicznym:

- sekcja ds. technicznych,
- sekcja ds. administracji,
- sekcja ds. inwestycji z podporządkowanymi Konserwatorami i dozorczykami.

Wedle schematu obowiązującego od 17.10.2023r. działania realizowane są w:

Pionie Prezesa Zarządu

Pionie Zastępcy Prezesa ds. finansowych – Głównego Księgowego

Prezesowi Zarządu podlegali:

w Pionie Prezesa Zarządu:

- specjalista ds. organizacyjno-samorządowych i zatrudnienia,
- radca prawny,
- specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych,
- specjalista ds. BHP,
- sekcja ds. wspólnot mieszkaniowych.

Komórka Kierownika ds. technicznych z bezpośrednio podległymi:

- sekcją ds. technicznych,
- sekcją ds. administracji,
- sekcją ds. inwestycji.

w Pionie Zastępcy Prezesa ds. finansowych – Głównego Księgowego z bezpośrednio podległymi komórkami i stanowiskami:

- Z-ca Głównego Księgowego,
- sekcja ds. księgowych,
- stanowisko ds. czynszów,
- sekcja ds. ekonomicznych,
- specjalista ds. windykacji,

- specjalista ds. finansowo-księgowych wspólnot mieszkaniowych.

Schematy organizacyjne zawierają liczbę etatów w poszczególnych komórkach organizacyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku zatrudnienie wynosiło 26 osób.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (§3 ust. 1 – Statutu).

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

- przygotowanie terenów pod budowę,
- wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części,
- wykonywanie instalacji budowlanych,
- wykonywanie robót wykończeniowych,
- obsługa nieruchomości na własny użytek,
- wynajem nieruchomości na własny użytek,
- obsługa nieruchomości na zlecenie,
- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi własnymi,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi własnymi,
- działalność związaną z kulturą, rekreacją i sportem.

Podstawowym zakresem działalności Spółdzielni jest obecnie zarządzanie własnymi zasobami mieszkaniowymi oraz administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi

Przyjęte rozwiązania organizacyjne odpowiadały bieżącym potrzebom Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w zasobach SM „Górnik” w Będzinie.

Zmiany w składzie organów Spółdzielni, statucie są na bieżąco zgłaszane i wpisywane w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców, co wynika z analizy rejestru.

Obsługa prawna Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie w okresie objętym lustracją świadczona była na podstawie Umowy o świadczenie obsługi prawnej z dnia 22.08.2017r. zawartej z Kancelarią Radcy Prawnego Agnieszka Włoszczyk, Katowice, Karpacka 2/4 – w zakresie: udzielania porad prawnych, wydawania opinii prawnych, weryfikacji projektów i umów i Statutu Spółdzielni, występowaniu w charakterze pełnomocnika w postępowaniu sądowym, obsługa prawna wykonywana na rzecz SM w sprawach wynikających z prowadzonej przez SM działalności, obsługa WZCz, obsługa prawna Wspólnot Mieszkaniowych.

Podsumowanie:

1. W trakcie badań lustracyjnych nie stwierdzono odstępstw w zakresie zgodności przedmiotu działania Spółdzielni określonego w Statucie z faktycznie prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością.
2. Struktura organizacyjna została dostosowana do rzeczywistego zatrudnienia w SM „Górnik” w Będzinie.

III. Sprawy zatrudnienia i pracownicze.

Wewnętrzny porządek, organizację, zakres praw i obowiązków pracowników i pracodawcy związane z procesem pracy w SM „Górnik” w Będzinie określono w:

Regulaminie pracy wprowadzonym uchwałami Zarządu:

Nr 6/I/2017 z 19.01.2017r., Nr 22/V/17 z 19.05.2017r.

Nr 111/XII/2022 z 21.12.2022r. – wejście w życie 14 dni od dnia podania do wiadomości pracownikom.

Zasady wynagradzania pracowników w badanym okresie oparte zostały o Regulamin wynagradzania pracowników zatrudnionych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie zatwierdzony uchwałą Zarządu Nr 20/III/2020 z dnia 26.03.2020r., obowiązujący od 1.05.2020r.

Lustrator nie wnosi uwag merytorycznych do Regulaminu wynagradzania pracowników zatrudnionych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie”. Regulamin wynagradzania jest przestrzegany, a jego postanowienia wraz z załącznikami, przewidują m.in.:

- zasady wynagradzania pracowników na stanowiskach robotniczych,
- zasady wynagradzania pracowników na stanowiskach nierobotniczych,
- zasady premiowania,
- zasady naliczania i wypłacania dodatku za staż pracy,
- zasady przyznawania dodatkowych wynagrodzeń do płac,
- fundusz nagród Zarządu,
- nagrody jubileuszowe,
- odprawy emerytalne.

Wymienione rozwiązania „Regulaminu wynagradzania pracowników zatrudnionych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie” wraz z załącznikami wprowadzono w życie zgodnie z postanowieniami art. 77¹ i przepisami działu jedenastego ustawy „Kodeks pracy” z dnia 26.06.1974r. (tekst jednolity Dz. U. z 1998 Nr 21 poz. 94 z późn. zm.).

Regulamin ten nie obejmuje członków Zarządu Spółdzielni.

Zasady wynagradzania członków Zarządu określono w uchwałach Rady Nadzorczej dotyczących zasad wynagradzania Członków Zarządu i Regulaminie wynagradzania członków Zarządu przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 6/III/2020 z 25.03.2020r.

Postanowienia uchwał obejmowały regulacje w zakresie:

- wynagrodzenia zasadniczego,
- dodatku funkcyjnego,
- premii uznaniowej,
- nagrody rocznej lub kwartalnej,
- zasad indeksacji wynagrodzenia Członków Zarządu,
- dodatku stażowego.

Wysokość oraz zasady przyznawania pozostałych składników wynagrodzenia /nagroda jubileuszowa, odprawa emerytalna, rentowa, premia bilansowa, ryczałt za używanie własnego samochodu do celów służbowych/ określa zakładowy regulamin wynagradzania.

SM „Górnik” tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Regulamin ZFŚŚ wprowadził Zarząd uchwałą Nr 2/97 z 16.01.1997r.

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

**Zatrudnienie w etatach,
osobowy fundusz płac i średnia płaca brutto w SM „Górnik” w Będzinie w latach 2021 – 2023.**

2021r.:

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2021r.	Wykonanie za 2021r.	% wykonania planu	Plan na 2021r.	Wykonanie za 2021r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	2	2	100	299 649,36	305 922,22	102,09*
2.	Pracownicy umysłowi	19,15	14	73,10	762 315,76	646 975,31	84,87
3.	Pracownicy fizyczni	15	10,7	71,30	363 024,36	355 475,52	97,92
	OGÓLEM	36,15	26,7	73,86	1424989,48	1 308 373,05	91,82
4.	Średnia płaca brutto: 4 083,56						

*przekroczenie w związku z niedoszacowaniem wzrostu średniej krajowej, od której liczone jest wynagrodzenie Członków Zarządu.

2022r.:

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2022r.	Wykonanie za 2022r.	% wykonania planu	Plan na 2022r.	Wykonanie za 2022r.	% wykonania planu
a	B	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	2	2	100	318 351,00	331 155,23	104,02*
2.	Pracownicy umysłowi	19,5	13,75	70,50	769 518,53	678 000,20	88,11
3.	Pracownicy fizyczni	15	9,79	65,30	393 167,28	346 014,02	88,01
	OGÓLEM	36,5	25,54	69,97	1 481 036,81	1 355 169,45	91,50
4.	Średnia płaca brutto: 4 421,72						

*przekroczenie w związku z niedoszacowaniem wzrostu średniej krajowej, od której liczone jest wynagrodzenie Członków Zarządu.

2023r.:

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Fundusz płac		
		Plan na 2023r.	Wykonanie za 2023r.	% wykonania planu	Plan na 2023r.	Wykonanie za 2023r.	% wykonania planu
a	b	c	d	e	f	g	h
1.	Zarząd Spółdzielni	2	2	100	389 418,00	373 067,29	95,80
2.	Pracownicy umysłowi	19,15	13,58	70,90	922 385,00	718 179,92	77,86
3.	Pracownicy fizyczni	15	9,63	64,20	417 035,24	390 330,32	93,60
	OGÓLEM	36,15	25,21	69,74	1 728 838,24	1 481 577,53	85,70
4.	Średnia płaca brutto: 4 897,45						

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

Odrębnym badaniem objęto dokumentację osobową pracowników Spółdzielni. Jest ona prowadzona i przechowywana w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018r. (Dz. U. 2018, poz. 2369 z późniejszymi zmianami) w sprawie dokumentacji pracowniczej.

Akta pracownicze są przechowywane w opisanych w teczkach w szafie pancernej w Archiwum, aby uniemożliwić osobom niepowołanym dostęp do akt.

Teczki osobowe zawierają akta przechowywane wg podziału na:

- A – dokumenty osobiste, życiorys, kwestionariusz, świadectwa kwalifikacyjne,
- B – wnioski, nominacje, przeniesienia, przeszerogowania,
- C – dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia,
- D – dokumenty związane z ponoszeniem przez pracownika odpowiedzialności porządkowej,

E – dokumenty związane z kontrolą trzeźwości pracownika lub kontrolą na obecność w jego organizmie środków działających podobnie do alkoholu.

W trakcie lustracji dokonano kontroli akt osobowych członków Zarządu oraz losowo wybranych akt pracowników:

Bartosz Derela	Prezes Zarządu
Katarzyna Gawron	Z-ca Prezesa ds. finansowych, Główny Księgowy
Mariusz W.	konserwator ogólnobudowlany
Anna W.	specjalista ds. eksploatacji zasobów mieszkaniowych
Przemysław P.	specjalista ds. eksploatacji zasobów mieszkaniowych

W sprawdzonych aktach osobowych znajdują się:

- kwestionariusz osobowy,
- dokumenty potwierdzające posiadane wykształcenie,
- umowy o pracę i ich zmiany,
- zakres czynności na danym stanowisku pracy,
- aktualne zaświadczenia o stanie zdrowia pracownika /w tym praca powyżej 3 m/,
- zaświadczenia o odbyciu okresowych szkoleń bhp oraz szkoleń dla pracodawców i osób kierujących pracownikami,
- oświadczenie pracownika o zapoznaniu się z przepisami bhp,
- informacja dla pracownika w oparciu o art. 29 §3 Kodeksu pracy,
- karta szkolenia wstępnego bhp,
- oświadczenie pracownika o zapoznaniu się z treścią przepisów o równym traktowaniu,
- szkolenia okresowe bhp dla pracowników administracyjno-biurowych, pracownika na stanowisku robotniczym,
- świadectwa pracy,
- świadectwa o niekaralności.

Spółdzielnia posiada opracowane Zasady oceny ryzyka zawodowego na stanowiskach pracy.

Przeprowadzone badanie akt osobowych pracowników SM wykazało, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie BHP zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają stosowne zaświadczenia.

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

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

Zestawienie ilości odbytych szkoleń zawiera poniższa tabela:

**Odbyte szkolenia
z wyszczególnieniem biorących w nich udział pracowników i członków organów
statutowych w latach 2021 – 2023.**

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.
1	2	3	4	5
1.	Ogółem /ilość odbytych szkoleń/	14	17	15
2.	Ogółem /liczba przeszkolonych osób/	7	7	8
	w tym:			

a/	Członków Rady Nadzorczej	0	0	0
b/	Członków Zarządu	2	2	2
c/	Pozostałych Pracowników	5	5	5

W SM „Górnik”

- licencję „Zarządcy nieruchomości”, posiada 4 pracowników,
- uprawnienia budowlane posiada, 3 pracowników zrzeszonych w Śląskiej Izbie Budownictwa w Katowicach.

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

Wykorzystanie urlopów wypoczynkowych w terminach ustawowych.

Zgodnie z art. 163 §1¹ Kodeksu Pracy w SM „Górnik” ustala się planów urlopów.

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

Terminy ustawowe wykorzystania urlopów wypoczynkowych są bezwzględnie przestrzegane.

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2021 – 2023, stwierdzono, iż wszyscy pracownicy wykorzystali swoje urlopy w terminach ustawowych.

Informacja o pracowniczych planach kapitałowych.

W związku ze spełnieniem warunków wynikających z założeń ustawy z dnia 4.10.2018r. o pracowniczych planach kapitałowych /Dz.U. 2018, poz. 2215/ w dniu 1.10.2020r. SM „Górnik” podpisała jako podmiot zatrudniający Umowę o prowadzenie pracowniczego planu kapitałowego oraz Umowę o zarządzanie pracowniczym planem kapitałowym z dobrowolnymi funduszami emerytalnymi reprezentowanymi przez Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Topiel 12, 00-342 Warszawa.

Na dzień 31.12.2023r. do PPK przystąpiło 6 pracowników.

Podsumowanie:

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

IV. Zagadnienia członkowsko-mieszkańcowskie.

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

Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie.

Lp.	Wyszczególnienie	jedn. miary	rok 2021	rok 2022	rok 2023
1	2	3	4	5	6
I.	Członkowie - ogółem	osoba	1 360	1 360	1 360
w tym:					
	a) zamieszkali		1 355	1 358	1 358
	b) posiadający garaże				
	c) posiadający tytuły do lokali użytkowych		2		
	d) prawni/oczekujący		1/2	2	2

III.	Członkowie zamieszkujący - ogółem	osoba	1360	1358	1358
w tym:					
	a) posiadający mieszkania o statusie lokatorskiego prawa do lokalu		45	46	42
	b) posiadający lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa		599	599	598
	c) posiadający lokale o statusie odrębnej własności lokalu		471	472	477
	d) umowy najmu		30	30	31
IV.	Zmniejszenie ilości członków - ogółem	osoba	50	51	47
z tytułu:					
	a) skreślenia /zgon/		16	9	6
	b) ustania członkostwa		34	42	41
V.	Zmniejszenie ilości członków zamieszkujących w nieruchomości - ogółem	osoba	34	42	41
w tym, posiadających:					
	a) status lokatorski		0	2	0
	b) status własnościowy		24	32	31
	c) status po przeniesieniu własności		10	8	10
	d) oczekujących na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu				
	e) oczekujących na ustanowienie prawa odrębnej własności		0	0	18
VI.	Zamiany mieszkań - ogółem	osoba			
w tym:					
	a) zamiany we własnej spółdzielni		-	-	-
	b) zamiany między spółdzielniami		-	-	-
	c) zamiany między spółdzielnią a innymi gestorem zasobów		-	-	-

Ilościowe zmiany w ewidencji członków SM „Górnik” w Będzinie w latach 2021 – 2023.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.
1.	Przyjęcie w poczet członków	55	46	52
w tym:				
	z mocy prawa	31	29	30
	właścicieli lokali	23	17	21
	najemców	1	-	1
2.	Utrata członkostwa ogółem:	50	51	47
w tym:				
	skreślenie z listy członków /zgon/	16	9	6
	ustanie członkostwa	34	42	31

Zestawienie

ilości zarejestrowanych członków wg ksiąg rejestru członkowskiego Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie /wg stanu na 31.12.2023r./.

Lp.	Wyszczególnienie	Początkowa pozycja księgi	Końcowa pozycja księgi
1	2	3	4
1.	Księga Nr 001	1	2 810
Stan członków Spółdzielni na 31.12.2023r.			1 360

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

Ostatniego wpisu w roku 2023 dokonano 20.12.2023r., przyjęcie w poczet członków p. Kamil I., nr członka 2810, odrębna własność.

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

Gera

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

Przeprowadzono metodą losową badanie dokumentacji członkowskiej, następujących osób, których członkostwo powstało z mocy prawa oraz właścicieli lokali przyjętych w poczet członków SM „Górnik”, w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

Jerzy i Grażyna D., nr członka 2668 i 2669, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 17.02.2021r., powstanie członkostwa z mocy prawa,

Paweł N., nr członka 2696, nabycie prawa odrębnej własności lokalu, 13.04.2021r., deklaracja członkowska z 3.09.2021r., uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków SM „Górnik” Nr 81/IX/2021 z 24.09.2021r.,

Michał N., nr członka 2670, nabycie prawa odrębnej własności lokalu, 17.02.2021r., deklaracja członkowska z 17.02.2021r., uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków SM „Górnik” Nr 22/II/2021 z 24.02.2021r.,

Magdalena O., nr członka 2708, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 17.11.2021r., powstanie członkostwa z mocy prawa,

Grzegorz i Magdalena K., nr członka 2752 i 2753, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 23.09.2022r., powstanie członkostwa z mocy prawa,

Agnieszka N., nr członka 2748, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze postanowienia sądowego, 4.02.2019r., dostarczenie dokumentacji 21.08.2022r., powstanie członkostwa z mocy prawa,

Katarzyna P., nr członka 2751, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 19.09.2022r., powstanie członkostwa z mocy prawa,

Mateusz P., nr członka 2756, nabycie prawa odrębnej własności lokalu, 25.09.2019r., deklaracja członkowska z 28.11.2022r., uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków SM „Górnik” Nr 105/XI/2022 z 28.11.2022r.,

Gabriela Cz., nr członka 2745, nabycie prawa odrębnej własności lokalu, 7.05.2022r., deklaracja członkowska z 1.06.2022r., uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków SM „Górnik” Nr 64/VI/2022 z 20.06.2022r.,

Adam i Krystyna K.-M., nr członka 2782 i 2783, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 12.07.2023r., powstanie członkostwa z mocy prawa,

Marcin i Marta K., nr członka 2771 i 2772, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 23.05.2023r., powstanie członkostwa z mocy prawa,

Barbara M., nr członka 2786, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 9.08.2023r., powstanie członkostwa z mocy prawa,

Sylwia J., nr członka 2768, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 4.05.2023r., powstanie członkostwa z mocy prawa,

Regina Sz., nr członka 2780, nabycie prawa odrębnej własności lokalu, 21.06.2023r., deklaracja członkowska z 3.07.2023r., uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków SM „Górnik” Nr 44/VII/2023 z 4.07.2023r.,

Rafał S., nr członka 2781, nabycie prawa odrębnej własności lokalu, 19.05.2023r., deklaracja członkowska z 3.07.2023r., uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków SM „Górnik” Nr 45/VII/2023 z 4.07.2023r.

Ustania członkostwa /zbycie praw do lokali, zgon/:

Mirosław F., nr członka 1480, zgon 5.05.2021r.

Adam S., nr członka 2632, zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 17.02.2021r., ustanie członkostwa z mocy prawa,

Jerzy S., nr członka 1399, zbycie prawa odrębnej własności lokalu, 13.04.2021r., ustanie członkostwa z mocy prawa,



Grażyna N., nr członka 2657, zbycie prawa odrębnej własności lokalu, 17.02.2021r., ustanie członkostwa z mocy prawa,
Mateusz O., nr członka 2665, zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 17.11.2021r., ustanie członkostwa z mocy prawa,
Patrycja W., nr członka 2029, zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 23.09.2022r., ustanie członkostwa z mocy prawa,
Ireneusz N., nr członka 2432, ???, 1.08.2022r.,
Agnieszka N. nr członka 2748, zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 19.09.2022r., ustanie członkostwa z mocy prawa,
Jadwiga P., nr członka 900, zgon 14.11.2022r.,
Leszek CZ., nr członka 1691, zgon 1.07.2022r.,
Stanisław P., nr członka 618, zgon 20.08.2022r.,
Dariusz i Aleksandra J., nr członka 2443 i 2444, zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 11.07.2022r., ustanie członkostwa z mocy prawa
Małgorzata M., nr członka 2019, zgon 27.02.2023r.,
Katarzyna Z., nr członka 482, zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 4.05.2023r., ustanie członkostwa z mocy prawa
Julian Sz., nr członka 346, zbycie /darowizna/ prawa odrębnej własności lokalu, 21.06.2023r., ustanie członkostwa z mocy prawa.

Teczki prowadzone są dla lokali mieszkalnych.

W aktach znajdują się m.in.:

- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni,
- uchwała o dokonaniu przyjęcia w poczet członków,
- akty notarialne nabycia/zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- umowy najmu,
- akty zgonu.

Materiały zgromadzone w teczkach związane ze:

a/ skreśleniem z rejestru /zgon/

b/ ustaniem członkostwa

nie wykazały nieprawidłowości.

Statut w §4 określa komu przysługuje i kiedy powstaje członkostwo w Spółdzielni:

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

Zarząd SM „Górnik” zawiadamia osobę o nabyciu członkostwa w terminie 1 miesiąca na wskazany przez nią adres.

Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem SM „Górnik”, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni /§4¹ ust. 1 Statutu/.

Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, o którym owa w art. 48 ust 1 ustawy o sm.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego lub najemcy lokalu, jest złożenie deklaracji członkowskiej.

Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

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

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

O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu.

Uchwała o odmowie przyjęcia w poczet członków wymaga pisemnego uzasadnienia.

Od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej, wnoszone w ciągu 1 miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia.

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

Przypadki ustania członkostwa podane są w §§9 – 13 Statutu.

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

W skontrolowanych dokumentach decyzje następowały przed upływem jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej, zgodnie z przepisami ustawy „Prawo spółdzielcze” i postanowieniami §5 ust. 3 Statutu.

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

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

Art. 18 §2 punkt 3 oraz art. 31 Ustawy Prawo spółdzielcze określa prawo otrzymywania i zaznajamiania się członka ze stosownymi dokumentami spółdzielni.

W lustrwanej Spółdzielni uprawnienia te uregulowane zostały w §6 ust. 4 i 5 Statutu.

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

- otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
Koszty powtórnego wydania odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8¹ ust. 2 ustawy o sm ponosi członek występujący o te wypisy zgodnie z §89 ust. 8 Statutu tj. 0,1% minimalnego wynagrodzenia za stronę dokumentu.
- otrzymania kopii uchwał organów SM, protokołów obrad organów SM, za wyjątkiem treści dotyczących indywidualnych spraw innych członków w sprawach, których ujawnienie naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych.

W Statucie w §6 ust. 21 zapisano, iż Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi SM szkodę.

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

Zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzony jest rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste /prowadzony w wersji papierowej i w systemie elektronicznym – w podziale na budynki/.

W rejestrze wpisane są:

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

Ilość założonych KW dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych:
stan na 31.12.2023r. - 277

Ilość założonych KW dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych/garaży:
stan na 31.12.2023r. - 0

W latach 2021 – 2023 Spółdzielnia, zawarła ogółem 19 umów ustanowienia praw do lokali, w tym w związku z:

a/ ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu:

w 2021r. – 0 umów,
w 2022r. – 1 umowa,
w 2023r. – 0 umów.

b/ najmem lokalu mieszkalnego:

w 2021r. – 1 umowa,
w 2022r. – 0 umów,
w 2023r. – 1 umowa.

c/ ustanowieniem odrębnej własności lokalu (ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i najmów)

w 2021r. – 3 umowy,
w 2022r. – 0 umów,
w 2023r. – 4 umowy.

d/ przekształcanie spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność

w 2021r. – 7 umów,
w 2022r. – 1 umowa,
w 2023r. – 1 umowa.

e/ przekształcenie lokalu użytkowego w lokal mieszkalny (spółdzielcze własnościowe prawo)

w 2021r. – 0 umów,
w 2022r. – 1 umowa,

w 2023r. – 0 umów.

Na koniec 2023r. wydzielone nieruchomości w SM „Górnik” w Będzinie stanowiły ogółem 27, w tym 27 nieruchomości oznaczonych, w których ustanawiano „odrębną własność lokali”.

W oparciu o udostępnioną dokumentację działalności Spółdzielni, dotyczącą m.in. połączenia lub podziału nieruchomości, określenia oraz ustanowienia przedmiotu odrębnej własności lokali /po wejściu w życie ustawy „osm”, Dz. U. Nr 4/01 poz. 27 z późn. zm., tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 1222/ ustalono, że:

na koniec 2023r., wyodrębnione zostały 477 nieruchomości lokalowe, w tym:

na dzień 31.12.2020r., wyodrębniono zostało 460 nieruchomości lokalowych w okresie objętym badaniem lustracyjnym /2021 – 2023/ 26 członków, w okresie objętym badaniem lustracyjnym /2021 – 2023/ 17 lokali

Ogółem /na dzień 31.12.2023r./ ustanowienia odrębnej własności lokali dokonało 470 członków. Ilość nieruchomości lokalowych na 31.12.2023r. – 477.

Na ogółem 28 wniosków „o ustanowienie odrębnej własności lokalu”, łącznie w odniesieniu do 18 członków/11 lokali Spółdzielni, przeniesienie własności było niemożliwe w związku z: oczekiwaniem na dokumentację z Urzędu Miejskiego – zaświadczenia o samodzielności lokali oraz wypis i wyrys z rejestru gruntów – dot. 11 wniosków, oczekiwaniem na wydanie dokumentacji związanej z rozliczeniem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego Wydział KFM w Krakowie – dot. 9 wniosków, oczekiwaniem na dokonanie wpłaty tytułem wartości rynkowej lokalu przez osobę zainteresowaną – dot. 1 wniosku.

Zarząd Spółdzielni prace związane z realizacją postanowień art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku „o spółdzielniach mieszkaniowych” wykonał podejmując 27 uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w roku/latach 2007.

Sprawność obsługi członków.

Spółdzielnia posiada stronę internetową:

www.smgornik.bedzin.pl

na której podaje ważne informacje dla mieszkańców, informacje dotyczące organów SM „Górnik”, istotne informacje związane z zamieszkiwaniem, dane kontaktowe do administracji SM, dane kontaktowe SM „Górnik”, ważne numery telefonów, godziny urzędowania, statut, regulaminy, protokoły obrad organów.

Po zalogowaniu członkowie mają dostęp do: konta z bieżącymi rozliczeniami.

Na stronie internetowej umieszczono również informacje:

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

Korespondencja do mieszkańców dostarczana jest: przez Poczte Polską, pocztę elektroniczną, przez dozorczyne.

Informacje wywieszane są też na tablicach ogłoszeniowych na kłatkach, na stronie internetowej oraz w siedzibie SM „Górnik”.

Czas pracy Spółdzielni.

Poniedziałek, wtorek, czwartek	7:00 – 15:00
Środa	7.00 – 17.00
Piątek	7.00 – 13.00

Zarząd Spółdzielni przyjmował zainteresowanych mieszkańców po uprzednim umówieniu terminu.

Rada Nadzorcza nie ma wyznaczonego dnia na przyjmowanie zainteresowanych mieszkańców – może zapraszać mieszkańców na swoje posiedzenia, które odbywają się raz w miesiącu oraz udziela odpowiedzi pisemnych, jeśli mieszkańcy/członkowie kierują zapytania do Rady Nadzorczej. Każdy mieszkaniec może po uprzednim umówieniu terminu i przedstawieniu tematyki spotkać się z Radą Nadzorczą.

W okresie lustracji zagadnienia związane z bezpieczeństwem przetwarzania danych osobowych uregulowano w Polityce Bezpieczeństwa Danych osobowych zatwierdzonej uchwałą Zarządu Nr 66/V/2018/I z dnia 23.05.2018r. w związku z wchodzącym Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) wraz z Instrukcją zarządzania systemem informatycznym służącym przetwarzaniu danych osobowych.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” prowadzony „Rejestr podań członków”, w którym odnotowane są dane osobowe, przedmiot skargi lub interwencji, sposób załatwienia oraz informacje o ich wykonaniu.

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

Sposób realizacji skarg i wniosków zgłaszanych w SM „Górnik” w Będzinie, był również systematycznie omawiany i monitorowany podczas posiedzeń Zarządu Spółdzielni jak również kontrolowany przez Radę Nadzorczą.

Wniesione skargi i wnioski przez członków SM „Górnik” w Będzinie w latach 2021 – 2023.

Lp.	Rok	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Rady Nadzorczej	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Zarządu Spółdzielni
1	2	3	4
1.	2021	0	2
2.	2022	2	2
3.	2023	3	3
Ogółem:		5	7

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

**Wykaz przyjętych i rozpatrzonych przez organy SM „Górnik” w Będzinie
wybranych skarg i wniosków, skierowanych przez członków Spółdzielni do rozpatrzenia,
w latach 2021 – 2023.**

Lp.	Tematyka w niesionej skargi, wniosku	Tryb wniesienia skargi, wniosku (indywidualnie zbiorowo i do kogo skierowana)	Data i nr /rejestru, dziennika/ przyjęcia skargi, wniosku	Data i l.dz. udzielonych wyjaśnień, odpowiedzi po rozpatrzeniu skargi, wniosku.
A	b	c	d	e
1.	Justyna K., Struga 2 w Dąbrowie Górnicej dot. zakłócania spokoju przez mieszkańca z lokalu 3	E-mail z 20.12.2021r. odnotowano w książce podań lokatorów /Zarząd	Rejestr podań nr 828/2021	1) odpowiedź z 22.12.2021r. l.dz.SM/2293/2021/BK 2) pismo do właściciela SM/2292/2021/BK
2	Krzysztof J., Braci Śniadeckich 3A w Sosnowcu dot. zażalenia na opłatę za oświetlenie garaży	Pismo z 5.11.2021r. do Zarządu	Rejestr podań nr 726/2021	Odpowiedź z 15.11.2021r. l.dz. SM/2078/BD/2021
3	Krzysztof J., Braci Śniadeckich 3A dot. pęknięcia ścian w lokalu	Pismo z 10.08.2022r., 19.09.2022r. i 4.10.2022r. do Zarządu /do wiadomości RN	Rejestr podań nr 476; 576; 593/2022	Odpowiedź z 20.09.2022r. l.dz.SM/1434/2022/BD/RN, dnia 28.09.2022r. posiedzenie Rady
4.	W. W., Legionów Polskich 44 w Dąbrowie Górnicej dot. problemu z niedogrzaniami lokalu i wysokim zużyciem c.o.	Zgłoszenie ustne do Przewodniczącego RN w styczniu 2022r.		Posiedzenie Rady w dniu 28.01.2022 omówiono sposób załatwienia – wizja w lokalu 5.04.2022r. Raport z prac komisji, zawarto wnioski i zalecenia
5	Justyna K. i Marek Z., Struga 2 w Dąbrowie Górnicej dot. zakłócania spokoju przez mieszkańca lokalu nr 3	E-mail z 20.01.2023r. i 23.01.2023r. Zarząd/ Rada Nadzorcza	Rejestr podań nr 30; 33/2023	W dniu 25.01.2023r. wezwano na posiedzenie p. Norberta P. - rozmowa dyscyplinująca 1. pismo do Miejskiej Komendy Policji w Dąbrowie Górnicej z 1.02.2023r. l.dz.SM/188/2023/BK i 14.02.2023r. l.dz.SM/285/2023/BK 2. pismo do właściciela z 20.02.2023r. l.dz.SM/299/2023/BK i 17.04.2023r. l.dz.SM/607/2023/BK
6	Mieszkańcy Dąbrowskiego 11B dot. zakłócania spokoju przez mieszkańca z lokalu nr 15 oraz zabrudzanie elewacji budynku	Zgłoszenia do Przewodniczącego RN w miesiącu lipcu 2023r.		Rozpatrzenie sprawy na Radzie Nadzorczej w dniu 27.07.2023r. - stawieństwo p. Arkadiusza S. - omówiono sposób załatwienia sprawy wraz z uzgodnieniem dotyczącym napraw szkód
7.	Krzysztof J., Braci Śniadeckich 3A dot. wybiórczego koszenia trawy	Pismo 29.05.2023r. Zarząd i 3.07.2023r. Zarząd i RN	Rejestr podań nr 319 i 440	Odpowiedź 6.06.2023r. l.dz.SM/909/2023 i RN - posiedzenie RN 27.07.2023r. - ustalono wprowadzenie zmiany do Regulaminu rozdziału obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i konserwacji ...

Wszystkie badane przez lustratora skargi i wnioski zgłoszone w latach 2021 – 2023, przyjmowane, rozpatrywane i wyjaśnione były w sposób właściwy, merytorycznie poprawny, bez zbędnej zwłoki – analogicznie do przepisów Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

Ponadto wszystkie podania mieszkańców są rejestrowane w książce podawczej i po dekretacji przez Zarząd Spółdzielni trafiają do odpowiedniego działu i są zgodnie z treścią załatwiane. Odpowiedzi kierowane do składających podania są rejestrowane w dziennikach korespondencyjnych.

Jednocześnie należy stwierdzić, że opisane w rejestrze skarg i wniosków zgłoszone sprawy nie mają charakteru skargi wprost w rozumieniu art. 46 §1 pkt. 6 ustawy Prawo spółdzielcze. Należy je traktować jako zgłoszone wnioski.

Podsumowanie:

1. Sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej nie budzi zastrzeżeń.
2. Spółdzielnia w sposób prawidłowy i transparentny przekazuje swoim członkom i mieszkańcom wszystkie informacje związane z zamieszkiwaniem w zasobach.

V. Planowanie.

Działalność gospodarcza SM „Górnik” w latach 2021 – 2023 prowadzona była w oparciu o przyjęte przez Walne Zgromadzenie odbyte w dwóch częściach w dniach 30.06.2021r. i 1.07.2021r., uchwałą Nr 7/2021 „Kierunki działania strategicznego na lata 2021 – 2024”.

Załącznik Nr 9 – kopia uchwały WZ Nr 7/2021 zatwierdzenie kierunków działania na lata 2021 – 2024.

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

- Nr 19/IX/2020 z dnia 23.09.2020r. – zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego na 2021 rok.
- Nr 20/IX/2020 z dnia 23.09.2020r. – zatwierdzenie planu remontów w zasobach SM na 2021 rok.
- Nr 28/IX/2021 z dnia 29.09.2021r. – zatwierdzenie planu remontów w zasobach SM na 2022 rok.
- Nr 29/IX/2021 z dnia 29.09.2021r. – zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego na 2022 rok.
- Nr 23/IX/2022 z dnia 28.09.2022r. – zatwierdzenie planu remontów w zasobach SM na 2023 rok.
- Nr 25/X/2022 z dnia 19.10.2022r. – zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego na 2023 rok.
- Nr 23/IX/2023 z dnia 19.09.2023r. – zatwierdzenie planu remontów w zasobach SM na 2024 rok.
- Nr 31/X/2023 z dnia 17.10.2023r. – zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego na 2024 rok.

Wszystkie roczne plany gospodarcze Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie, zawierały szczegółowe plany finansowe dla zasobów Spółdzielni z podziałem kosztów na poszczególne nieruchomości.

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

- Nr 11/III/2021 z dnia 24.03.2021r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2021r.
- Nr 15/IV/2021 z dnia 28.04.2021r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2021r.
- Nr 21/VI/2021 z dnia 21.06.2021r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2021r.
- Nr 7/II/2022 z dnia 23.02.2022r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2022r.
- Nr 14/V/2022 z dnia 25.05.2022r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2022r.
- Nr 18/VI/2022 z dnia 29.06.2022r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2022r.
- Nr 20/VII/2022 z dnia 20.07.2022r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2022r.
- Nr 21/VIII/2022 z dnia 30.08.2022r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2022r.
- Nr 5/II/2023 z dnia 22.02.2023r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2023r.
- Nr 10/III/2023 z dnia 28.03.2023r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2023r.
- Nr 11/III/2023 z dnia 28.03.2023r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2023r.

- Nr 32/XI/2023 z dnia 28.11.2023r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2023r.
- Nr 34/XI/2023 z dnia 28.11.2023r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2023r.

Rada Nadzorcza uchwałała roczne plany finansowo-gospodarcze i ich korekty, stosownie do swoich kompetencji określonych w art. 46 ust. 1 pkt. 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz postanowień Statutu Spółdzielni.

Realizacja rocznych planów gospodarczo-finansowych podlegała systematycznej ocenie i kontroli przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe dane zawierają protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz podejmowane uchwały.

Również każdego roku (w latach 2021 – 2023) Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie przyjmowały i zatwierdzały sprawozdanie Zarządu zawierające informacje o wykonaniu rocznych planów gospodarczo-finansowych oraz zatwierdzały roczne sprawozdania finansowe.

Podsumowanie:

1. Rada Nadzorcza w okresie lustracji uchwaliła plany na lata 2021 – 2024 stosownie do obowiązujących przepisów.
2. Do podjętych uchwał w sprawie zatwierdzenia planów dołączone zostały opracowane przedmiotowe plany.
3. Realizacja rocznych planów gospodarczo-finansowych podlegała systematycznej ocenie i kontroli przez Radę Nadzorczą.

VI. Kontrola.

Kontrole zewnętrzne.

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

- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, 4.01.2021r. - xx.xx.2021r. – lustracja pełna za lata 2018 – 2020,
- PKO BP S.A., 13.09.2021r., 21.10.2021r. – 24.10.2021r. – kontrola prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych, kontrola oświadczeń Zarządu odnośnie wnoszonych przez członków SM „Górnik” wpłat – bez zaleceń,
- Państwowa Inspekcja Pracy, Okręgowy Inspektorat Pracy w Katowicach, 28.09.2022r., 8.11.2022r., sprawdzenie realizacji uprzednich decyzji i wystąpień organów PIP oraz wniosków, zaleceń i decyzji organów kontroli i nadzoru nad warunkami pracy; kontrola prawnej ochrony pracy, w zakresie dotyczącym nawiązania i rozwiązania stosunku pracy, wynagrodzenia za pracę i czasu pracy oraz umów cywilnoprawnych.

W wyniku kontroli wydano wystąpienie z dnia 18.11.2022r. o dokonanie zmiany w regulaminie pracy poprzez wprowadzenie zapisu o podawaniu do wiadomości pracowników rozkładu czasu pracy na dany okres rozliczeniowy co najmniej na 1 tydzień przed rozpoczęciem pracy w okresie, na który został sporządzony ten rozkład; dokonanie zmiany zapisów regulaminu pracy w zakresie sposobu wypłaty wynagrodzenia za pracę w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami; zamieszczanie w informacji o warunkach zatrudnienia zgodnie z art. 29 § 3 KP terminu wypłaty wynagrodzenia za pracę, wynikającego z przyjętego regulaminu pracy; uzyskanie od czterech pracowników oświadczenia o zapoznaniu się z oceną ryzyka zawodowego na stanowisku pracy na jakim pracownik jest zatrudniony i przechowywaniu tego oświadczenia w aktach osobowych. Pismem z dnia 3.01.2023r. SM „Górnik” poinformowała o realizacji wniosków pokontrolnych – wprowadzenie zmian do regulaminu pracy.

- Państwowa Inspekcja Pracy, Okręgowy Inspektorat Pracy w Katowicach, 26.05.2023r., sprawdzenie realizacji uprzednich decyzji i wystąpień organów PIP oraz wniosków, zaleceń i decyzji organów kontroli i nadzoru nad warunkami pracy.

W wyniku kontroli wydano wystąpienie z dnia 26.05.2023r. o każdorazowe określanie w informacji o warunkach zatrudnienia zasad ustalania i przyznawania urlopu wypoczynkowego, o ile brak było możliwości, w dacie wydania tejże informacji, poinformowania pracownika o wymiarze przysługującego mu płatnego urlopu, w szczególności urlopu wypoczynkowego.

Pismem z dnia 29.05.2023r. SM „Górnik” poinformowała o przyjęciu wniosków pokontrolnych do realizacji.

Kontrola wewnętrzna.

Struktura organizacyjna SM „Górnik” (obowiązująca w latach 2021 – 2023) nie przewidywała wyodrębnionego stanowiska ds. kontroli wewnętrznej.

Kontrole dotyczące bieżącego Zarządzania i kierowania Spółdzielnią w ramach „kontroli kierowniczej” przez Zarząd Spółdzielni oraz poszczególne komórki organizacyjne (w szczególności dokumentów finansowo-księgowych) prowadzone były pod względem:

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

Jak wynika ze sprawdzonych przez lustratora protokołów z lat 2021 – 2023, Rada Nadzorcza akceptowała analizowane dokumenty, uwagi do przedkładanych na posiedzeniach materiałów zawierała w protokołach, przyjmując na tę okoliczność wnioski przekazywane Zarządowi do realizacji.

C. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.

W Statucie Spółdzielni zapisano, że jej organami są:

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

Wybory do organów Spółdzielni /RN i Zarząd/ dokonywane są w głosowaniu tajnym, odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

Aktualny skład osobowy Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, uwidoczniiony został w Krajowym Rejestrze Sądowym w:

- Dziale 2 Rubryka 1 – Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu – Zarząd
- Dziale 2 Rubryka 2 – Organ nadzoru – Rada Nadzorcza

Kompetencje, tryb zwoływania posiedzeń, sposób działania i warunki podejmowania uchwał przez poszczególne organy Spółdzielni określone zostały w jej Statucie i stosownych regulaminach.

I. Walne Zgromadzenie /WZ/.

W Statucie Spółdzielni zapisano, iż Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem uchwałodawczym oraz nadzorująco-kontrolnym Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie może być podzielone na części decyzją RN na wniosek Zarządu.

Kompetencje WZ opisano w §19 Statutu.

WZ zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do dnia 30 czerwca.
Zarząd może także zwołać WZ w razie potrzeby w każdym czasie.

Zarząd zobowiązany jest także zwołać WZ na żądanie:

- a) Rady Nadzorczej,
- b) 1/10 liczby członków Spółdzielni.

WZ jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych za wyjątkiem podejmowania uchwał w sprawach: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, gdzie zdolność podejmowania uchwał jest przy obecności co najmniej 2% członków SM.

Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów za wyjątkiem:

- zmiany Statutu – wymagana większość 2/3 ważnie oddanych głosów,
- uchwały w sprawie połączenia się spółdzielni i zbycia nieruchomości – wymagana większość 2/3 ważnie oddanych głosów,
- uchwała w sprawie likwidacji SM – wymagana większość 3/4 ważnie oddanych głosów.

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

1. 30.06.2021r. i 1.07.2021r.,
2. 18.06.2022r. i 19.05.2022r.,
3. 17.05.2023r. i 18.05.2023r.

Podziękowań na części dokonała Rada Nadzorcza uchwałami:
RN Nr 13/IV/2019 z 24.04.2019r.
Nr 11/IV/2022 z 25.04.2022r.

Obrady WZ, przebiegały zgodnie z:

- postanowieniami obowiązującego statutu SM „Górnik” w Będzinie,
- przyjętymi porządkami obrad WZ, jakie zwołane zostały w latach 2021 – 2023.

Porządek obrad WZ oprócz spraw organizacyjnych /otwarcie WZ, wybór Prezydium, wybór Komisji skrutacyjnej, uchwał i wniosków, zatwierdzenie porządku obrad, sprawozdanie komisji skrutacyjnej i mandatowo-wyborczej w zakresie prawomocności i ważności obrad, sprawozdanie komisji uchwał i wniosków, komisji skrutacyjnej, zamknięcie obrad/ zawierał:

- sprawozdanie z wykonania uchwał i wniosków z poprzedniego WZ
- zatwierdzenie sprawozdań Zarządu z działalności,
- przedstawienie sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej,
- przedstawienie sprawozdań finansowych,
- podjęcie uchwał w sprawach:
zatwierdzenia sprawozdań Rady Nadzorczej za 2020r., 2021r., 2022r.,
zatwierdzenie sprawozdań Zarządu za 2020r., 2021r., 2022r.,
zatwierdzenie sprawozdań finansowych za 2020r., 2021r., 2022r.,
podziału nadwyżki bilansowej za 2020r., 2021r., 2022r.,
udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką SM może zaciągać,

ponadto:

w 2021r.:

- wybór komisji mandatowo-wyborczej,
- przedstawienie wyników z lustracji za lata 2018 – 2020,
- wybory członków Rady Nadzorczej,
- podjęcie uchwał w sprawach:
zatwierdzenia kierunków działania strategicznego na lata 2021 – 2024,
przyjęcia protokołu z lustracji za lata 2018 – 2020,
zatwierdzenia wyników wyborów do Rady Nadzorczej.

w 2022r.:

- przyjęcie protokołu Kolegium WZ z dnia 6.07.2021r.

w 2023r.:

- przedstawienie protokołu Kolegium WZ z dnia 30.05.2022r.
- ustalenie zasad reprezentacji członków Spółdzielni w Radzie Nadzorczej pochodzących z Zespołów obejmujących więcej niż jedną nieruchomość.

Zgodnie z §21 ust. 1 Statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, powinni być zawiadomieni w formie pisemnej, co najmniej na 21 dni przed terminem WZ:

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

Załącznik Nr 10 – kopie zawiadomień wraz z porządkiem obrad WZ w latach 2021 – 2023.

Tryb i zasady obrad WZ opisano w §§24-31 Statutu.

Walne Zgromadzenia zostały zwołane w sposób zgodny z postanowieniami obowiązującego w okresie objętym lustracją, Statutu SM „Górnik”.

Podczas czynności sprawdzających, ustalono, iż członkowie zostali terminowo /na 21 dni przed terminem posiedzenia WZ/ i prawidłowo powiadomieni o miejscu, terminie i porządku obrad, miejscu wyłożenia do wglądu sprawozdań i projektów uchwał oraz prawie do zapoznania się z tymi dokumentami w terminie co najmniej 15 dni przed datą zwołania Walnych Zgromadzeń, w tym obligatoryjnie „rocznym sprawozdaniem finansowym”. Termin ten spełniał wymogi ustawy „o rachunkowości”, Art. 68 – Udostępnianie sprawozdań (Dz. U. Nr 76/2002 r. poz. 694 z późn. zm.). Roczne sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni (Art. 68 ustawy jw.) stanowiące przedmiot obrad WZ, podlega udostępnieniu Członkom Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

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

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

Ze zwoływanych w trybie postanowień Statutu Spółdzielni Walnych Zgromadzeń w częściach sporządzone zostały protokoły, które odzwierciedlają przebieg obrad i są podpisane, zgodnie z postanowieniami §25 ust. 1 Statutu, przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

Wszystkie sprawdzone protokoły z Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2021 – 2023, w sposób rzetelny odzwierciedlają i dokumentują przebieg obrad. Podejmowane przez Walne Zgromadzenia uchwały wynikały z uprawnień i kompetencji przewidzianych Statutem SM „Górnik”.

Walne Zgromadzenia odbywały się wg przyjętego przez w/w organ Spółdzielni porządku i tematyki obrad. Pełna dokumentacja z Walnych Zgromadzeń /protokoły, protokoły komisji, listy obecności, listy pełnomocnictw, zawiadomienia, przyjęte uchwały/ jest archiwizowana przez co najmniej 25 lat (w segregatorach z każdego roku oddzielnie), w Spółdzielni z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych Członków.

W latach 2021 – 2023 WZ obradowały w dwóch częściach.

W dokumentacji zgromadzone są Protokoły z posiedzeń Kolegium WZ, w których uczestniczyli Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części WZ oraz Zarząd SM /§25¹ Statutu/ zwołane w celu obliczenia liczby głosów oddanych na poszczególne uchwały. Obliczanie głosów odbywa się na podstawie protokołów z poszczególnych części WZ.

Posiedzenia zostały zwołane przez Zarząd SM w statutowym terminie w ciągu 14 dni po zakończeniu ostatniej części WZ czyli odpowiednio 6.07.2021r., 30.05.2022r. i 23.05.2023r.

Protokoły są podpisane przez Przewodniczących i Sekretarzy poszczególnych części WZ oraz Zarząd SM.

SM „Górnik” zgodnie z §25¹ informowała o przyjętych uchwałach członków SM poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części WZ.

SM „Górnik” powiadamiała pisemnie o czasie, miejscu i porządku obrad zwoływanych w latach 2021 – 2023 WZ:

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismami:

1. SM/735/2021/JK z dnia 8.06.2021r.,
2. SM/561/2022/JK z dnia 26.04.2022r.,
3. SM/641/2023/JK z dnia 24.04.2023r.

Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie pismami:

1. SM/734/2021/JK z dnia 8.06.2021r.,
2. SM/560/2022/JK z dnia 26.04.2022r.,
3. SM/642/2023/JK z dnia 24.04.2023r.

Podsumowanie:

1. Dokumentacja WZ zorganizowanych w latach 2021 – 2023 nie budzi zastrzeżeń.
2. Materiały stanowiące przedmiot obrad WZ, udostępnione członkom, odzwierciedlały stan faktyczny w sposób dostatecznie precyzyjny i jasny oraz pozwalały na podjęcie racjonalnych uchwał, w ramach statutowych i ustawowych kompetencji i uprawnień tego organu.
3. Członkowie byli informowani o miejscu i czasie, w którym mogą się zapoznać z materiałami oraz projektami uchwał, które były przedmiotem obrad.
4. Sporządzone z obrad WZ protokoły są kompletne, podpisane przez przewodniczących poszczególnych części WZ, sekretarzy poszczególnych części WZ, odzwierciedlają przebieg obrad, nie budzą zastrzeżeń pod kątem merytoryczno-formalnym.
5. Protokoły Kolegium WZ zostały zwołane w terminie przewidzianym w Statucie, zawierają podpisy członków Prezydiów poszczególnych części WZ.
6. Protokoły komisji poszczególnych części WZ podpisane są przez przewodniczącego, sekretarza.
7. Dokumenty poświadczające podjęcie przez WZ uchwał, tzw. „uchwały” również są podpisane przez przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części WZ oraz zawierają wyniki głosowań.
8. W zakresie wyborów do Rady Nadzorczej przechowywane są Zgłoszenia kandydatów wraz ze zgodami na kandydowanie /oświadczenia o niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec SM w przypadku kandydatów do RN/.
9. Dokumentacja z WZ (protokoły, protokoły komisji, zawiadomienia, listy obecności, przyjęte uchwały oraz materiały będące przedmiotem obrad) z okresu lustracji jest przechowywana w siedzibie Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi w tym względzie zasadami. Jest przechowywana w sposób umożliwiający korzystanie z przedmiotowej dokumentacji przez uprawnione organy i osoby oraz członków Spółdzielni.

II. Rada Nadzorcza /RN/.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni /§35 Statutu/.

W §36 Statutu zapisano, iż Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez WZ spośród członków na okres 3 lat.

Kadencja RN rozpoczyna się z dniem odbycia sprawozdawczego WZ, po wyborze Rady na nową kadencję a kończy wraz z odbyciem WZ w trzecim roku po jej wyborze.

Utrata mandatu członka RN przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1. dobrowolnego zrzeczenia się mandatu,
2. odwołania przez WZ kwalifikowana większością 2/3 głosów,

3. ustania członkostwa w SM,
4. cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
5. podjęcia pracy w SM.

Na miejsce członka RN, który zrzekł się mandatu lub utracił mandat, do końca kadencji wchodzi następny z kandydatów na członka RN, który został umieszczony na liście kandydatów.

W przypadku wyczerpania możliwości uzupełnienia kandydatów z listy, na najbliższym WZ dokonuje się wyborów uzupełniających do końca kadencji Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w składzie:

- Przewodniczący Rady,
- Zastępca Przewodniczącego,
- Sekretarz,
- Przewodniczący stałych komisji RN.

RN powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub doraźne w miarę potrzeb.

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady.

Zasady wyboru do RN opisano w §§30 – 31 Statutu.

Rada Nadzorcza działa na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze, Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni §§40 – 45/

W oparciu o postanowienia Statutu pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Przewodniczący WZ w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

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

Członkowie RN o posiedzeniu byli powiadamiani pisemnie co najmniej 3 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia, co potwierdzają przedstawione lustratorowi dokumenty.

Skład osobowy członków Rady Nadzorczej SM „Górnik” w okresie objętym lustracją kształtował się następująco:

Kadencja 2018 – 2021

W dniu 21 maja 2018 roku Walne Zgromadzenie uchwałą Nr 12/2018 dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik”.

W wyniku podjętych uchwał Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w następujący sposób:

Grzegorz Dębski
Ulryk Masoń

Przewodniczący RN, członek Komisji Rewizyjnej
Z-ca przewodniczącego RN, członek Komisji Technicznej



Teresa Gawryś
Mieczysław Borzęcki
Jarosław Samul
Maciej Krzan
Anna Tołaj
Miron Kubiński

Sekretarz RN, członek Komisji Rewizyjnej
Przewodniczący Komisji Technicznej
członek Komisji Technicznej
członek Komisji Technicznej
Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
członek Komisji Rewizyjnej

Nowi członkowie Rady Nadzorczej wybrani na kadencję 2018 – 2021 zostali wpisani do KRS – Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy KRS postanowienie sygn. akt KA.VIII NS-REJ.KRS/18887/18/783 z dnia 13.06.2018r.

Kadencja 2021 – 2024.

Walne Zgromadzenie odbywane w dwóch częściach w dniach 30.06.2021r. i 1.07.2021r. w wyniku wyborów w głosowaniu tajnym wybrało do Rady Nadzorczej następujące osoby:

Grzegorz Dębski
Maciej Krzan
Zbigniew Łukaszek
Ulryk Masoń
Izabela Murska
Piotr Włodarczyk
Ryszard Zalejski

Wybór ww. osób potwierdzono uchwałą Nr 10/2021.

Podczas posiedzenia RN w dniu 13.07.2021r. /protokół Nr 7/2021/ dokonano w wyniku głosowań:

- w głosowaniu tajnym wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Z-cy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarza Rady Nadzorczej /uchwała 23/VII/2021/,
- ustalenia składu Komisji Technicznej/ uchwała RN Nr 24/VII/2021/,
- ustalenia składu Komisji Rewizyjnej /uchwała RN Nr 25/VII/2021/.

W wyniku głosowań skład Rady Nadzorczej ukonstytuował się w następujący sposób:

Grzegorz Dębski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Ulryk Masoń	Z-ca Przewodniczącego RN, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Izabela Murska	Sekretarz RN, Sekretarz Komisji Rewizyjnej
Zbigniew Łukaszek	Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
Ryszard Zalejski	Przewodniczący Komisji Technicznej
Maciej Krzan	Z-ca Przewodniczącego Komisji Technicznej
Piotr Włodarczyk	Sekretarz Komisji Technicznej

Nowi członkowie RN wpisani zostali do KRS w dniu 15.09.2021r. postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice - Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygn. akt KA.VIII NS-REJ.KRS/17474/21/764.

Załącznik Nr 11 – kopia uchwały WZ Nr 10/2021 – wybór członków RN.

Załącznik Nr 12 – kopia uchwały RN 23/VII/2021 z 13.07.2021r. ustalenie składu prezydium RN.

Załącznik Nr 13 – kopia uchwały RN 24/VII/2021 z 13.07.2021r. ustalenie składu Komisji Technicznej RN.

Załącznik Nr 14 – kopia uchwały RN 25/VII/2021 z 13.07.2021r. ustalenie składu Komisji Rewizyjnej RN.



Ogółem w latach 2021 – 2023 Rada Nadzorcza odbyła 38 posiedzeń, w tym:

w 2021r. 12 posiedzeń,
w 2022r. 12 posiedzeń,
w 2023r. 14 posiedzeń.

Ilość podjętych przez RN, uchwał /w latach 2021 – 2023/ w zakresie prowadzonej przez nią działalności, wg prowadzonego w Spółdzielni „Rejestru uchwał Rady Nadzorczej” – 101 uchwał:

w 2021r. podjęto 33 uchwały,
w 2022r. podjęto 29 uchwał,
w 2023r. podjęto 39 uchwał.

Kompetencje i zakres działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2021 – 2023 określał §51 Statutu.

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

1. uchwalania i zatwierdzanie planów rzeczowo-finansowych, planów remontów,
2. analizy wykonania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przedstawianych Radzie co kwartał i na początku następnego roku (roczne wykonania),
3. analizy wykonania prac remontowych,
4. ustalania stawek odpisu na fundusz remontowy,
5. przyjmowanie sprawozdań finansowych SM „Górnik”,
6. analiza planu-rzeczowo-finansowego,
7. analiza protokołu z lustracji,
8. uchwalanie zmian schematu organizacyjnego SM,
9. analiza rozliczeń mediów,
10. przyznawanie premii kwartalnych, rocznych członkom Zarządu,
11. uchwalania regulaminów i ich zmian,
12. analiza zaległości we wnoszeniu opłat przez mieszkańców SM „Górnik”,
13. przygotowywanie sprawozdań z działalności Rady na Walne Zgromadzenie,
14. kwartalna ocena pracy Zarządu.

Lustrujący dokonał przeglądu protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej w reprezentatywnie wybranych trzech okresach: I kwartału 2021 roku, II kwartału 2022 roku i II półrocza 2023 roku.

I kwartał 2021 roku – 3 posiedzenia, 12 uchwał.

Protokoły: Nr 1/2021 z dnia 27.01.2021r., Nr 2/2021 z dnia 24.02.2021r., Nr 3/2021 z dnia 24.03.2021r.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie zajmowała się m.in. następującymi zagadnieniami: analizą zaległości w opłatach za użytkowanie lokali oraz działań windykacyjnych, omówieniem i opracowaniem planu pracy RN na rok 2021, podsumowaniem pracy RN za 2020 rok, wnioskami z posiedzeń Komisji Technicznej, opracowanymi przez Zarząd Zasadami wydawania kart parkingowych pracami na zasobach SM, różnicami wody ciepłej na osiedlu A. Wajdy 1, 3, 5, planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2021r.,

analizą zużycia wody za IV kwartał oraz cały 2020r.,
oceną pracy Zarządu za I kwartał 2021r.,
analizą wykonania planu kosztów za 2020r.,
analizą wykonania planu remontów za 2020r.,
harmonogramem planu remontów na 2021r.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie podjęła uchwały:

Nr 1/I/2021 z 27.01.2021r. – zatwierdzenie planu pracy RN na 2021r.

Nr 2/I/2021 z 27.01.2021r. – ustalenie odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości Braci Śniadeckich 5, 5a w Sosnowcu.

Nr 3/II/2021 z 24.02.2021r. – zatwierdzenie planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2021r

Nr 4/II/2021 z 24.02.2021r. – zatwierdzenie planu pracy Komisji Technicznej na 2021r.

Nr 5/II/2021 z 24.02.2021r. – zatwierdzenie regulaminu korzystania z parkingów usytuowanych na terenach przynależnych do nieruchomości SM Górnik w Będzinie.

Nr 6/II/2021 z 24.02.2021r. – zatwierdzenie kryterium wydawania kart parkingowych dla pojazdów...

Nr 7/III/2021 z 24.03.2021r. – zatwierdzenie premii dla Zarządu za I kwartał 2021r.

Nr 8/III/2021 z 24.03.2021r. – wyrażenie zgody na budowę garaży w Sosnowcu przy ul. Kosynierów.

Nr 9/III/2021 z 24.03.2021r. – wyrażenie zgody na udzielenie pożyczki wewnętrznej na sfinansowanie prac remontowych na nieruchomości przy ul. Szymanowskiego 2 w Sosnowcu.

Nr 10/III/2021 z 24.03.2021r. – wyrażenie zgody na udzielenie pożyczki wewnętrznej na sfinansowanie prac remontowych na nieruchomości przy ul. Struga 4 w Sosnowcu.

Nr 11/III/2021 z 24.03.2021r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2021 rok.

Nr 12/III/2021 z 24.03.2021r. – powołanie komisji badającej rzetelność sporządzenia sprawozdania finansowego SM za 2020 rok.

II kwartał 2022 roku – 3 posiedzenia, 8 uchwał.

Protokoły: Nr 4/2022 z dnia 25.04.2022r., Nr 5/2022 z dnia 25.05.2022r., Nr 6/2022 z dnia 29.06.2022r.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie zajmowała się m.in. następującymi zagadnieniami:
analizą zaległości w opłatach za użytkowanie lokali oraz działań windykacyjnych,
podsumowanie akcji zima 2021/2022,
analizą realizacji przez Zarząd wniosków i uchwał WZ z 2021r.,
omówieniem organizacji WZ,
omówieniem sprawozdania finansowego i sprawozdania RN za 2021r.,
pracami na zasobach SM,
informacjami o rozstrzygniętych przetargach,
informacjami o pożyczkach wewnętrznych,
analizą wykonania planu rzeczowo-finansowego za I kwartał 2022r.,
analizą zużycia wody za I kwartał 2022r.,
analizą stanu technicznego infrastruktury w zasobach SM.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie podjęła uchwały:

Nr 11/V/2022 z 25.04.2022r. – w sprawie podziału WZ na części.

Nr 12/V/2022 z 25.04.2022r. – w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2021 pod względem rzetelności i prawidłowości sporządzenia.

Nr 13/V/2022 z 25.04.2022r. – w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2021r.

Nr 14/V/2022 z 25.04.2022r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2022 rok.

Nr 15/VI/2022 z 29.06.2022r. – zatwierdzenie premii dla Zarządu za II kwartał 2022r.

Nr 16/VI/2022 z 29.06.2022r. – zatwierdzenie zmian do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody odprowadzania ścieków.

Nr 17/VI/2022 z 29.06.2022r. – wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego SM za 2022r.

Nr 18/VI/2022 z 29.06.2022r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2022 rok.

II półrocze 2023 roku – 7 posiedzeń, 22 uchwały.

Protokoły: Nr 9/2023 z dnia 27.07.2023r., Nr 10/2023 z dnia 30.08.2023r., Nr 11/2023 z dnia 19.09.2023r., Nr 12/2023 z dnia 25.09.2023r., Nr 13/2023 z dnia 17.10.2023r., Nr 14/2023 z dnia 28.11.2023r., Nr 15/2023 z dnia 14.12.2023r.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie zajmowała się m.in. następującymi zagadnieniami: omówieniem spraw związanych z przebiegiem WZ, sprawą zakłócania porządku domowego przez właściciela mieszkania w budynku przy ul. Dąbrowskiego 11B, pracami na zasobach SM, analizą pism od mieszkańców, przyjęciem sprawozdania Komisji konkursowej dot. wyboru kandydatów na stanowisko Prezesa Zarządu/Dyrektora SM, analizą zaległości w opłatach za użytkowanie lokali oraz działań windykacyjnych, oceną pracy Zarządu za III kwartał 2023r., IV kwartał 2023r. i cały rok 2023, wysłuchaniem kandydata na stanowisko Prezesa Zarządu/Dyrektora SM, stanem prawnym nieruchomości Dąbrowskiego 11A i 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej, zaopiniowaniem kosztów eksploatacji sieci ciepłych a 2020r., zaopiniowaniem opłat za wynajem lokali użytkowych, garaży i dzierżawę terenu na 2024r., zaopiniowaniem wysokości stawek eksploatacyjnych lokali mieszkalnych na 2024r., analizą kosztów gzm na 2024r., analizą rozliczenia kosztów dostawy wody za III kwartał 2023r., informacją Zarządu o przygotowaniach do okresu zimowego 2023/2024, analizą planu rzeczowo-finansowego za 9 miesięcy 2023r., analizą wykonania przez Zarząd uchwał Rady Nadzorczej, rozpatrzenie wniosku Zarządu o licytację spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji w związku z rażącym i uporczywym wykraczaniem przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu.

Rada Nadzorcza w analizowanym okresie podjęła uchwały:

Nr 19/VII/2023 z 27.07.2023r. – w sprawie rozliczenia kosztów wykonania audytów energetycznych budynków w zasobach SM dla celów zmniejszenia mocy zmówionej.

Nr 20/VIII/2023 z 30.08.2023r. – zatwierdzenie zmian do Regulaminu w sprawie rozdziału obowiązków SM i członków w zakresie napraw i konserwacji lokali i budynków.

Nr 21/IX/2023 z 19.09.2023r. – zatwierdzenie premii dla Zarządu za III kwartał 2023r.

Nr 22/IX/2023 z 19.09.2023r. – przyjęcie rezygnacji P. Tadeusza Dumina z funkcji Prezesa Zarządu/Dyrektora SM.

Nr 23/IX/2023 z 19.09.2023r. – przyjęcie planu remontowego w zasobach SM na 2024r.

Nr 24/IX/2023 z 19.09.2023r. – ustalenie odpisów na fundusz remontowy w roku 2024.

Nr 25/IX/2023 z 25.09.2023r. – wybór na stanowisko Prezesa Zarządu/Dyrektora SM.

Nr 26/IX/2023 z 25.09.2023r. – określenie wynagrodzenia Prezesa Zarządu/Dyrektora SM.

Nr 27/IX/2023 z 25.09.2023r. – zmiany do Regulaminu rozliczania kosztów energii ciepłej dla potrzeb c.o. i potrzeb podgrzania wody użytkowej.

Nr 28/X/2023 z 17.10.2023r. – zatwierdzenie schematu organizacyjnego SM.

Nr 29/X/2023 z 17.10.2023r. – wybór na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu/Dyrektora SM.

Nr 30/X/2023 z 17.10.2023r. – określenie wynagrodzenia Zastępcy Prezesa Zarządu/Dyrektora SM.

Nr 31/X/2023 z 17.10.2023r. – zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego na rok 2024.
Nr 32/XI/2023 z 28.11.2023r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2023 rok.
Nr 33/XI/2023 z 28.11.2023r. – wyrażenie zgody na wykonanie monitoringu wizyjnego na osiedlu w Dąbrowie Górniczej.
Nr 34/XI/2023 z 28.11.2023r. – wprowadzenie korekty do planu remontów na 2023 rok.
Nr 35/XI/2023 z 28.11.2023r. – wyrażenie zgody na udzielenie pożyczki wewnętrznej na sfinansowanie prac remontowych na nieruchomości przy ul. Struga 1 w Dąbrowie Górniczej.
Nr 36/XI/2023 z 28.11.2023r. – wyrażenie zgody na udzielenie pożyczki wewnętrznej na sfinansowanie prac remontowych na nieruchomości przy ul. Legionów Polskich 40, 42, 44, 46 i Struga 5, 6, 7 w Dąbrowie Górniczej.
Nr 37/XII/2023 z 14.12.2023r. – zatwierdzenie premii dla Zarządu za IV kwartał 2023r.
Nr 38/XII/2023 z 14.12.2023r. – zatwierdzenie premii rocznej dla Zarządu za 2023r.
Nr 39/XII/2023 z 14.12.2023r. – zatwierdzenie zmian do Regulaminu w sprawie rozdziału obowiązków SM i członków w zakresie napraw i konserwacji lokali i budynków.
Nr 40/XII/2023 z 14.12.2023r. – zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze licytacji.

Rada Nadzorcza zgodnie z postanowieniami §40 ust. 3 Statutu Spółdzielni, powołała Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną które pracowały w oparciu o corocznie zatwierdzone plany działania.

Komisja Rewizyjna podczas swoich posiedzeń zajmowała się m.in.:

- analizą zaległości w opłatach za lokale,
- opracowywaniem planu pracy Komisji na poszczególne okresy,
- analizą akcji zima 2020/2021,
- analizą kosztów gzm za I półrocze 2021r., III kwartał 2021r., I półrocze 2022r., I półrocze 2022r.,
- analizą informacji Zarządu o przetargach na roboty w zasobach SM,
- omówieniem zmian do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla celów c.o. i podgrzania c.w.u.,
- analizą rozliczenia wody za IV kwartał 2021 i cały rok 2021,
- opiniowaniem sprawy udzielenia pożyczki wewnętrznej na sfinansowanie prac związanych z remontem schodów wejściowych do klatki schodowej nieruchomości 3-go Maja 38; pożyczki wewnętrznej dla nieruchomości Struga 1 w Dąbrowie Górniczej, Struga 5, 6, 7 i Legionów Polskich 40, 42, 44, 46 w Dąbrowie Górniczej,
- oceną pracy Zarządu – pion finansowy za II kwartał 2022r., III kwartał 2022r.,
- informacją nt. opracowania zmian do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody w zakresie wód opadowych i roztopowych,
- informacją nt. przygotowań do rozliczenia kosztów c.o. na osiedlu w Wojkowicach,
- opiniowaniem wysokości odpisu na fundusz remontowy na 2023r.,
- opiniowaniem wysokości stawek eksploatacyjnych na rok 2023, 2024,
- opiniowaniem opłat za lokale użytkowe i dzierżawę terenu na 2023r., 2024r.
- analizą spłaty kredytów zaciągniętych na termomodernizację budynków Nr 1, 3, 5 przy ul. A. Wajdy w Będzinie,
- analizą mocy zamówionej dla budynków w zasobach SM
- informacją o umorzeniu części pożyczki udzielonej przez WFOSiGW w Katowicach na wykonanie termomodernizację budynków przy ul. A. Wajdy w Będzinie,
- opiniowaniem kosztów eksploatacji sieci ciepłych na 2024r.,
- analizą kosztów gzm na 2024r.

Komisja Techniczna podczas swoich posiedzeń zajmowała się m.in.:

- informacją nt. przeprowadzonych przetargów,

- informacja nt. przeprowadzonych przeglądów budowlanych w roku 2020,
- sprawą pojawiającą się cyklicznie brudnej wody ciepłej na osiedlu w Dąbrowie Górniczej,
- analizą zużycia wody za IV kwartał 2020 i cały rok 2020,
- zaopiniowaniem kryterium wydawania kart parkingowych, zaopiniowaniem Regulaminu korzystania z parkingów usytuowanych na terenach przynależnych do nieruchomości SM,
- analizą wykonania planu rzeczowo-finansowego w zakresie remontów za I półrocze 2021r., III kwartał 2021r., I półrocze 2022r., 2022 rok,
- analizą planu remontów na 2022 rok,
- analizą stanu przygotowań i postępu w remontach w poszczególnych latach,
- opracowywaniem planu pracy komisji,
- oceną pracy Zarządu – pionu technicznego za III kwartał 2021r., II kwartał 2022r., III kwartał 2022r., I kwartał 2023r.,
- przygotowaniem i omówieniem akcji zima 2021/2022, 2022/2023,
- wskazywaniem konieczności dokonania przeglądów przyłączy elektrycznych, skrzynek elektrycznych,
- tematyką związaną z jesiennym obejściem osiedli,
- analizą zużycia wody za III kwartał 2021r., IV kwartał 2021 i cały rok 2021, IV kwartał 2022r., cały rok 2022, III kwartał 2023r.,
- omówieniem zmian do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla celów c.o. i podgrzania c.w.u.,
- zaopiniowaniem korekt do planu remontów na rok 2022 na osiedlu w Dąbrowie Górniczej,
- analizą stanu technicznego infrastruktury w zasobach SM,
- analizą uchwał i wniosków zgłoszonych na WZ,
- omówienie planu remontów na 2023r., na 2024r., zaopiniowaniem odpisów na fundusz remontowy na 2024 rok,
- zaopiniowanie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie monitoringu wizyjnego na osiedlu w Dąbrowie Górniczej.

Protokoły poszczególnych komisji były protokołowane, zawierają numer, datę posiedzenia i porządek obrad, uczestniczące osoby oraz relację z przebiegu posiedzenia, podpisane są przez przewodniczących komisji.

Z przeglądu dokumentacji posiedzeń Rady Nadzorczej wynika, iż posiedzenia organu każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Protokoły pisane są przy pomocy edytora tekstowego i drukowane, zawierają datę posiedzenia i porządek obrad, uczestniczące osoby oraz relację z przebiegu posiedzenia, nazwy podjętych uchwał, odzwierciedlają przebieg i zakres omawianej tematyki, zgodnej z przyjmowanym porządkiem obrad, są podpisane przez Przewodniczącego RN i Sekretarza /lub osobę prowadzącą obrady/.

Uchwały RN zawierają podstawy prawne ich podjęcia, są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza RN.

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

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

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

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

W okresie lustrowanym nie stwierdza się ponadto podjęcia uchwał wykraczających poza uprawnienia kompetencyjne wynikające z ustawy „Prawo Spółdzielcze” i Statutu Spółdzielni.

W dokumentacji przechowywane są również listy obecności na posiedzeniach RN.

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

1. postanowienia art. 8² pkt. 1 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z 15 grudnia 2000r., załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu RP z 7.08.2013r. /tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 1222/,
2. b) §51 ust. 5 Statutu.

Zgodnie z ww. uregulowaniami Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń odbytych w danym miesiącu w wysokości:

1. Przewodniczący RN – 45% minimalnego wynagrodzenia, jakie obowiązuje w miesiącu grudniu poprzedzającego rok, w którym będzie wypłacane,
2. Przewodniczący komisji stałych – 40% minimalnego wynagrodzenia, jakie obowiązuje w miesiącu grudniu poprzedzającego rok, w którym będzie wypłacane,
3. Członkowie RN – 30% minimalnego wynagrodzenia, jakie obowiązuje w miesiącu grudniu poprzedzającego rok, w którym będzie wypłacane.

W przypadku nieobecności nieusprawiedliwionej na posiedzeniu Rady Nadzorczej wynagrodzenie, o którym mowa powyżej nie przysługuje.

Rok	Minimalne wynagrodzenie w zł	45%	40%	30%
2020	2 600,00	1 170,00	1 040,00	780,00
2021	2 800,00	1 260,00	1 120,00	840,00
2022	3 010,00	1 354,50	1 204,00	903,00

Sprawdzono losowo wybrane listy wypłat za posiedzenia RN:

Nr 11/03/2021, Nr 11/06/2021,
Nr 08/01/2022, Nr 10/09/2022,
Nr 09/04/2023, Nr 09/11/2023.

Każdorazowo pod list wypłat wynagrodzenia RN załączano listy obecności członków organu na posiedzeniu.

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej były wypłacone zgodnie z obowiązującymi zasadami określonymi w powołanych wyżej przepisach i nie przekraczały granicznych wielkości określonych w art. 8² ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Załącznik Nr 15 – kopie przykładowych list wynagrodzeń RN.

Podsumowanie:

1. Opracowane przez Zarząd Spółdzielni informacje i materiały w zakresie potrzeb w działalności Rady, odpowiadały tematyce porządków obrad Rady Nadzorczej i umożliwiały jej właściwe rozeznanie oraz ocenę omawianego zakresu działalności Spółdzielni oraz dawały możliwość podjęcia odpowiednich uchwał, jeżeli sprawy będące przedmiotem obrad wymagały podjęcia przez RN decyzji w formie uchwały.

2. Posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były dostatecznie szczegółowo protokołowane, a dokumenty poświadczające podjęcie uchwał (tzw. „uchwały”) zawierają na początku ich treści podstawę prawną (statutową) do ich podjęcia, są podpisane, zgodnie z postanowieniami statutowymi, przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady.
3. Analiza działalności Rady Nadzorczej na podstawie udostępnionych lustratorowi materiałów wykazała, że prowadzona ona była w sposób prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami statutowymi, w szczególności w zakresie nadzoru i kontroli oraz w zakresie decyzji dotyczących uchwalania regulaminów i ich zmian, uchwalania korekty rocznych planów gospodarczych, kontroli sprawozdań finansowych, stosownie do przyznanych temu organowi kompetencji wynikających z obowiązujących przepisów.
4. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej są archiwizowane w biurze Zarządu SM „Górnik”.

III. Zarząd Spółdzielni.

W Statucie w §52 zapisano, iż Zarząd składa się z 2 do 3 Członków, w tym prezesa. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz /§53 ust. 1 Statutu/.

Członków Zarządu wybiera i odwołuje w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza przy obecności co najmniej 75% członków Rady.

Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

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

Zakres kompetencji Zarządu Spółdzielni, określają postanowienia:

§54 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie,

§4 i §5 ust. 1 „Regulaminu Zarządu SM „Górnik” w Będzinie”, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 24/VII/2016 z dnia 6.07.2016r., przyjętego uchwałą RN Nr 22/VII/2019 z dnia 10.07.2019r.

Przedmiotem regulacji przez wyżej przywołane przepisy są między innymi sprawy:

- składu i trybu powoływania Zarządu,
- zakresu uprawnień Zarządu,
- organizacji pracy Zarządu,
- trybu podejmowania uchwał,
- obowiązków w zakresie dokumentowania pracy Zarządu ze szczegółowym określeniem wymaganej treści protokołu z posiedzeń Zarządu oraz podejmowanych uchwał.

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

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

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

Prezes Zarządu zwołuje posiedzenia Zarządu:

1. z własnej inicjatywy – w miarę potrzeb – co najmniej jeden raz w miesiącu
2. na wniosek jednego z członków Zarządu

3. na wniosek Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

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

W okresie od 1.01.2021r. do 31.12.2023r. Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie osobowym:

Prezes Zarządu	Tadeusz Dumin uchwała RN Nr 76/2001 z dnia 26.04.2001r. w sprawie „wyboru” Prezesa Zarządu SM „Górnik” w Będzinie, uchwała RN Nr 22/IX/2023 z dnia 19.09.2023r. o przyjęciu rezygnacji z funkcji Prezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 10.10.2023r.
Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych	Bartosz Derela Powołany uchwałą RN Nr 24/VII/2019 z dnia 10.07.2019r. od dnia 1.09.2019r.,
Prezes Zarządu	Bartosz Derela Wybrany uchwałą RN Nr 25/IX/2023 z dnia 25.09.2023r. z dniem 11.10.2023r.
Zastępca Prezesa Zarządu	Katarzyna Gawron Wybrana uchwałą RN Nr 29/X/2023 z dnia 17.10.2023r. z dniem 17.10.2023r.

Z członkami Zarządu SM „Górnik”, Rada Nadzorcza nawiązała „stosunek pracy” w oparciu o wymogi ustawy „Kodeks pracy” na warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu w oparciu o uchwały dotyczące zasad wynagradzania członków Zarządu.

Premie i dodatek stażowy zgodnie z zasadami wynagradzania Członków Zarządu w SM „Górnik” w Będzinie – Regulamin wynagradzania Członków Zarządu zatwierdzony uchwałą Nr 6/III/2020 Rady Nadzorczej z dnia 25.03.2020r.

Zgodnie z wymogami art. 241²⁶ §2 ustawy „Kodeks pracy”, Regulamin wynagradzania pracowników SM „Górnik” w Będzinie nie normuje zasad wynagradzania pracowników wchodzących w skład organu zarządzającego – Zarządu Spółdzielni.

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

Jak wynika z udostępnionych lustratorowi informacji Zarząd w okresie badanym od 1.01.2021r. – 31.12.2023r. odbył 40 posiedzeń, podjął 341 uchwał w tym:

- w roku 2021 odbyło się 11 posiedzeń Zarządu, podjęto 119 uchwał,
- w roku 2022 odbyło się 12 posiedzeń Zarządu, podjęto 110 uchwał,
- w roku 2023 odbyło się 17 posiedzeń Zarządu, podjęto 112 uchwał.

Przeprowadzono badanie działalności Zarządu w trzech reprezentatywnie wybranych okresach /I kwartału 2021 roku, II kwartału 2022 roku oraz II półrocza 2023 roku/.

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

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- bieżąca analiza wyników działalności gospodarczej oraz przychodów i kosztów GZM,
- analiza w zakresie rozliczeń mediów na poszczególnych nieruchomościach,
- sprawy pracownicze,
- sprawy związane z usługami i robotami wykonywanymi na rzecz SM,
- sprawy z zakresu analizy zaległości w opłatach,
- sprawy związane z usługami i robotami wykonywanymi w Spółdzielni przez wykonawców zewnętrznych
- przeprowadzanie przetargów na roboty remontowe,
- przedstawianie analiz i sprawozdań Radzie Nadzorczej.

W I kwartale 2021 roku Zarząd odbył 3 posiedzenia, podjął 31 uchwał.

Tematyka posiedzeń:

- analiza wykonania uchwał Zarządu i RN,
- analiza stanu środków finansowych na kontach i lokatach, płynności finansowej SM, zadłużeń w opłatach za mieszkania,
- sprawy bieżące gzm,
- obsługa zasobów w zakresie pogotowia awaryjnego,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe – uchwały o przyjęciu w poczet członków właścicieli lokali, stwierdzenia powstania członkostwa, ustania członkostwa,
- analiza przebiegu akcji zimowej,
- omówienie i zatwierdzenie planu pracy Zarządu na rok 2021,
- sprawozdanie z wykonania przeglądów technicznych w 2020 roku,
- zatwierdzanie harmonogramu przeglądów technicznych na 2021 rok,
- zatwierdzanie planu urlopów na 2021 rok,
- zatwierdzenie zmian do polityki rachunkowości,
- przyjęcie sprawozdania z inwentaryzacji,
- ustalenie wynagrodzeń pracowników,
- omawianie spraw związanych z zarządzaniem i organizacją,
- analiza wykonania planu remontów za 2020 rok,
- ocena przygotowania działu technicznego do przeprowadzania procesu wyłaniania wykonawców i dostawców usług i robót,
- sprawy termomodernizacji budynków
- analiza zużycia energii cieplnej dla celów c.o. i c. c. w., energii elektrycznej za 2020 rok,
- omawianie propozycji działań zmierzających do zmniejszenia zużycia energii cieplnej dla celów c.o., c.c.w., elektrycznej,
- sprawozdanie w sprawie usunięcia usterek po przeglądach pogwarancyjnych w 2020 roku, przygotowanie do przeglądów pogwarancyjnych w 2021 roku,
- spraw budowy garaży przy ul. Kosynierów w Sosnowcu.

W II kwartale 2022 roku Zarząd odbył 3 posiedzenia, podjął 24 uchwały.

Tematyka posiedzeń:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe – uchwały o przyjęciu w poczet członków właścicieli lokali, stwierdzenia powstania członkostwa, ustania członkostwa,
- analiza kosztów i przebiegu akcji zima,
- ocena wykonania planu rzeczowo-finansowego za I kwartał 2022r.,
- analiza wykonania uchwał Zarządu i RN,
- ocena stanu technicznego majątku SM,
- analiza zadłużeń w opłatach za mieszkania,
- zwołanie WZ i przyjęcie materiałów na WZ,
- sprawy bieżące związane z eksploatacją zasobów,
- przyjęcie wewnętrznej procedury MDR.

W II półroczu 2023 roku Zarząd odbył 8 posiedzeń, podjął 77 uchwał.

Tematyka posiedzeń:

- analiza wykonania uchwał Zarządu i RN,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe – uchwały o przyjęciu w poczet członków właścicieli lokali, stwierdzenia powstania członkostwa, ustania członkostwa,
- analiza zadłużeń w opłatach za mieszkania,
- analiza stanu środków finansowych na kontach i lokatach, płynności finansowej SM,
- sprawy bieżące związane z eksploatacją zasobów,
- omówienie spraw związanych z zakupem gruntów w Dąbrowie Górniczej pod budynkami 11A ulicy Dąbrowskiego i 38 ul. 3 Maja,
- sprawy związane z zaliczaniem wierzytelności do kosztów uzyskania przychodów, spisaniem należności w pozostałe koszty operacyjne,
- inwentaryzacja za 2023 rok,
- powołanie pełnomocnika Zarządu,
- ustalenie stawek za dzierżawę terenu, najem lokali użytkowych i garaży,
- ustalenie stawek eksploatacyjnych na 2024 rok,
- zatwierdzanie zaliczek na c.o., ceny podgrzania wody,
- podejmowanie decyzji o przeprowadzeniu przetargów,
- wnioski do RN o dokonanie korekty w palnie remontowym na 2023 rok.

Protokoły z posiedzeń zgodnie z §8 Regulaminu Zarządu są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia, uczestniczące osoby /Zarząd i inne osoby/, porządek obrad, treść uchwał, streszczenie referowanych spraw, są podpisane są przez wszystkich uczestniczących w posiedzeniu członków Zarządu.

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

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

Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2021 – 2023, nie budzi zastrzeżeń.

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

Zarząd SM „Górnik” w Będzinie dokonał wpisu do Centralnego Rejestru Beneficjentów Rzeczywistych (CRBR) służącego do gromadzenia i przetwarzania informacji o beneficjentach rzeczywistych podmiotów wymienionych w art. 58 oraz informacji o osobach uprawnionych do dokonania zgłoszeń do CRBR, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 1 marca 2018r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu. Zgłoszenie w rejestrze widnieje pod datami 18.01.2022r. oraz 13.02.2024r.

Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy przedkładane były podczas Walnych Zgromadzeń Członków SM „Górnik” i zostały zatwierdzone w głosowaniu jawnym następującymi uchwałami:

- za rok 2020 – uchwała Nr 2/2021 WZ odbywanego w dwóch częściach w dniach 30 czerwca i 1 lipca 2021r.,
- za rok 2021 – uchwała Nr 2/2022 WZ odbywanego w dwóch częściach w dniach 18 i 19 czerwca 2022r.,
- za rok 2022 – uchwała Nr 2/2023 WZ odbywanego w częściach w dniach 17 i 18 maja 2023r.

Podsumowanie:

1. Protokoły z posiedzeń Zarządu zawierają informacje o podjętych uchwałach i zarządzeniach. Inne niezbędne materiały będące przedmiotem obrad stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu, są archiwizowane.
2. Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2021 – 2023 była wystarczająca do podejmowania uchwał i decyzji.
3. Zarząd swoje zadania związane z kierowaniem działalnością Spółdzielni realizował w sposób prawidłowy, a podejmowane uchwały i decyzje były zgodne z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących przepisach ustawy „Prawo spółdzielcze”, postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

IV. Zespoły Konsultacyjne.

Na podstawie §54 ust. 9 Statutu Zarząd w celu sprawnego Zarządzania majątkiem SM, uprawniony jest do powoływania zespołów konsultacyjnych, w obrębie zespołów nieruchomości obejmujących całość nieruchomości w poszczególnych miastach.

Kompetencje zespołów konsultacyjnych określiła Rada Nadzorcza uchwałą Nr 14/2008 z dnia 15.05.2008r., uchwalając „Regulamin w sprawie określenia zasad wyboru Zespołów konsultacyjnych” zmieniony uchwałą Nr 28/XII/15 z dnia 16.12.2015r.

Regulamin w §5 określa uprawnienia i obowiązki Zespołów Konsultacyjnych, do których należą:

- udział w przeglądach dotyczących stanu technicznego zasobów oraz współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni przy ustalaniu planu remontów dotyczących swojego osiedla,
- udział w odbiorach technicznych wykonanych remontów lub zadań inwestycyjnych,
- kierowanie wniosków do Zarządu w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkańców osiedla,
- rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków, a dotyczących działalności Administracji Osiedla,
- rozpatrywanie i opiniowanie wniosków i propozycji przedkładanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni,
- krzewienie kultury współżycia społecznego, propagowanie czystości i troski o infrastrukturę na osiedlu oraz poszanowanie mienia spółdzielczego i bezpieczeństwa na osiedlu,
- organizowanie przedsięwzięć z udziałem mieszkańców w celu podnoszenia estetyki osiedla,



- współdziałanie z organami Rady Miasta w dziedzinie realizacji zadań społecznych i kulturalnych w osiedlu,
- prowadzenie działalności rozjemczej mającej na celu rozwiązywanie sporów sąsiedzkich i opiniowanie spraw dotyczących naruszenia przez mieszkańców przepisów obowiązujących w Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
- organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej.

Zespoły konsultacyjne – powoływane są raz na trzy lata przez Zarząd Spółdzielni w celu sprawnego przepływu informacji pomiędzy mieszkańcami poszczególnych zespołów nieruchomości i Zarządem Spółdzielni.

Składy Zespołów konsultacyjnych powołano:

uchwałą Zarządu Nr 74/VI/2018/I z dnia 26.06.2018r.:

Osiedle Andrzeja Wajdy w Będzinie

Henryk Olejarz
Adam Szymanowski
Joanna Przyłucka

Osiedle Plaka w Wojkowicach

Marek Piechowski
Tadeusz Małkowski
Henryk Solipiwo
Tomasz Szczerba

Osiedle w Sosnowcu-Zagórze

Piotr Włodarczyk
Eugeniusz Bartoszek
Zbigniew Łukaszek
Krystian Chudzik
Paweł Czekaj

Osiedle Struga w Dąbrowie Górniczej

Jan Trzpiot
Marian Opatowski
Ryszard Zalejski
Bogdan Książek

uchwałą Zarządu Nr 67/VII/21 z dnia 27.07.2021r. /skład ZK obowiązujący od 1.08.2021r./:

Osiedle Andrzeja Wajdy w Będzinie

Adam Szymanowski – przewodniczący
Joanna Przyłucka – sekretarz
Albert Olejarz – członek

Osiedle Plaka w Wojkowicach

Tadeusz Małkowski – przewodniczący
Teresa Gawryś – sekretarz
Marek Piechowski – członek
Łukasz Wręczycki – członek

Martyna Sarara /uzupełnienie składu uchwałą Zarządu Nr 33/II/2022 z 18.02.2022r./

Osiedle w Sosnowcu-Zagórz
Jarosław Samul – przewodniczący
Krystian Chudzik – sekretarz
Eugeniusz Bartoszak – członek
Paweł Czekaj – członek

Osiedle Struga w Dąbrowie Górniczej
Mieczysław Borzęcki – przewodniczący
Wiesław Wiekiera – sekretarz
Jerzy Mandrosz – członek
Andrzej Wieczorek – członek

Pełna dokumentacja z działalności Zespołów konsultacyjnych wraz z protokołami i innymi dokumentami znajduje się w administracjach osiedlowych. Losowo sprawdzone protokoły, zawierają tematykę posiedzenia oraz opinie i wnioski mieszkańców dotyczące działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej.

We wszystkich sprawdzonych przypadkach, Zespoły Konsultacyjne działające w SM „Górnik” w Będzinie podejmowały tematy zgodne z postanowieniami §5 „Regulaminu” określającego uprawnienia oraz obowiązki i nie wykraczały poza swoje kompetencje.

D. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

I. Informacje ogólne o nieruchomościach.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Będzinie według stanu na 31.12.2023r. zarządzała:

43 budynkami mieszkalnymi z 1 155 lokalami mieszkalnymi.
w tym:

- 42 lokalami mieszkalnymi o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 598 lokalami mieszkalnymi o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 477 lokalami mieszkalnymi po przeniesieniu własności,
- 31 lokalami mieszkalnymi użytkowymi w oparciu o umowę najmu,
- 7 lokalami zajmowanymi bez tytułu prawnego,
- 50 garażami.

Powierzchnia użytkowa zarządzanych zasobów wynosiła ogółem:

67 985,92m² p. u.

w tym:

- lokale mieszkalne 65 910,50m² p. u.
- lokale o innym przeznaczeniu /użytkowe/ 1 229,72m² p. u.
- /w tym na potrzeby SM/ 457,96m² p. u.
- garaże 845,70m² p. u.

Nieruchomości gruntowe stanowiły:

- ogółem 92 878,6902m²

w tym:

- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny 92 878,6902m²

Zasoby mieszkaniowe i pozostałe Spółdzielni Mieszkaniowej /stan na dzień 31.12.2023r./
zaprezentowano w poniższej tabeli:

**Zasoby mieszkaniowe i pozostałe Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie
/stan na dzień 31.12.2023r./**

Wyszczególnienie	Budynki /ogółem/ szt.	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ² p.u.	Powierzchnia lokali użytkowych w m ² p.u.	Powierzchnia garaży w m ²	Powierzchnia lokali w m ² p.u. /razem/
1	2	3	4	5	6	7
Struga 1, Dąbrowa Górnicza	1	32	1 950,20	-	-	1 950,20
Struga 2, Dąbrowa Górnicza	1	20	1 115,00	-	-	1 115,00
Struga 3, Dąbrowa Górnicza	1	20	1 115,00	-	-	1 115,00
Struga 4, Dąbrowa Górnicza	1	50	3 002,90	12,50	-	3 015,40
Legionów Polskich 40, 42, 44, 46, Struga 5, 6, 7, Dąbrowa Górnicza	7	149	8 603,70	14,00	-	8 617,70
3 go Maja 34, Dąbrowa Górnicza	1	30	1 779,60	15,00	-	1 794,60
3 go Maja 36, Dąbrowa Górnicza	1	30	1 780,20	-	-	1 780,20
3 go Maja 38, Dąbrowa Górnicza	1	20	1 084,80	-	-	1 084,80
Dąbrowskiego 7, Dąbrowa Górnicza	1	20	1 330,40	-	-	1 330,40
Dąbrowskiego 11a, Dąbrowa Górnicza	1	25	1 440,90	-	-	1 440,90

Dąbrowskiego 11b, Dąbrowa Górnicza	1	40	2 230,00	-	-	2 230,00
Wajdy 1-3-5, Będzin	3	130	7 625,00	-	-	7 625,00
Braci Śniadeckich 1, 1A, 1B, Sosnowiec	1	30	1 872,70	21,70 (swc)	-	1 894,40
Braci Śniadeckich 2, Sosnowiec	1	19	1 270,00	22,16	-	1 292,16
Braci Śniadeckich 3, Sosnowiec	1	20	1 115,00	-	-	1 115,00
Braci Śniadeckich 4, Sosnowiec	1	21	1 215,24	60,51	-	1 275,75
Braci Śniadeckich 5, Sosnowiec	1	20	1 115,00	-	-	1 115,00
Naruszewicza 3, 3A, Sosnowiec	1	16	998,89	11,26 (swc)	-	1 010,15
Naruszewicza 5, 5A, Sosnowiec	1	16	998,90	-	-	998,90
Naruszewicza 11, 13, 15; Zabłockiego 2, 4, 6, 8, 10, Sosnowiec	3	60	3 683,77	18,40 (swc)	-	3 702,17
Niemcewicz 9, 11, 13, 15, 17, 19, Sosnowiec	6	65	3 737,64	18,53 (swc)	-	3 756,17
Szymanowskiego 1, Sosnowiec	1	32	1 127,36	13,32 (swc)	-	1 140,68
Szymanowskiego 2, Sosnowiec	1	28	983,23	8,10 (swc)	-	991,33
Szymanowskiego 3, Sosnowiec	1	24	1 022,85	19,92 (swc)	-	1 042,77
Szymanowskiego 4, Sosnowiec	1	24	1 023,36	19,92 (swc)	-	1 043,28
Szymanowskiego 5, Sosnowiec	1	24	1 023,36	4,62 (swc)	-	1 027,98
Plaka 6A-E, Wojkowice	5	190	11 665,50	84,60 (swc)	-	11 750,10
OGÓLEM	43	1155	65 910,50			
garaże Sosnowiec Kosynierów	48	-	-	-	813,90	813,90
garaże Czapińskiego, Dąbrowa Górnicza	2	-	-	-	31,80	31,80
Paryska 53, Będzin	1	-	-	65,69	-	65,69
Garaże, Sosnowiec Naruszewicza na potrzeby własne SM	1	-	-	26,00-		26,00
Siemońska 9, Będzin użytkowe				383,69	-	383,69
Siemońska 9, na potrzeby własne	1	-	-	409,80	-	409,80
				1 229,72	845,70	67 985,92

SM „Górnik” wybudowała 14 szt. garaży w zabudowie szeregowej na wynajem.

W roku 2021 poniesiono koszty w wysokości 285 690zł.

W roku 2022 poniesiono koszty w wysokości 72 200,39zł.

Całkowity koszt inwestycji: 357 890,39zł.

Spółdzielnia nabyła na podstawie umowy zwrotu poniesionych kosztów budynek usługowy w Będzinie przy ul. Paryskiej 53. Budynek o powierzchni użytkowej 65,69m², znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie budynków i placu zabaw przy ul. Wajdy. Jego przeznaczenie to wynajem, obecnie w budynku prowadzona jest ciastkarnia – piekarnia.

W SM „Górnik” funkcjonują administracje osiedlowe, które spełniają rolę bezpośredniego kontaktu z mieszkańcami w załatwianiu niezbędnych czynności związanych z obsługą administracyjną, przyjmowaniem zgłoszeń w zakresie awarii, usterek i ich usuwaniu przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni. Organizują one i prowadzą prace związane z utrzymaniem czystości, pielęgnacją zieleni, odśnieżaniem, w zakresie w jakim czynności te nie są wykonywane przez podmioty zewnętrzne na podstawie podpisanych umów. Pracownicy administracji uczestniczą w przeglądach okresowych substancji mieszkaniowych i wnoszą wraz z zespołami konsultacyjnymi propozycje do corocznych planów remontów. Wyodrębnione administracje nie posiadają samodzielności gospodarczej, nie stanowią odrębnych jednostek organizacyjnych.

SM „Górnik” zarządza nieruchomością wspólną na podstawie umów zawartych:

1. w dniu 15.11.2006r. ze Wspólnotą Mieszkaniową położoną w Sosnowcu ul. Kępa 1g-h

Czerwony podpis

2. w dniu 1.12.2017r. ze Wspólnotą Mieszkaniową położoną w Będzinie, ul. Cynkowa 21D
3. w dniu 12.01.2005r. ze Wspólnotą Mieszkaniową położoną w Sosnowcu przy ul. Szymanowskiego 59 z Aneksem Nr 1 z dnia 2.01.2006r.
4. w dniu 14.06.2011r. ze Wspólnotą Mieszkaniową położoną w Będzinie przy ul. Promyka 28
5. w dniu 29.06.2018r. ze Wspólnotą Mieszkaniową położoną w Katowicach przy ul. Teatralnej 14
6. w dniu 28.02.2019r. ze Wspólnotą Mieszkaniową położoną w Katowicach przy ul. Strzelców Bytomskich 4a
7. w dniu 28.07.2017r. ze Wspólnotą Mieszkaniową położoną w Katowicach przy ul. Strzelców Bytomskich 4
8. w dniu 29.12.2020r. ze Wspólnotą Mieszkaniową położoną w Katowicach przy ul. Żwirki i Wigury 26
9. w dniu 17.07.2014r. ze Wspólnotą Mieszkaniową położoną w Będzinie przy ul. Podskarpie 114.
10. W dniu 30.06.2021r. ze Wspólnotą Mieszkaniową położoną w Dąbrowie Górniczej przy Alei Tadeusza Kościuszki 2a, 2c, 2d.

Umowy określały m.in. następujący zakres obowiązków:

- prowadzenie wszystkich spraw formalno-prawnych niezbędnych dla właściwego funkcjonowania WM,
- prowadzenie Ksiąg Obiektów Budowlanych,
- zlecenie kontroli technicznych,
- utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
- zapewnienie dostawy mediów,
- wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw,
- reprezentowanie WM wobec organów administracji państwowej, samorządowej,
- powołanie księgowości i sporządzanie sprawozdań finansowych,
- rozliczanie z właścicielami lokali opłat z tytułu kosztów zarządu,
- windykacja należności.

Zestawienie na działalności związanej z zarządzaniem wspólnotami prezentuje poniższa tabela:

Rok	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4
2021	156.571,13	136.020,51	20.550,62
2022	171.646,83	135.301,01	36.345,82
2023	189.653,86	143.064,80	46.589,06

Gospodarkę nieruchomościami przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2021	rok 2022	rok 2023
1	2	3	4	5
1.	Nieruchomości gruntowe /m²/	93 230,57	93 134,57	92 878,69
w tym:				
	a) do których spółdzielnia ma tytuł prawny	93 230,57	93 134,57	92 878,69
	b) nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym			
2.	Powierzchnia nieruchomości gruntowych pozostających we władaniu Spółdzielni /m²/	93 230,57	93 134,57	92 878,69
w tym:				
	a) stanowiących mienie spółdzielni	51 757,28	51 369,44	51 107,92
	b) oznaczonych, w których ustanawia się odrębną własność lokali	41 473,29	41 765,13	41 770,77
3.	Nieruchomościach gruntowe /m²/	93 230,57	93 134,57	92 878,69
w tym:				
	a) zabudowane – budynkami mieszkalnymi	41 473,29	41 765,13	41 770,77

	b) zabudowane – budynkami użytkowymi (pawilony)	16 549,77	16 549,77	16 549,77
	c) planowane do zabudowy	20 476,00	20 476,00	20 476,00
	d) nie planowane do zabudowy	4 447,52	4 739,36	4 745,00
4.	Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni /szt./	88	101	101
w tym:				
	a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,	28	29	29
	- wytwórczej,			
	- budowlanej			
	- handlowej,			
	- usługowej,			
	- społecznej			
	- oświatowo – kulturalnej,			
	- administracyjnej	1	1	1
	- innej (garaże)	39	51	51
	b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej	20	20	20
w tym:				
	urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	6	6	6
	sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli	1	1	1
	nieruchomości niezabudowane	13	13	13
5.	Liczba wyodrębnionych lokali mieszkalnych (szt.)	471	472	477
6.	Liczba nieruchomości, w których ustanawia się odrębną własność lokali (szt.)	27	27	27
	a) stanowiących mienie spółdzielni	27	27	27
	b) oznaczonych, w których ustanawia się własność lokali	27	27	27
	- jednobudynkowe	22	22	22
	- wielobudynkowe (2-5 budynków)	4	4	4
	- wielobudynkowe (powyżej 5 budynków)	1	1	1

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Dz. U. 2018 poz. 1716 ze zm.

Proces przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w SM „Górnik” odbywał się w okresie 12.2019r. – 01.2021r.

Uchwałą RN Nr 31/X/2019 z dnia 29.10.2019r. postanowiono skorzystać z 60% bonifikaty w opłacie przekształceniowej i uiścić opłatę w 2019 roku.

Opłata może zostać rozłożona zgodnie z ww. uchwałą na raty maksymalnie do 3 lat od daty jej uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi gruntu dla posiadaczy spółdzielczego własnościowego praw do lokalu mieszkalnego.

Uchwałą RN Nr 32/XI/2019 z dnia 27.11.2019r. wprowadzono Regulamin finansowania kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności nieruchomości będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu SM „Górnik” w Będzinie.

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

Opis Spółdzielni przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2021	rok 2022	rok 2023
1	2	3	4	5	6
I.	NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELCZE	Szt.	28	27	27

1.	stanowiące mienie spółdzielni		28	27	27
	w tym:				
	jednobudynkowe mieszkalne		22	22	22
	wielobudynkowe mieszkalne		5	5	5
	obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu		1		
2.	oznaczone, w których ustanawia się własność lokali				
II.	ZASOBY MIESZKANIOWE				
1.	Liczba budynków mieszkalnych	szt.	43	43	43
2.	Liczba mieszkań ogółem	szt.	1 154	1 155	
	w tym:				
	a/ lokatorskie		45	46	42
	b/ własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		599	599	598
	c/ po przeniesieniu własności		471	472	477
	d/ najem		30	30	31
	e/ bez tytułu prawnego		9	8	7
3.	Powierzchnia zasobów ogółem	m ²	66 550,1	66 756,2	66 756,2
	w tym:				
	a) lokali mieszkalnych		65 866,91	65 910,5	65 910,5
	b) lokali o innym przeznaczeniu		43,59		
	c) garaży		639,6	845,7	845,7
III.	PO PRZENIESIENIU WŁASNOŚCI	m ²			
	w tym:				
	a) lokali mieszkalnych		26 915,38	26 960,6	27 235,9
	b) lokali o innym przeznaczeniu				
	c) garaży				
IV.	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1.	Zadłużenia w opłatach za lokale ogółem	zł	315205,45	330 185,71	410 567,91
	w tym:				
	A. dotyczących lokali mieszkalnych:		286 595,06	281 950,73	354 024,62
	a) lokatorskich		14 822,24	11 806,09	12 980,75
	b) własnościowych		151 497,58	142 990,42	198 469,5
	c) po przeniesieniu własności		85 795,45	75 906,42	85 483,13
	d) najem		6 243,63	4 151,15	43 415,02
	e) bez tytułu prawnego		28 236,16	47 096,65	13 676,22
	w tym:	zł	28 610,39	48 234,98	56 543,29
	B. dotyczących lokali użytkowych				
	a) własnościowych				
	b) z tytułu najmu		28 610,39	48 234,98	56 543,29
	c) po przeniesieniu własności				
2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%	3,13%	3,14%	3,15%
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł	-39 361,64	-155 561,20	-173 325,27
4.	Wynik narastająco na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł	386 319,16	327 061,39	287 656,93
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12	zł	-314 889,21	-465 166,33	-320 147,33
6.	Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych:	zł/m ²	3,12-4,72	3,32-5,15	3,92-6,08
	w tym:				
	lokatorskie		3,30-3,60	3,50-3,80	4,13-4,48
	własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)		3,30-3,60	3,50-3,80	4,13-4,48
	po przeniesieniu własności		3,12-3,75	3,32-3,95	3,92-4,66
7.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości:	zł/m ²			
	lokatorskie				
	własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)				
	po przeniesieniu własności				
8.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości SM	zł/m ²			
	lokatorskie				
	własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)				
	po przeniesieniu własności				
9.	Stawka opłat funduszu remontowego		1,70-3,20	1,70-3,20	1,70-3,20

10	Należności ogółem na 31.12	zł	503 746,71	619 524,24	362 327,66
11.	Zobowiązania ogółem na 31.12	zł	1 595 194,02	1 616 835,61	1 929 965,36
V.	ZATRUDNIENIE OGÓŁEM (średnioroczne)	etat	26,13	25,88	24,88
VI.	ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA (brutto)	zł	4 083,56	4 421,72	4 897,45

II. Obsługa techniczna zasobów.

Podstawowym zakresem działalności Spółdzielni jest obecnie zarządzanie zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi, w tym działalność w zakresie eksploatacji, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia oraz obsługi sanitarno-porządkowej nieruchomości spółdzielczych. Realizowany on był poprzez przewidziany w strukturze organizacyjnej:

obowiązującej od 1.09.2019r. Z-cy Prezesa ds. technicznych /1 etat/ podlegali w Pionie technicznym:

- sekcja ds. technicznych 2,3 etatu
- sekcja ds. administracji 2,3 etatu
- sekcja ds. inwestycji /2 etaty/ z podporządkowanymi Konserwatorami /4 etaty/ i dozorczykami /11 etatów/.

wedle schematu obowiązującego od 17.10.2023r. działania realizowane są w Pionie Prezesa Zarządu z podległą komórką Kierownika ds. technicznych /1 etat/ z bezpośrednio podległymi:

- sekcją ds. technicznych 2,3 etatu,
- sekcją ds. administracji /2,3 etatu/ z konserwatorami /4 etaty/ i dozorczykami /11 etatów/,
- sekcją ds. inwestycji 2 etaty.

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

W jego zakresie działania w „Regulaminie organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie” przewidziano m.in. odpowiedzialność za:

1. stan techniczny budynków, budowli, urządzeń i instalacji w budynkach,
2. utrzymanie czystości i estetyki na osiedlach,
3. prawidłowe prowadzenie dokumentacji związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
4. współdziałanie w opracowaniu planów gospodarczych i kwartalnych analiz kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
5. prawidłowe zabezpieczanie mienia Spółdzielni przed zniszczeniem, włamaniem, kradzieżą i pożarem,
6. terminową i prawidłową realizację zadań i czynności zleconych do wykonania bezpośrednio podległym pracownikom,
7. opracowanie i bieżącą aktualizację regulaminów wewnętrznych i rozwiązań technicznych w sprawach dotyczących pionu technicznego,

Przedstawione powyżej zadania, były systematycznie realizowane w bieżącej działalności. Potwierdza to przeprowadzone badanie lustracyjne, a co szczegółowo przedstawione zostanie poniżej.

Poza omówionymi ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi „zarządzania” zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie, w latach 2021 – 2023

w technicznej obsłudze budynków mieszkalnych i lokali użytkowych, uczestniczyły firmy zewnętrzne.

Na podstawie umowy Nr 14/09/2008 z dnia 1.10.2008r. zawartej z Firmą Usługowo-Handlową „KRYSZTAD”, Sosnowiec, Sielecka 39/69 – pełniono dozór i pogotowie awaryjne w zakresie instalacji c.o., c.c.w., zimnej wody i kanalizacji w zasobach SM „Górnik” z aneksami, ostatnim Nr 4 z dnia 30.12.2019r.

Szczegółowy wykaz firm realizujących roboty i usługi na rzecz zasobów mieszkaniowych SM „Górnik” w Będzinie, w latach 2021 – 2023 zawiera następujące zestawienie:

**Wykaz wykonawców zewnętrznych /obcych/
realizujących roboty budowlane, remontowe i termo-modernizacyjne w zasobach
mieszkaniowych SM „Górnik” w Będzinie /w latach 2021 – 2023/.**

Wykonawcy rok 2021r.:

Lp.	Nr umowy	Data zawarcia umowy	Nazwa firmy	Rodzaj i zakres robót	Wartość robót Brutto /zł/
1	1/01/2021	28.01.2021r.	TECHBUD 2, Perla 66, 41-300 Dąbrowa Górnicza	Malowanie klatek schodowych	53 000,00
2	2/02/2021	2.02.2021r.	ASSA ABLOY MERCOPR Sp. z o.o., Arkońska A2/6, 80-387 Gdańsk	Wymiana II drzwi wejściowych	23 706,00 (netto)
3	3/02/2021	2.02.2021r.	Firma PARTNER, Niecała 36, Dąbrowa Górnicza	Wymiana okien piwnicznych	48 000,00
4	4/02/2021	2.02.2021r.	NK INVEST, Zagórska 73, 42-500 Będzin	Wymiana okien piwnicznych	54 000,00
5	5/02/2021	3.02.2021r.	MATWER Sp. z o.o., Wybickiego 1, 41-300 Dąbrowa Górnicza	Remont ganków wejściowych	26 162,44
6	5/02/2021	3.02.2021r.	MATWER Sp. z o.o., Wybickiego 1, 41-300 Dąbrowa Górnicza	Remont ganków wejściowych	19 621,83
7	5/02/2021	3.02.2021r.	MATWER Sp. z o.o., Wybickiego 1, 41-300 Dąbrowa Górnicza	Remont ganków wejściowych	14 751,56
8	5/02/2021	3.02.2021r.	MATWER Sp. z o.o., Wybickiego 1, 41-300 Dąbrowa Górnicza	Remont ganków wejściowych	6 540,61
9	6/03/2021	29.03.2021r.	PROF. Sp. z o.o., Tarnogórska 9, 42-677 Szasza	Renowacja dachu metodą bez-spoinową (HYDRONYLON)	49 042,80
10	7/03/2021	30.03.2021r.	PROF. Sp. z o.o., Tarnogórska 9, 42-677 Szasza	Renowacja dachu metodą bez-spoinową (HYDRONYLON)	21 686,40
11	8/04/2021	20.04.2021r.	TECHBUD 2, Perla 66 41-300 Dąbrowa Górnicza	Pokrycie dachu papą termozgrzewalną	40 553,00
12	9/04/2021	26.04.2021r.	P.W. DACHOREM Waldemar Rybak, Majakowskiego 37, Dąbrowa Górnicza	Pokrycie dachu papą termozgrzewalną P	20 500,00
13	10/04/2021	5.05.2021r.	MATWER Sp. z o.o., Wybickiego 1, 41-300 Dąbrowa Górnicza	Remont elewacji wraz z wykonaniem zadaszeń nad balkonami	265 000,00
14	12/05/2021	16.07.2021r.	Usługi Remontowo-Budowlane, Strzelców Bytomskich 21e/15, 40-308 Katowice	Remont balkonów	5 800,00 /za 1 balkon/ 4 500,00 /za 1 balkon/
15	13/07/2021	15.07.2021r.	Zakład Elektromechaniki Instalatorstwa i Pomiarów elektrycznych, Mieszka I 4/12, Będzin	Przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej	13 300,00
16	14/07/2021	16.07.2021r.	Usługi Remontowo-Budowlane, Strzelców Bytomskich 21e/15, 40-308 Katowice	Remont schodów i wejścia do klatki	13 700,00

17	15/07/2021	28.07.2021r.	AGCLEAN Agnieszka Hożynka, 3-go Maja 11/8, 42-500 Będzin	Usługa porządkowa	800,00
18	16/07/2021 Aneks z 13.08.2021r.	2.08.2021r.	TECHBUD 2, Perla 66, 41-300 Dąbrowa Górnicza	Remont elewacji wraz z wykonaniem zadaszeń nad balkonami + dodatkowe prace	309 954,19
19	18/08/2021	14.08.2021r.	ARCHI- SWERA, Rynek 4, 41-400 Mysłowice	Wykonanie PT zatoki parkingowej	3 500,00
20	19/08/2021	13.08.2021r.	PERUS Projekt Bartosz Skrzypczak, Golska 4, 63-233 Jaraczewo	Nadzór oświatologiczny	1 845,00
21	21/09/2021	23.09.2021r.	Usługi Remontowo-Budowlane, Strzelców Bytomskich 21e/15, 40-308 Katowice	Remont ganków do klatek	14 700,00zł
22	22/10/2021	15.10.2021r.	Spółdzielnia Pracy INWESTPROJEKT-Katowice, Bieszczadzka 9, 41-600 Świętochłowice	Wymiana sieci wodociągowej	13 776,18.
23	23/10/2021	22.10.2021r.	NK INVEST, Zagórska 73, 42-500 Będzin	Wymiana okien piwnicznych	38 400,00 36 000,00
24	24/11/2021	18.11.2021r.	NK INVEST, Zagórska 73, 42-500 Będzin	Wymiana okien	5 266,08
25	25/11/2021	18.11.2021r.	Usługi Remontowo-Budowlane, Strzelców Bytomskich 21e/15, 40-308 Katowice	Remont ganków wejściowych	9800,00 /za 1 ganek/
26	26/12/2021	20.12.2021r.	Firma Partner Wińkowski, Wincenty Niecała 36, 41-215 Sosnowiec	Remont klatki schodowej	25 250,00
27	27/12/2021	20.12.2021r.	Usługi Remontowo-Budowlane, Strzelców Bytomskich 21e/15, 40-308 Katowice	Remont klatki schodowej	25 000,00
28	29/12/2021	27.12.2021r.	Projekt Bruk Krzysztof Wojtanowski, Kościuszki 84, 42-582 Rogoźnik	Wykonanie powierzchni na placu zabaw	105 134,25

Wykonawcy 2022r.:

Lp.	Nr umowy	Data zawarcia umowy	Nazwa firmy	Rodzaj i zakres robót	Wartość robót brutto /zł/
1	1/01/022	24.01.2022r.	Spółdzielnia Pracy INWESTPROJEKT-Katowice, Bieszczadzka 9. Świętochłowice	Wymiana wodomierzy	52 320,00
2	2/02/2022	14.02.2022r.	Firma PARTNER, Niecała 36, Dąbrowa Górnicza	Remont elewacji budynku	161 100,00
3	3/02/2022	18.02.2022r.	Usługi Remontowo-Budowlane, Strzelców Bytomskich 21e/15, 40-308 Katowice	Remont schodów wejściowych	11 500,00
4	4/02/2022	28.02.2022r.	Spółdzielnia Pracy INWESTPROJEKT-Katowice, Bieszczadzka 9. Świętochłowice	Wymiana wodomierzy	87 360,00
5	5/03/2022	30.03.2022r.	Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe ZAMEX Mirosław Flaczyński, Fredry 8A, Dąbrowa Górnicza	Wymiana wodomierzy	73 133,28.
6	6/04/2022	15.04.2022r.	TECHBUD 2, Perla 66, 41-300 Dąbrowa Górnicza	Remont elewacji wraz z wykonaniem zadaszeń nad balkonami	469 138,12
7	8/05/2022	9.05.2022r.	Usługi Remontowo-Budowlane, Strzelców Bytomskich 21e/15, 40-308 Katowice	Remont schodów do klatki	9 900 (netto)
8	9/05/2022	9.05.2022r.	Polska Grupa ELEKTROWATT Usługi elektryczno-budowlane, Kowalska 5/5, Zabrze	Wykonanie oświetlenia zewnętrznego	7 900,00
9	10/05/2022	20.05.2022r.	ELIOT Adrian Jankowski, Łęknicze 58E/17, Dąbrowa Górnicza	Wykonanie chodnika	25 000,00

10	11/06/2022	30.06.2022r.	Usługi Remontowo-Budowlane, Strzelców Bytomskich 21e/15, 40-308 Katowice	Remont wejściowych ganków	42 838,48
11	13/06/2022	30.06.2022	Firma Partner Wincenty Wińkowski, Niecała 36, Sosnowiec	Remont wejściowych ganków	34 500,00
12	12/06/2022	3.06.2022r.	Projekt Bruk Krzysztof Wojtanowski, Kościuszki 84, 42-582 Rogoźnik	Wykonanie miejsc parkingowych	56 469,30
13	15/08/2022	18.08.2022r.	Usługi Remontowo-Budowlane, Strzelców Bytomskich 21e/15, 40-308 Katowice	Remont wejściowych ganków	25 500,00
14	17/08/2022	9.08.2022r.	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Artur Grzegorzewski, Bzów4b/11, 41-700 Ruda Śląska	Renowacja dachów	31 887,00 32 751,00 32 319,00
15	18/08/2022	8.08.2022r.	Usługi Projektowe ARCHISFERA Rafał Błachut, Rynek 4, 41-400 Mysłowice	Projekt Balkonów	8 500,00
16	20/08/2022	19.04.2022r.	Projekt Bruk Krzysztof Wojtanowski, Kościuszki 84, 42-582 Rogoźnik	Remont nawierzchni chodników	17 988,75
17	21/08/2022	19.08.2022r.	Zakład Elektromechaniki Instalatorstwa i Pomiarów, Mieszka I 4/12, Będzin	5-letnie przeglądy elektryczne i odgromowe	11 448,00 (netto)
18	22/08/2022	31.08.2022r.	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Artur Grzegorzewski, Bzów4b/11, 41-700 Ruda Śląska	Renowacja dachu w technologii HYDRONYLONU	30 945,00
19	23/10/2022	5.10.2022r.	Usługi Remontowo-Budowlane, Strzelców Bytomskich 21e/15, 40-308 Katowice	Remont balkonów	10 500,00
20	23/A.10/2022	17.10.2022r.	Projekt Bruk Krzysztof Wojtanowski, Kościuszki 84, 42-582 Rogoźnik	Budowa wiaty na odpady	20 104,35
21	24/10/2022	21.10.2022r.	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Artur Grzegorzewski, Bzów4b/11, 41-700 Ruda Śląska	Renowacja dachu w systemie HYDRONYLON	32 000,00 (netto)

Wykonawcy 2023r.:

Lp.	Nr umowy	Data zawarcia umowy	Nazwa firmy	Rodzaj i zakres robót	Wartość robót brutto /zł/
1	1/02/2023	9.02.2023	Spółdzielnia Pracy INWESTPROJEKT-Katowice, Bieszczadzka 9. Świętochłowice	Wymiana poziomów z.w. i c.w.u. i cyrkulacji, Bracia Śniadeckich 2, 2a	25 260,00
2	2/02/2023	3.03.2023r	AW-Term Aneta Wolska Podleżyńska, Kosmonautów 3, 41-250 Czeladź	Docieplenie stropodachy	60 000,00
3	4/03/2023	20.03.2023r.	Spółdzielnia Pracy INWESTPROJEKT-Katowice, Bieszczadzka 9. Świętochłowice	Wymiana wodomierzy	64 680,00
4	5/03/2023r	20.03.2023r.	Spółdzielnia Pracy INWESTPROJEKT-Katowice, Bieszczadzka 9. Świętochłowice	Wymiana wodomierzy	91 630,00
5	6/03/2023r.	20.03.2023r.	MONTEX Tomasz Małecki, Świętochłowicka 42/3	Wymiana wodomierzy	80 442,00.
6	7/03/2023	23.03.2023r.	P.W.ISA, Wrzosowa 52, 41-260 Sławków	Docieplenie stropu piwnic pianą poliuretanową	13 200,00.

7	9/03/2023	13.03.2023r.	Z.R.B. TECHBUD, Perla 66, 41-300 Dąbrowa Górnicza	Remont elewacji wraz z wykonaniem zadaszeń na balkon	514 665,00
8	9/03/A2023	13.03.2023r.	Z.R.B. TECHBUD, Perla 66, 41-300 Dąbrowa Górnicza	Dobudowa balkonów	55 335,00
9	10/04/2023r	3.04.2023r.	P.W. GREGPOL Artur Grzegorzewski, Bzów4B/11, 41-700 Ruda Śląska	Renowacja dachu	37 756,00 51 850,80 37 329,12
10	11/04/2023r.	17.04.2023r.	Z.R.B. TECHBUD, Perla 66, 41-300 Dąbrowa Górnicza	Remont elewacji	59 000,00
11	14/06/2023r.	19.06.2023r.	Spółka Projekt Bruk, Kościuszki 84, 42-582 Rogoźnik	Remont chodnika	26 160,00
12	15/07/2023	19.06.2023r.	U.R.B. Bogusław Juszczyk, Strzelców Bytomskich 21E/15, 40-110 Katowice	Remont ganków wejściowych	24 192,00
13	16/07/2023	7.07.2023r.	Spółka Projekt Bruk, Kościuszki 84, 42-582 Rogoźnik	Wykonanie miejsc parkingowych	16 500,00 (netto)
14	18/07/2023r.	20.07.2023r.	Firma PARTNER Wińkowski Wincenty, Niecała 36, Sosnowiec	Remont ganki wejściowe	14 847,78
15	19/09/2023r.	4.09.2023r.	ALPIN Partner Agnieszka Kruszec	Docieplenie dachu	16 000,00
16	20/09/2023r. Aneks Nr 1 z 13.10.2023r.		P.W. GREGPOL Artur Grzegorzewski, Bzów4B/11, 41-700 Ruda Śląska	Renowacja dachu	22 500,00
17	21/10/2023	23.10.2023r.	DM System Dawid Serafin, Jodłowa 17/10, 41-608 Świętochłowice	Montaż monitoringu	46 000,00
18	Z/22/10.2023	23.10.2023r.	Zakład Elektromechaniki Instalatorstwa i Pomiarów elektrycznych, Mieszka 1 4/12, Będzin	Przeglądy elektryczne	10 500,00 (netto)
19	23/12/2023	22.12.2023r.	Spółdzielnia Pracy INWESTPROJEKT-Katowice, Bieszczadzka 9. Świętochłowice	Wymiana wodomierzy	213 980,00

W okresie 2021 – 2023, nie zaistniały przypadki stosowania w odniesieniu do wykonawców robót „remontowych”, umownych kar finansowych za nieterminowe, niezgodne z zakresem umowy wykonawstwo robót.

Na ww. roboty remontowe w SM „Górnik” stosowane są:

zabezpieczenie należytego wykonania Umowy przez Wykonawcę w okresie rękojmi za wady i gwarancji jakości w formie kaucji gwarancyjnej w wysokości 3% wartości ogółem robót brutto.

Zamawiający zatrzymuje kaucję gwarancyjną z wynagrodzenia Wykonawcy objętego fakturą VAT. Zabezpieczenie jest zatrzymane na okres zadeklarowanej gwarancji od daty odbioru końcowego robót lub gwarancja ubezpieczeniowa.

Zamawiający jest upoważniony do pokrycia z Kaucji Gwarancyjnej w każdym czasie wszelkich roszczeń Zamawiającego wobec Wykonawcy niezależnie od terminu wymagalności zwrotu Kaucji gwarancyjnej.

Planowane na lata 2021 – 2023 prace remontowo-konserwacyjne zasobów SM „Górnik” ustalone zostały w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości.

Sporządzane przez Zarząd Spółdzielni (na podstawie dokonanych przeglądów okresowych z uwzględnieniem hierarchii ważności prac remontowych i konserwacyjnych) plany remontów, zaopiniowane były przez Zespoły Konsultacyjne i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Przyjęte na lata 2021 – 2023 planowane zakresy prac modernizacyjnych i remontowych zostały zrealizowane.

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecenia usług i robót remontowo-budowlanych obcym wykonawcom określone zostały szczegółowo w „Regulaminie wyboru wykonawców i dostawców na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie” zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni w dniu 29 marca 2013 roku, uchwałą Nr 11/2013.

Regulamin ten przewidywał w zakresie wykonawstwa obcego wybór oferenta na podstawie:

- przetargu nieograniczonego (pisemnego lub ustnego i gdy szacowany koszt przekracza 20 000,00 EURO),
- przetargu ograniczonego (pisemnego lub ustnego i gdy szacowany koszt kształtuje się od 15 000,00 do 20 000,00 EURO),
- przetargu dwustopniowego,
- zapytania o cenę (gdy szacowany koszt nie przekracza kwoty 7 500,00 EURO),
- zamówienia z wolnej ręki (gdy szacowany koszt nie przekracza kwoty 2 500,00 EURO).

Formę przeprowadzenia przetargu określał każdorazowo Zarząd Spółdzielni. Regulamin przewiduje uczestnictwo w komisji przetargowej członków Rady Nadzorczej w charakterze obserwatorów.

Wybór ofert wykonawczych odpowiadał postanowieniom wynikającym z regulaminu powołanego powyżej, w zakresie wyboru wykonawcy robót remontowo-budowlanych oraz świadczenie usług jakie realizowane były w ramach zatwierdzonych planów na lata 2021 – 2023.

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

Z przedstawionych w protokole powyżej wykonawców zewnętrznych, realizujących w latach 2021 – 2023 prace remontowo-budowlane na rzecz Spółdzielni, szczegółowemu badaniu lustracyjnemu poddano:

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

w zakresie trzech losowo wybranych, zrealizowanych w latach 2021 – 2023, umów o wykonanie robót remontowo-budowlanych wg wyszczególnienia poniżej:

Konkurs ofert:

Protokół RN Nr 2/2021 z 24.02.2021r. – informacja Zarządu o przeciekach do mieszkań na osiedlu w DG i konieczności ich naprawy w trybie pilnym – awaryjnym.

Akceptacja RN wykonania naprawy dachu przez firmę wybraną przez Zarząd w trybie bez przetargu.

Uchwała Nr 10/III/2021 Rady Nadzorczej SM „Górnik” z 24.03.2021r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pożyczki wewnętrznej na sfinansowanie robót remontowych na nieruchomości przy ul. Struga 4 w Dąbrowie Górnicznej do wysokości 50 000,00zł.

Umowa na wykonanie robót budowlanych Nr 6/03/2021 z 29.03.2021r. zawarta z PROOF-TECH Sp. z o.o., Szalsza, Tarnogórska 9 na wykonanie renowacji dachu na budynku przy ul. Struga 4 /klatka IV i V/ w Dąbrowie Górniczej.

Termin robót: 10.05.2021r. – 30.07.2021r.

Wynagrodzenie: 49 042,80zł brutto.

Kaucja gwarancyjna: 3% potrącona z faktury końcowej.

Podstawa do wystawienia faktury – protokół odbioru robót.

Płatność w ciągu 30 dni od otrzymania faktury.

Gwarancja: 8 lat.

Kary umowne:

za odstąpienie od umowy przez SM w terminie 5 dni od powzięcia informacji przez SM o przyczynach, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca w wysokości 10% wynagrodzenia za przedmiot umowy

za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia za każdy z pierwszych 5 dni opóźnienia i 1,0% za każdy następny dzień opóźnienia

za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót oraz stwierdzonych w okresie rękojmi w wysokości 0,5% wynagrodzenia za każdy z pierwszych 5 dni opóźnienia i 1,0% za każdy następny dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad

Protokół ostatecznego odbioru robót z dnia 2.06.2021r.

Fa VAT Nr FVS 14/06/2021 z 11.06.2021r. na kwotę 49 042,80zł brutto.

Zapłacono 22.06.2021r. kwotę 47 571,80zł /1 471,00zł zatrzymano jako kaucja gwarancyjna/.

Zaproszenia do 3 firm w trybie konkursu ofert.

Protokół z wyboru ofert na renowację dachów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Niemcewicza 9 w Sosnowcu, Plaka 6A II segment w Wojkowicach, Braci Śniadeckich 1B w Sosnowcu z dnia 1.8.2022r.

Czteruosobowa komisja stwierdziła, iż wpłynęły oferty od trzech firm.

Protokół podpisali członkowie komisji.

Po analizie komisja zaproponowała zlecenie ww. prac firmie W. GREGPOL Artur Grzegorzewski. Wniosek komisji do Zarządu SM o zlecenie prac firmie W. GREGPOL Artur Grzegorzewski z dnia 1.08.2022r. akceptacja Zarządu w dniu 1.08.2022r.

Umowa na wykonanie robót budowlanych Nr 17/08/2022 z 9.08.2022r. zawarta z P.W. GREGPOL Artur Grzegorzewski, Ruda Śląska, Bzów 4B/11 na wykonanie renowacji dachu na budynkach przy ul. Niemcewicza 9 w Sosnowcu, Plaka 6A II segment w Wojkowicach, Braci Śniadeckich 1B w Sosnowcu.

Termin robót: 16.08.2022r. – 30.09.2022r.

Wynagrodzenie:

ul. Niemcewicza 9 w Sosnowcu – 32 751,00zł brutto

Plaka 6A II segment w Wojkowicach – 31 887,00zł brutto

Braci Śniadeckich 1B w Sosnowcu – 32 31900zł brutto.

Kaucja gwarancyjna: 3% potrącona z faktury końcowej.

Podstawa do wystawienia faktury – protokół odbioru robót.

Płatność w ciągu 30 dni od otrzymania faktury.

Gwarancja: 8 lat.

Kary umowne:

za odstąpienie od umowy przez SM w terminie 5 dni od powzięcia informacji przez SM o przyczynach, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca w wysokości 10% wynagrodzenia za przedmiot umowy

za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia za każdy z pierwszych 5 dni opóźnienia i 1,0% za każdy następny dzień opóźnienia
za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót oraz stwierdzonych w okresie rękojmi w wysokości 0,5% wynagrodzenia za każdy z pierwszych 5 dni opóźnienia i 1,0% za każdy następny dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad

Protokół ostatecznego odbioru robót z 12.09.2022r.

Fa FV/2/2022/9 z 14.09.2022r. na kwotę 32 751,00zł brutto.

Zapłacono: 22.09.2022r. kwotę 31 769,00zł /982,00zł zatrzymano z tytułu kaucji gwarancyjnej/.

Protokół ostatecznego odbioru robót z 12.09.2022r.

Fa FV/4/2022/9 z 14.09.2022r. na kwotę 32 319,00zł brutto.

Zapłacono: 22.09.2022r. kwotę 31 349,00zł /970,00zł zatrzymano z tytułu kaucji gwarancyjnej/.

Protokół ostatecznego odbioru robót z 15.09.2022r.

Fa FV/5/2022/9 z 19.09.2022r. na kwotę 31 887,00zł brutto.

Zapłacono: 29.09.2022r. kwotę 30 930,00zł /957,00zł zatrzymano z tytułu kaucji gwarancyjnej/.

Wniosek Działu TTT z dnia 26.01.2023r. do Zarządu SM o przeprowadzenie przetargu nieograniczonego na wykonanie prac: remont elewacji wraz z wykonaniem zadaszeń nad balkonami na budynku przy ul. Szymanowskiego 4 w Sosnowcu.

Zgłoszenie robót niewymagających pozwolenia budowę z dnia 26.01.2023r. złożone do Prezydenta Miasta Sosnowca.

Zaświadczenie wydane przez Prezydenta Miasta Sosnowca o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia Spółdzielni.

Projekt kolorystyki budynku, SIWZ, przedmiar robót.

Ogłoszenie o przetargu z dnia 1.02.2023r. zamieszczone na stronie [www SM](http://www.sm.sosnowiec.pl) oraz w Gazecie Wyborczej.

Wniosek Działu TTT z dnia 27.02.2023r. do Zarządu SM o przeprowadzenie przetargu ograniczonego na ww. prace w związku z faktem, iż w określonym terminie składania ofert/ 24.02.2023r./ wpłynęła jedna oferta; przetarg nieograniczony zakończył się bezwynikowo.

Zgoda Zarządu z dnia 27.02.2023r.

Zaproszenia do przetargu ograniczonego z dnia 27.02.2023r. wysłane do trzech firm.

Protokół z dnia 8.03.2023r. z przetargu ograniczonego na remont elewacji wraz z wykonaniem zadaszeń nad balkonami oraz dobudową 4 sztuk balkonów na parterach w budynku mieszkalnym przy ul. Szymanowskiego 4 w Sosnowcu.

Czteroosobowa komisja przy udziale członka RN stwierdziła, iż wpłynęły oferty od dwóch firm, oferty złożone zostały prawidłowo.

Zestawienie ofert załączono do protokołu.

Część II protokołu z dnia 10.03.2023r. – ostateczny wybór wykonawcy.

Czteroosobowa komisja dokonała wyboru firmy Z.R.B. Techbud i pod negocjacjach ostateczna cena z prace objęte przetargiem wyniosła 570 000,00zł.

W protokole zapisano, iż zostaną zawarte dwie umowy:

1. na remont elewacji budynku wraz z wykonaniem zadaszeń nad balkonami,
2. na dobudowę 4 sztuk balkonów

Protokół podpisali członkowie komisji.

Wniosek komisji do Zarządu SM o zlecenie prac firmie Z.R.B. Techbud z dnia 10.03.2023r. Akceptacja Zarządu w dniu 10.03.2023r.

Umowa na wykonanie robót budowlanych Nr 9/03/2023 z 13.03.2022r. zawarta z Z.R.B. TECHBUD Kret Czesław, Dąbrowa Górnicza, Perla 66 na remont elewacji budynku wraz z wykonaniem zadaszeń nad balkonami na budynku przy ul. Szymanowskiego 4 w Sosnowcu.

Termin robót: 14.03.2023r. – 15.07.2023r.

Wynagrodzenie: 516 665,00zł brutto.

Umowa na wykonanie robót budowlanych Nr 9/03/A/2023 z 13.03.2022r. zawarta z Z.R.B. TECHBUD Kret Czesław, Dąbrowa Górnicza, Perla 66 na remont elewacji budynku wraz z wykonaniem zadaszeń nad balkonami oraz dobudową 4 sztuk balkonów w mieszkaniach 1, 2, 3, 15 na parterach w budynku na budynku przy ul. Szymanowskiego 4 w Sosnowcu.

Termin robót: 14.03.2023r. – 30.06.2023r.

Wynagrodzenie: 55 335,00zł brutto

Kaucja gwarancyjna: 3% potrącona z faktury końcowej.

Podstawa do wystawienia faktury – protokół odbioru robót.

Płatność w ciągu 30 dni od otrzymania faktury.

Gwarancja: 5 lat.

Kary umowne:

za odstąpienie od umowy przez SM w terminie 5 dni od powzięcia informacji przez SM o przyczynach, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca w wysokości 10% wynagrodzenia za przedmiot umowy

za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia za każdy z pierwszych 5 dni opóźnienia i 1,0% za każdy następny dzień opóźnienia

za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze robót oraz stwierdzonych w okresie rękojmi w wysokości 0,5% wynagrodzenia za każdy z pierwszych 5 dni opóźnienia i 1,0% za każdy następny dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad

Uchwała RN Nr 14/V/2023 z 30.05.2023r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pożyczki wewnętrznej na sfinansowanie robót remontowych na nieruchomości przy ul. Szymanowskiego 1 – 5 w Sosnowcu.

Remont elewacji:

Protokół częściowego odbioru robót z dnia 28.04.2023r.

Faktura F/53/2023 z 28.04.2023r. na kwotę 150 000,00 brutto.

Zapłacono 11.05.2023r.

Protokół częściowego odbioru robót z dnia 31.05.2023r.

Faktura F/67/2023 z 31.05.2023r. na kwotę 90 000,00 brutto.

Zapłacono 27.06.2023r.

Protokół konieczności Nr 2/JW./23 z 19.06.2023r. – koszty dodatkowe nieobjęte umową 10 950,84zł brutto.

Protokół ostatecznego odbioru robót z dnia 30.06.2023r.

Faktura F/93/2023 z 7.07.2023r. na kwotę 27 615,85zł brutto.

Zapłacono 3.08.2023r. kwotę 11 874,85zł /kwotę 8 028,00 zatrzymano z tytułu kaucji gwarancyjnej dot. faktur F/93/2023, F/53/2023/ F/67/2023, kwotę 7 740,00zł zatrzymano z tytułu kaucji gwarancyjnej dot. faktury F/95/2023/.

Protokół ostatecznego odbioru robót z dnia 30.06.2023r.

Faktura F/95/2023 z 14.07.2023r. na kwotę 258 000,00zł brutto.

Finansowanie kredytem.

Umowa o kredyt inwestycyjny z premią remontową BGK Nr 24124/222170/2023 z 4.07.2023r., udzielony na kwotę 258 000,00zł, całkowity koszt przedsięwzięcia 514 665,00zł zgodnie z audytem, wkład własny 256 665,00zł, zabezpieczony m.in. cesją wierzytelności z tytułu wpłat na fundusz remontowy od właścicieli i lokatorów lokali mieszkalnych położonych w zasobach SM „Górnik”.

Zawiadomienie Nr 176/2023/R z 25.08.2023r. z BGK o przyznaniu premii remontowej w kwocie 128 666,25zł, zawiadomienie Nr 352/2023/R o wypłacie premii remontowej

Dobudowa balkonów:

Protokół konieczności Nr 1/JW./23 z 19.06.2023r. – koszty dodatkowe nieobjęte umową 6 260,90zł brutto.

Protokół ostatecznego odbioru robót z dnia 30.06.2023r.

Faktura F/94/2023 z 7.07.2023r. na kwotę 33 928,47zł brutto.

Zapłacono 3.08.2023r. kwotę 32 910,47zł /kwotę 1 018,00 zatrzymano z tytułu kaucji gwarancyjnej/.

W dniach 29.03.2023r. i 4.04.2023r. zostały złożone oświadczenia mieszkańców o rezygnacji z dobudowy balkonów.

Wobec zaistniałej sytuacji wykonano dwie dobudowy z planowanych pierwotnie czterech dobudów balkonów.

Podsumowanie dotyczące wykonywania robót remontowych:

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

W trakcie badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych przeglądów technicznych budynków w latach 2021 – 2023.

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

Skontrolowano książki budowlane wraz z protokołami kontroli 6 losowo wybranych obiektów budowlanych. Sprawdzeniu podlegały okresowe kontrole wymagane ustawą prawo budowlane.

Budynek mieszkalny przy ul. Plaka 6a w Wojkowicach.

Rok budowy – 1987

Ilość mieszkań – 35

Powierzchnia użytkowa – 2 169,0m²

Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., c.c.w., gazowa, elektryczna, odgromowa, kanały wentylacji grawitacyjnej, teletechniczna.

Kontrole roczne:**Kontrola i sprawdzenie przewodów spalinowych oraz urządzeń i przewodów wentylacyjnych.**

Protokół z dnia 15.12.2021r.

Protokół z dnia 29.12.2022r.

Protokół Nr 420/09/2023 z dnia 15.09.2023r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół z dnia 21.06.2021r.

Protokół z dnia 20.09.2023r.

Przeglądy i konserwacje instalacji gazowej.

Protokół z dnia 23.12.2021r.

Protokół z dnia 21.11.2022r.

Protokół z dnia 21.06.2023r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletnia okresowa kontrola stanu technicznego obiektu budowlanego.

Protokół Nr 1/2022 z dnia 2.11.2022r.

Budynek mieszkalny przy ul. Wajdy 5 w Będzinie.

Rok budowy – 1986

Ilość mieszkań – 30

Powierzchnia użytkowa – 1 918,5m²

Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., c.c.w., gazowa, elektryczna, odgromowa, kanały wentylacji grawitacyjnej, teletechniczna.

Kontrole roczne:**Kontrola i sprawdzenie przewodów spalinowych oraz urządzeń i przewodów wentylacyjnych.**

Protokół z dnia 15.10.2021r.

Protokół z dnia 13.12.2022r.

Protokół Nr 402/09/2023 z dnia 15.09.2023r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół z dnia 8.07.2021r.

Protokół z dnia 7.06.2023r.

Przeglądy i konserwacje instalacji gazowej.

Protokół z dnia 10.12.2021r.

Protokół z dnia 19.07.2022r.

Protokół z dnia 25.05.2023r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletnia okresowa kontrola stanu technicznego obiektu budowlanego, protokół Nr 3/2022 z dnia 25.10.2022r.

Protokół badania i pomiarów instalacji ochrony przeciwporażeniowej Nr 7/2022 z 10.2022r.

Protokół badania i pomiarów oporności urządzenia piorunochronnego Nr 7/2022 z 10.2022r.

Budynek mieszkalny przy ul. Dąbrowskiego 11A w Będzinie.

Rok budowy – 1991

Ilość mieszkań – 25

Powierzchnia użytkowa – 1 440,9m²

Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., c.c.w., gazowa, elektryczna, odgromowa, kanały wentylacji grawitacyjnej, teletechniczna.

Kontrole roczne:

Kontrola i sprawdzenie przewodów spalinowych oraz urządzeń i przewodów wentylacyjnych.

Protokół z dnia 8.12.2021r.

Protokół z dnia 9.12.2022r.

Protokół Nr 407/09/2023 z dnia 15.09.2023r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół z dnia 6.09.2021r.

Protokół z dnia 4.08.2022r.

Przeglądy i konserwacje instalacji gazowej.

Protokół z dnia 23.11.2021r.

Protokół z dnia 25.10.2022r.

Protokół z dnia 26.10.2023r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletnia okresowa kontrola stanu technicznego obiektu budowlanego, protokół Nr 12/2023 z dnia 25.10.2023r.

Protokół badania i pomiarów instalacji ochrony przeciwporażeniowej Nr 6/2023 z 11.2023r.

Budynek mieszkalny przy ul. Szymanowskiego 5 w Sosnowcu.

Rok budowy – 1963

Ilość mieszkań – 24

Powierzchnia użytkowa – 1 023,36m²

Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., gazowa, elektryczna, odgromowa, kanały wentylacji grawitacyjnej, teletechniczna.

Kontrole roczne:

Kontrola i sprawdzenie przewodów spalinowych oraz urządzeń i przewodów wentylacyjnych.

Protokół z dnia 17.11.2021r.

Protokół z dnia 5.12.2022r.

Protokół Nr 450/09/2023 z dnia 15.09.2023r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół z dnia 24.06.2021r.

Protokół z dnia 18.11.2022r.

Protokół z dnia 25.10.2023r.

Przeglądy i konserwacje instalacji gazowej.

Protokół z dnia 27.10.2021r.

Protokół z dnia 21.11.2022r.

Protokół z dnia 21.11.2023r.

Kontrole pięcioletnie:

Protokół badania i pomiarów instalacji ochrony przeciwporażeniowej Nr 10/2021 z 10.2021r.

Protokół badania i pomiarów oporności urządzenia piorunochronnego Nr 4/2021 z 9.2021r.

Budynek mieszkalny przy ul. Struga 3 w Dąbrowie Górniczej.

Rok budowy – 1991

Ilość mieszkań – 20

Powierzchnia użytkowa – 1 115,0m²

Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., gazowa, elektryczna, odgromowa, kanały wentylacji grawitacyjnej, teletechniczna.

Kontrole roczne:

Kontrola i sprawdzenie przewodów spalinowych oraz urządzeń i przewodów wentylacyjnych.

Protokół z dnia 6.12.2021r.

Protokół z dnia 10.12.2022r.

Protokół Nr 415/09/2023 z dnia 15.09.2023r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół z dnia 28.06.2021r.

Protokół z dnia 26.10.2022r.

Przeglądy i konserwacje instalacji gazowej.

Protokół z dnia 23.11.2021r.

Protokół z dnia 9.09.2022r.

Protokół z dnia 15.09.2023r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletnia okresowa kontrola stanu technicznego obiektu budowlanego, protokół Nr 3/2023 z dnia 17.04.2023r.

Protokół badania i pomiarów instalacji ochrony przeciwporażeniowej Nr 3/2023 z 11.2023r.

Budynek mieszkalny przy ul. Braci Śniadeckich 5 w Sosnowcu.

Rok budowy – 1996

Ilość mieszkań – 20

Powierzchnia użytkowa – 1 114,4m²

Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, c.o., gazowa, elektryczna, odgromowa, kanały wentylacji grawitacyjnej, teletechniczna.

Kontrole roczne:

Kontrola i sprawdzenie przewodów spalinowych oraz urządzeń i przewodów wentylacyjnych.

Protokół z dnia 30.11.2021r.

Protokół z dnia 8.12.2022r.

Protokół Nr 429/09/2023 z dnia 15.09.2023r.

Roczna okresowa kontrola stanu technicznego obiektu.

Protokół z dnia 10.11.2022r.

Protokół z dnia 17.10.2023r.

Przeglądy i konserwacje instalacji gazowej.

Protokół z dnia 21.07.2021r.

Protokół z dnia 18.05.2022r.

Protokół z dnia 18.05.2023r.

Kontrole pięcioletnie:

Pięcioletnia okresowa kontrola stanu technicznego obiektu budowlanego, protokół Nr 30/2021 z dnia 21.09.2021r.

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

- Jarosław Woźniczka, nr upr. SLK/BO/8567/14,
- Fabian Pilarczyk, nr upr. MAP/0259/OWOK/08.

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

kontrole instalacji elektrycznej i odgromowej:

- Marek Małek, nr upr. G-1/E/470/585/2018, G-1/D/470/584/2018.

kontrole instalacji gazowej:

- Krzysztof Piekarski, nr upr. G-3E/1129/354/16, G-3D/1126/354/16,
- Wojciech Niedbała, nr upr. G3-E/115/015/20, G3-D/114/015/20,
- Sławomir Pelc, nr upr. G2/D/1401/015/19, G3/D/697/105/19, G2-E/1209/ 15/18, G3-E/703/015/18,
- Andrzej Krauze, nr upr. G3-E/116/015/20, G3-D/117/015/20,
- Dariusz Niesporek, nr upr. G-E3/6513/713/21, G-D3-6514/713/21,
- Ryszard Zaremba, nr upr. E-3712/3542/23, D-3/712/3543/23,
- Czesław Bartela, nr upr. G-3-E/182/015/17, G-3E/111/015/20,
- Wiesław Nogaj, nr upr. G3-E/506/015/20, G3-D/507/015/20.

przeglądy przewodów kominowych:

- Patryk Sikora, Mistrz Kominarski nr upr. 2998,
- Józef Siedlarz, nr upr. 33397/90,
- Adrian Marglewski, nr upr. G3-D/702/015/18,
- Sławomir Jakubik, nr upr. G3-D/698/015/18, G3-E/697/015/18.

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

Na podstawie przeglądu lustracyjnego ww. dokumentacji ustalono, że Spółdzielnia zapewnia prawidłowe utrzymanie stanu technicznego budynków, okresowe kontrole wykonywane są zgodnie z ustawą „Prawo budowlane” i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W badanych KOB stwierdzono kompletność protokołów z przeglądów technicznych. Protokoły z tych przeglądów stanowią podstawę do tworzenia planu remontów oraz usuwania nieprawidłowości.

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

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

Podsumowanie dotyczące KOB:

1. Książki Obiektów Budowlanych prowadzone są zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z 2010r. z późn. zm.) i Rozporządzeniem Ministra spraw

wewnętrznych i administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109 poz. 719 z 2010r.).

2. Kontrole "budowlane" stanu technicznego budynków, według sprawdzonych dokumentów, przeprowadzane były przez osoby legitymujące się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, a kontrole przewodów kominowych, instalacji gazowych również przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia w tym zakresie.
3. Sprawdzone dokumenty – protokoły kontroli, wykazują wykonanie przeglądów wymaganych prawem budowlanym.

III. Finansowanie remontów.

W Statucie zapisano, iż Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. SM „Górnik” posiada Regulamin w sprawie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 30/2011 z 24.11.2011r., zastąpiony przez regulamin przyjęty uchwałą Nr 26/VII/2021 z 25.08.2021r.

W ramach funduszu remontowego SM wyodrębnia się:

- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych finansujący remonty poszczególnych nieruchomości wraz z lokalami użytkowymi,
- fundusz remontowy mienia SM.

Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Gospodarkę środkami funduszu remontowego prowadzi Zarząd w ramach zatwierdzonych planów. Niewykorzystane w ciągu roku środki na remonty przechodzą na rok następny.

Środki funduszu gromadzone są na specjalnie do tego celu prowadzonym rachunku bankowym.

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2021 – 2023 wymagała poniesienia nakładów finansowych w ramach zakumulowanych środków funduszu remontowego na poziomie wykazanym w tabelach:

Akumulacja i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego nieruchomości i mienia SM „Górnik” w Będzinie w latach 2021 – 2023 /w zł/.

Fundusz remontowy nieruchomości 2021r.:

Lp.	Adres nieruchomości	B.O. Wn	B.O. Ma	Odpis	Koszty	Inne przychody	Wn	Ma
1	A. Wajdy 1; 3; 5	1 300 333,25		274 500,00	37 610,27	0,00	1 063 443,52	
2	Plaka 6A - 6E		46 477,04	237 976,20	249 255,20			35 198,04
3	Braci Śniadeckich 1-1b		47 770,18	38 203,08	41 180,79			44 792,47
4	Braci Śniadeckich 2	65 668,42		27 432,00	11 857,32		50 093,74	
5	Braci Śniadeckich 3	126 351,85		42 816,00	11 214,83		94 750,68	
6	Braci Śniadeckich 4	169 123,51		34 491,96	8 859,95	1 965,36	141 526,14	
7	Braci Śniadeckich 5	142 568,83		38 356,00	13 194,98		117 407,81	
	Razem Braci Śniadeckich	503 712,61	47 770,18	181 299,04	86 307,87	1 965,36	403 778,37	44 792,47
8	Naruszewicza 3	216 627,81		38 357,28	8 279,81		186 550,34	
9	Naruszewicza 5	642,83		33 563,04	10 398,50			22 521,71
	Razem Naruszewicza 3 i 5	217 270,64	0	71 920,32	18 678,31		186 550,34	22 521,71
	Razem Naruszewicza 3 i 5 Braci Śniadeckich 1 - 5	720 983,25	47 770,18	253 219,36	104 986,18	1 965,36	590 328,71	67 314,18
10	Niemcewicza 9-19		4 503,40	76 247,64	35 811,14			44 939,90
11	Naruszewicza 11-15 i Zabłockiego 2-10	8 813,43		75 149,52	12 428,55			53 907,54
12	Szymanowskiego 1	298 600,35		35 850,02	4 593,77		267 344,10	
13	Szymanowskiego 2		69 095,88	31 856,76	303 411,69		202 459,05	
14	Szymanowskiego 3		70 856,11	33 140,04	424 352,41		320 356,26	

15	Szymanowskiego 4		73 803,11	33 156,48	7 147,88			99 811,71
16	Szymanowskiego 5		103 427,49	33 156,48	3 670,48			132 913,49
	Razem Szymanowskiego	298 600,35	317 182,59	167 159,78	743 176,23	0	790 159,41	232 725,20
	Razem Sosnowiec	1 028 397,03	369 456,17	57 177,63	89 640,21	1 965,36	1 380 488,12	398 886,82
17	Struga 1	17 821,67		40 955,04	15 363,35			7 770,02
18	Struga 2		21 513,75	23 415,60	5 771,40			39 157,95
19	Struga 3		30 992,44	23 415,60	10 114,56			44 293,48
20	Struga 4	31 224,86		63 062,28	61 558,80		29 721,38	
21	Struga 5; 6; 7; L.P. 40; 42; 44; 46		14 610,74	180 681,84	235 458,39		40 165,81	
22	Dąbrowskiego 11 a	10 075,20		30 259,20	30 665,42		10 481,42	
23	Dąbrowskiego 11 b	3 147,66		46 831,20	23 782,46			19 901,08
24	3-go Maja 34	11 272,74		37 372,80	35 623,68		9 523,62	
25	3-go Maja 36	7 336,43		37 385,04	35 496,12		5 447,51	
26	3-go Maja 38	20 381,89		22 781,28	13 165,82		10 766,43	
27	Dąbrowskiego 7		22 312,96	27 938,88	44 793,90			5 457,94
	Razem Dąbrowa Górnicza	101 260,45	89 429,89	534 098,76	511 793,90	0	106 106,17	116 580,47
	Razem fundusz nieruchomości	2 429 990,73	505 363,10	1 618 351,26	1 695 061,47	1 965,36	2 550 037,81	550 665,33

Saldo funduszu remontowego nieruchomości: -1 999 372,48zł

Fundusz remontowy mienia 2021r.:

Stan początkowy		Obroty bieżące		Stan końcowy	
BO Wn	BO Ma	Wn	Ma	Wn	Ma
0,00	1 607 418,17	31 807,47	108 872,57	0,00	1 684 483,27

Saldo funduszu remontowego mienia: 1 684 483,27zł

Razem saldo funduszu remontowego: -314 889,22zł

Fundusz remontowy nieruchomości 2022r.:

Lp.	Adres nieruchomości	B.O. Wn	B.O. Ma	Odpis	Koszty	Inne przychody	Wn	Ma
1	A. Wajdy 1; 3; 5	1 063 443,52		274500,00	45 280,62	0,00	834 224,14	
2	Plaka 6A - 6E		35 198,04	244398,00	166 530,88			113 065,16
3	Braci Śniadeckich 1-1b		44 792,47	38203,08	59 555,69			23 439,86
4	Braci Śniadeckich 2	50 093,74		28829,00	4 467,25		25 731,99	
5	Braci Śniadeckich 3	94 750,68		42816,00	5 982,54		57 917,22	
6	Braci Śniadeckich 4	141 526,14		35921,12	4 454,55	536,20	109 523,37	
7	Braci Śniadeckich 5	117 407,81		37464,00	17 376,12	13 737,36	83 582,57	
	Razem Braci Śniadeckich	403 778,37	44 792,47	183233,20	91 836,15	14 273,56	276 755,15	23 439,86
8	Naruszewicza 3	186 550,34		38357,28	18 145,40		166 338,46	
9	Naruszewicza 5		22 521,71	33563,04	58 111,57		2 026,82	
	Razem Naruszewicza 3 i 5	186 550,34	22 521,71	71920,32	76 256,97		168 365,28	0
	Razem Naruszewicza 3 i 5 Braci Śniadeckich 1 - 5	590 328,71	67 314,18	255153,52	168 093,12	14 273,56	445 120,43	23 439,86
10	Niemcewicz 9-19		44 939,90	76247,64	75 938,91			45 248,63
11	Naruszewicza 11-15 i Zabłockiego 2-10		53 907,54	75149,52	25 930,79			103 126,27
12	Szymanowskiego 1	267 344,10		36526,08	6 156,68		236 974,70	
13	Szymanowskiego 2	202 459,05		31856,76	20 157,69		190 759,98	
14	Szymanowskiego 3	320 356,26		33140,04	8 285,94		295 502,16	
15	Szymanowskiego 4		99 811,71	33156,48	6 031,52			126 936,67
16	Szymanowskiego 5		132 913,49	33156,48	488 287,42		322 217,45	
	Razem Szymanowskiego	790 159,41	232 725,20	167835,84	528 919,25	0	1 045 454,29	126 936,67
	Razem Sosnowiec	1 380 488,12	398 886,82	574386,52	798 882,07	14 273,56	1 490 574,72	298 751,43
17	Struga 1		7 770,02	42026,88	69 415,02		19 618,12	
18	Struga 2		39 157,95	24028,30	32 613,41			30 572,84
19	Struga 3		44 293,48	24028,30	20 425,53			47 896,25
20	Struga 4	29 721,38		64712,61	36 200,96		1 209,73	
21	Struga 5; 6; 7; L.P. 40; 42; 44; 46	40 165,81		185410,08	251 946,84		106 702,57	
22	Dąbrowskiego 11 a	10 481,42		31051,42	34 253,20		13 683,20	
23	Dąbrowskiego 11 b		19 901,08	48056,60	76 758,28		8 800,60	
24	3-go Maja 34	9 523,62		38350,48	83 671,54		54 844,68	

25	3-go Maja 36	5 447,51		38363,38	44 889,84		11 973,97	
26	3-go Maja 38	10 766,43		23377,48	39 415,81		26 804,76	
27	Dąbrowskiego 7		5 457,94	28670,16	33 210,89			917,21
	Razem Dąbrowa Górnica	106 106,17	116 580,47	548075,69	722 801,32	0	243 637,63	79 386,30
	Razem fundusz nieruchomości	2 550 037,81	550 665,33	1 641 360,21	1 733 494,89	14 273,56	2 568 436,49	491 202,89

Saldo funduszu remontowego nieruchomości: -2 077 233,60zł

Fundusz remontowy mienia 2022r.:

Stan początkowy		Obroty bieżące		Stan końcowy	
BO Wn	BO Ma	Wn	Ma	Wn	Ma
0,00	1 684 483,27	140 706,29	68 290,29	0,00	1 612 067,27

Saldo funduszu remontowego mienia: 1 612 067,27zł

Razem saldo funduszu remontowego: -465 166,33zł

Fundusz remontowy nieruchomości 2023r.:

Lp.	Adres nieruchomości	B.O. Wn	B.O. Ma	Odpis	Koszty	Inne przychody	Wn	Ma
1	A. Wajdy 1; 3; 5	834224,14		274500,00	76615,83	0,00	636339,97	
2	Plaka 6A - 6E		113065,16	244981,80	170610,17			187436,79
3	Braci Śniadeckich 1-1b		23439,86	38203,08	41214,07			20428,87
4	Braci Śniadeckich 2	25731,99		28956,00	31029,66		27805,65	
5	Braci Śniadeckich 3	57917,22		42816,00	13241,03		28342,25	
6	Braci Śniadeckich 4	109523,37		36457,32	18309,84	0,00	91375,89	
7	Braci Śniadeckich 5	83582,57		37464,00	9376,82		55495,39	
	Razem Braci Śniadeckich	276755,15	23439,86	183896,40	113171,42	0,00	203019,18	20428,87
8	Naruszewicza 3	166338,46		38357,28	19440,40		147421,58	
9	Naruszewicza 5	2026,82		33563,04	9723,03			21813,19
	Razem Naruszewicza 3 i 5	168365,28	0	71920,32	29163,43		147421,58	21813,19
	Razem Naruszewicza 3 i 5 Braci Śniadeckich 1 - 5	445120,43	23439,86	255816,72	142334,85	0,00	350440,76	42242,06
10	Niemcewicza 9-19		45248,63	76160,92	63327,90			58081,65
11	Naruszewicza 11-15 i Zabłockiego 2-10		103126,27	75149,52	91672,24			86603,55
12	Szymanowskiego 1	236974,70		37766,00	18130,06		217338,76	
13	Szymanowskiego 2	190759,98		32938,28	16324,32		174146,02	
14	Szymanowskiego 3	295502,16		34265,78	20629,58		281865,96	
15	Szymanowskiego 4		126936,67	34282,88	589891,84	128666,25	300006,04	
16	Szymanowskiego 5	322217,45		34282,88	22421,96		310356,53	
	Razem Szymanowskiego	1045454,29	126936,67	173535,82	667397,76	128666,25	1283713,31	0
	Razem Sosnowiec	1490574,72	298751,43	580662,98	964732,75	128666,25	1634154,07	186927,26
17	Struga 1	19618,12		43197,70	54027,19		30447,61	
18	Struga 2		30572,84	24697,80	21370,39			33900,25
19	Struga 3		47896,25	24697,80	12426,89			60167,16
20	Struga 4	1209,73		66515,50	72405,43		7099,66	
21	Struga 5; 6; 7; L.P. 40; 42; 44; 46	106702,57		190575,75	143058,36		59185,18	
22	Dąbrowskiego 11 a	13683,20		31916,21	25879,80		7646,79	
23	Dąbrowskiego 11 b	8800,60		49395,60	30185,62			10409,38
24	3-go Maja 34	54844,68		39419,24	13529,24		28954,68	
25	3-go Maja 36	11973,97		39432,2	8473,77			18984,46
26	3-go Maja 38	26804,76		24028,76	10505,01		13281,01	
27	Dąbrowskiego 7		917,21	29468,80	17434,60			12951,41
	Razem Dąbrowa Górnica	243637,63	79386,30	563345,36	409296,30	0,00	146614,93	136412,66
	Razem fundusz nieruchomości	2568436,49	491202,89	1663490,14	1621255,05	128666,25	2417108,97	510776,71

Saldo funduszu nieruchomości: -1 906 332,26zł

Fundusz remontowy mienia 2023r.:

Stan początkowy		Obroty bieżące		Stan końcowy	
BO Wn	BO Ma	Wn	Ma	Wn	Ma

0,00	1 612 067,27	85 882,34	60 000,00	0,00	1 586 184,93
------	--------------	-----------	-----------	------	--------------

Saldo funduszu remontowego mienia: 1 586 184,93zł

Razem saldo funduszu remontowego: -320 147,33zł

Wpływy i wydatki funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości w roku obrotowym, salda otwarcia oraz wynik końcowy, SM „Górnik” w Będzinie prezentuje w załączniku do Informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Wartości zatwierdzonego planu remontowego, dokonane korekty oraz wskaźnik wykonania zamieszczono w tabeli poniżej.

Rok		2021	2022	2023
Plan podstawowy zatwierdzony	zł	1 543 538,18	1 531 999,44	1 379 829,63
Korekty planu	zł	93 606,00	110 243,48	107 347,00
Razem	zł	1 637 144,18	1 642 242,92	1 487 176,63
Wykonanie	zł	1 695 061,47	1 733 494,89	1 621 255,05
Wykonanie	%	103,54	105,56	109,02
Roboty poza planem	zł	57 917,29	91 251,97	134 078,42

W zakres robót poza planem weszły awaryjne roboty związane z przeciekami z dachów, balkonów, daszków nad gankami, których nie można było przewidzieć na etapie przygotowywania planów.

Źródłem akumulacji środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów jest w praktycznie w pełnej wysokości odpis w ciężar kosztów funduszu podstawowego, co obrazuje poniższa tabela:

**Źródła akumulacji
środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów
zasobów mieszkaniowych SM „Górnik” w latach 2021 – 2023.**

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody w zł 2021r.	Przychody w zł 2022r.	Przychody w zł 2023r.
a	b	c	d	e
1.	Odpisy w ciężar kosztów funduszu podstawowego	1 618 351,26	1 641 360,21	1 663 490,14
2.	Odpisy na termomodernizację	0,00	0,00	0,00
3.	Odpisy w ciężar kosztów eksploatacji dźwigów osobowych	0,00	0,00	0,00
dodatkowe odpisy w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej:				
a/	Wpływy z przychodów finansowych poza opłatami za lokale	1 965,36	536,20	0,00
b/	Wpływy z tytułu przekształcenia praw do mieszkań z lokatorskich na własnościowe	0,00	0,00	0,00
c/	Nadwyżka z rozliczenia kosztów GZM	0,00	0,00	0,00
d/	Pozostałość środków z poprzedniego roku	0,00	0,00	0,00
e/	Inne	0,00	13 737,36	128 666,25
RAZEM		1 620 316,62	1 655 633,77	1 792 156,39

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

W sprawozdaniach za lata 2021 – 2023 dotyczących „gospodarki remontowej” odnotowano wykonanie planowanego zakresu rzeczowego robót remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. W sposób zgodny z przeznaczeniem oraz w ustalonych wielkościach, nakłady finansowe wykorzystywane były na remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie przestrzegane były zasady art. 6 ust. 3 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” dotyczące zasad tworzenia funduszu remontowego oraz art. 4 pkt. 2 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Obciążenie poszczególnych lokali kosztami remontów ustalane było na podstawie planowanych rocznych kosztów remontów w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową (1 m²), zaś wysokość obciążeń kosztami remontów ustalała Rada Nadzorcza Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w „Regulaminie w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w SM „Górnik” w Będzinie”, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 28.08.2008r. na podstawie uchwały Nr 27/2008 oraz ”Regulaminie w sprawie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego”.

Podsumowanie:

1. Rada Nadzorcza uchwałała plany rzeczowo-finansowe remontów na dany rok.
2. Nakłady finansowe na remonty, wykorzystane zostały w latach 2021 – 2023 w sposób zgodny z ich przeznaczeniem w planach remontowych.

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

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

A/ w zakresie dostawy energii cieplnej z:

- Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A. w Dąbrowie Górniczej (obecna nazwa TAURON Ciepło S.A.) w oparciu o zawartą umowę o sprzedaż ciepła na cele c.o. i podgrzewania wody użytkowej Nr 969/2 z dnia 1.03.2001r. wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim z dnia 17.07.2023r. w okresie lustracji
- Veolia Południe Sp. z o.o., Tarnowskie Góry, Zagórska 173, umowa sprzedaży ciepła Nr 588/2017 z dnia 2.10.2017r.
- „U&R CALOR spółka z o. o, z siedzibą w Wojkowicach, G. Morcinka 38, w oparciu o zawartą umowę sprzedaży ciepła Nr CALOR/EC/3/2011 z dnia 3.10.2011r. wraz z aneksem z dnia 29.07.2015r.

B/ w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków z:

- Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Sosnowcu SA, Sosnowiec, Ostrogórska 43, w oparciu o zawartą umowę Nr 1728/04 z dnia 12.08.2004r. wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim Nr 2 z dnia 25.06.2010r.
- Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Będzinie, umowa Nr 52/94 z 1.08.1994r.
- Sosnowieckimi Wodociągami S.A., Sosnowiec, Ostrogórska 43, umowy:
Nr U/6597/18 z dnia 23.04.2018r., o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – dot. nieruchomości przy ul. Braci Śniadeckich 1,
Nr U/6606/18 z dnia 27.04.2018r., o zaopatrzenie w wodę, dot. nieruchomości przy ul. Szymanowskiego 1-5,
Nr U/6593/18 z dnia 12.04.2018r., o odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Niemcewicza 19,

Nr U/6592/18 z dnia 12.04.2018r., o odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Niemcewicza 19,

Nr U/6598/18 z dnia 25.04.2018r., o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Braci Śniadeckich 2,

Nr U/6600/18 z dnia 25.04.2018r. o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Braci Śniadeckich 4,

Nr U/6589/18 z dnia 11.04.2018r., o odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Zabłockiego 10,

Nr U/6588/18 z dnia 11.04.2018r., o odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Zabłockiego 2,

Nr U/6591/18 z dnia 11.04.2018r., o odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Niemcewicza 15,

Nr U/6599/18 z dnia 25.04.2018r., o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Braci Śniadeckich 3a,

Nr U/6590/18 z dnia 11.04.2018r., o odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Niemcewicza 11,

Nr U/6584/18 z dnia 9.04.2018r., o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Naruszewicza 3,

Nr U/6601/18 z dnia 25.04.2018r., o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Braci Śniadeckich 5,

Nr U/6585/18 z dnia 9.04.2018r., o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. – Naruszewicza 5,

Nr U/6586/18 z dnia 9.04.2018r., o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, dot. nieruchomości przy ul. Naruszewicza 11.

- Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółką z o.o., Dąbrowa Górnicza, Powstańców 13 w oparciu o zawartą umowę Nr FH/1319/2000 z dnia 23.03.2000r.
- Spółką Wojkowickie Wody Sp. z o.o., Wojkowice, Długosza 27 umowy o zaopatrzenie w wodę: Nr Z/94/6A/2019, Z/94/6B/2019, Z/94/6C/2019, Z/94/6D/2019, Z/94/6E/2019 z dnia 13.06.2019r. dot. nieruchomości Plaka 6 A-E

C/ w zakresie dostawy energii elektrycznej z:

TAURON Sprzedaż Sp. z o.o., Kraków, Łagiewnicka 60, w oparciu o umowę Nr US/S100/001/0300/17 z dnia 30.11.2017r. – sprzedaż energii elektrycznej,

TAURON Sprzedaż GZE Sp. z o.o., Gliwice, Barlickiego 2,
umowa Nr 220505/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Plaka 6A, Wojkowice,
umowa Nr 219821/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Plaka 6B, Wojkowice,
umowa Nr 219956/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Plaka 6B, Wojkowice,
umowa Nr 220723/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Plaka 6C, Wojkowice,
umowa Nr US/S100/001/030017 z 30.11.2017r. – Plaka 6D, Wojkowice,
umowa Nr 220578/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Plaka 6D, Wojkowice,
umowa Nr 220627/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Plaka 6E, Wojkowice,
umowa Nr 222587/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Legionów Polskich 46, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 222541/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Legionów Polskich 44, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 222400/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Legionów Polskich 42, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 222335/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Legionów Polskich 40, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 221378/B/S/2018 z 30.11.2017r. – 3 Maja 34, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 221452/B/S/2018 z 30.11.2017r. – 3 Maja 34, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 221509/B/S/2018 z 30.11.2017r. – 3 Maja 36, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 221313/B/S/2018 z 30.11.2017r. – 3 Maja 38, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 220825/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Dąbrowskiego 11A, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 221726/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Dąbrowskiego 11B, Dąbrowa Górnicza,

umowa Nr 220782/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Dąbrowskiego 11B, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 220877/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Dąbrowskiego 7, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 222903/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Struga 1, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 222847/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Struga 1, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 222786/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Struga 2, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 222722/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Struga 3, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 223048/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Struga 4, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 223206/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Struga 4, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 222003/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Struga 5, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 222071/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Struga 6, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 222260/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Struga 7, Dąbrowa Górnicza,
umowa Nr 222223/B/S/2018 z 30.11.2017r. – Struga 7, Dąbrowa Górnicza,

D/ w zakresie dostawy paliwa gazowego z:

PGNiG obrót Detaliczny Sp. z o.o., Warszawa, Jana Kazimierza 3,

Umowy Nr GZ/HK12/000054/2009, Nr GZ/HK12/000055/2009, Nr GZ/HK12/000056/2009, Nr GZ/HK12/000059/2009, Nr GZ/HK12/000060/2009, Nr GZ/HK12/000061/2009, Nr GZ/HK12/000062/2009 z dnia 15.01.2009r. z ostatnim aneksem Nr 1/2020 z dnia 15.06.2020r. oraz Nr GZ/HK12/000053/2009, Nr GZ/HK12/000057/2009, Nr GZ/HK12/000058/2009, Nr GZ/HK12/000063/2009 z ostatnim aneksem Nr 1/2020 z dnia 29.07.2020r. – budynek Wajdy 1, 3, 5
Umowy Nr GZ/HK12/000064/2009 z aneksem nr 1/2021 z 11.08.2021r., Nr GZ/HK12/000065/2009 z aneksem, nr, Nr GZ/HK12/000067/2009, Nr GZ/HK12/000068/2009, Nr GZ/HK12/000069/2009, Nr GZ/HK12/000074/2009, Nr GZ/HK12/000075/2009, Nr GZ/HK12/000076/2009, Nr GZ/HK12/000077/2009, Nr GZ/HK12/000078/2009 z dnia 15.01.2009r. z ostatnim aneksem Nr 1/2020 z dnia 15.06.2020r. oraz Nr GZ/HK12/000079/2009, Nr GZ/HK12/000073/2009, nr GZ/HK12/000070/2009, Nr GZ/HK12/000072/2009, Nr GZ/HK12/000071/2009, Nr GZ/HK12/000066/2009 z ostatnim aneksem Nr 1/2020 z dnia 29.07.2020r. – budynek Plaka 6 a, b, c, d, e.

Umowy Nr GZ/HK8/2010/013042, Nr GZ/HK8/2010/013044, Nr GZ/HK8/2010/013045, Nr GZ/HK8/2010/013037 z dnia 25.02.2010r. z ostatnim aneksem Nr 1/2020 z dnia 29.07.2020r. – budynki Niemcewicza 13, 15, 19 i Zabłockiego 4,
Umowy Nr GZ/HK8/2010/013041, Nr GZ/HK8/2010/013038, Nr GZ/HK8/2010/013039, Nr GZ/HK8/2010/013040, Nr GZ/HK8/2010/013033, Nr GZ/HK8/2010/013034, Nr GZ/HK8/2010/013035, Nr GZ/HK8/2010/013046, Nr GZ/HK8/2010/013047 z dnia 25.02.2010r. z ostatnim aneksem Nr 1/2020 z dnia 15.06.2020r – budynki Niemcewicza 17,19, Naruszewicza 11, 1, 15, Zabłockiego 2, 6, 8, 10.

E/ w zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z:

- „METRONA POLSKA” Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. w Warszawie, w oparciu o umowę szczegółową z dnia 27.09.1995r. o prowadzenie serwisu rozliczeniowego kosztów ogrzewania wraz z aneksem z dnia 1.07.1999r.
- Spółdzielnię Pracy „Inwestprojekt - Katowice” z siedzibą w Katowicach, w oparciu o umowę Nr 4/R/95 zawartą w dniu 1.03.1995r. wraz z późniejszymi zmianami, w zakresie cen usług rozliczania.

Warunki umów dotyczących usług komunalnych oraz dostawy mediów zapewniały ciągłość świadczonych usług i dostaw z jednoczesnym zabezpieczeniem interesów stron. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie stosowała kar i innych sankcji w związku z niewłaściwą jakością realizowanych usług i dostaw, gdyż nie odnotowano zdarzeń, które stanowiłyby podstawę ich stosowania.

Podsumowanie:

Umowy w zakresie świadczonych usług o charakterze komunalnym (doprowadzenie wody i odbiór ścieków, dostawa energii elektrycznej oraz ciepłej) oraz umowy pozostałe zawarte zostały w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne.

Umowy te określają m.in.:

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

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

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

1. Rozliczenie dostawy wody i odprowadzania ścieków.

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

- Ustawę z dnia 7.06.2001r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” /Dz. U. 2015, poz. 139 z późn. zm./,
- Zawartą umową w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków z dostawcą opisanym w pkt „Obsługa Spółdzielni w zakresie usług komunalnych”
- Statut Spółdzielni /obowiązujący okresie objętym badaniem lustracyjnym, 2021 – 2023/,
- Regulamin dotyczący rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przyjęty uchwałą RN Nr 39/2007 z 27.11.2007r, zmieniony uchwałami RN Nr 14/VI/2018 z 27.06.2018r, RN Nr 33/XI/2019 z 27.11.2019r., RN Nr 26/X/2020 z 28.10.2020r., RN Nr 16/VI/2022 z 29.06.2022r.

Okresem rozliczeniowym jest kwartał.

Podstawą naliczenia należności za wodę i odprowadzenie ścieków jest:

w lokalach mieszkalnych opomiarowanych – suma ilości zużytej zimnej i ciepłej wody wg wskazań wodomierzy

w lokalach nieopomiarowanych – ryczałt zużycia wody w m³/osobę ustalony przez Spółdzielnię

Powstała po uwzględnieniu lokali nieopomiarowanych różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku i SWC, według których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zimnej i ciepłej wody zainstalowanych przy punktach czerpalnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych rozlicza się pomiędzy wszystkich użytkowników lokali w danym opomiarowanym budynku lub segmencie w stosunku do ilości lokali podłączonych do danego urządzenia pomiarowego /§7 ust. 6 Regulaminu dotyczącego rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków/

Ustaień w przedmiocie prawidłowości rozliczeń z tytułu zużycia wody i odprowadzanych ścieków lokali w wybranych budynkach stanowiących własność SM „Górnik” w Będzinie, dokonano na przykładzie nieruchomości przy:

a/ ul. Henryka Dąbrowskiego 11A w Dąbrowie Górniczej

b/ ul. 3 – go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej

w dwóch okresach rozliczeniowych:

a i b/ 1.01.2022r. – 31.03.2022r.

a i b/ 1.07.2023r. – 30.09.2023r.

w zakresie:

a/ zgodności zafakturowanych kwot przez przedsiębiorstwo wodociągowe z ilością zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz cenami wg. obowiązujących taryf,

b/ zgodności poniesionych przez Spółdzielnię kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z sumą opłat ustalonych dla użytkowników lokali z tytułu jw.,

c/ zgodności rozliczeń za dostawę wody i odprowadzenie ścieków z cenami przyjętymi w rozliczeniach z wybranymi użytkownikami lokali.

Kolejność zamieszczonych danych:

a/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego budynku oraz poniesione z tego tytułu koszty z uwzględnieniem cen dostawy wody i odprowadzenia ścieków /zestawienie 1./,

b/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz poniesione z tego tytułu koszty, wg sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach budynku, z uwzględnieniem różnic zużycia wody ustalonych pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego budynku i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych /zestawienie 1.1./,

c/ rozliczenie indywidualne z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków /wybranych użytkowników lokali/, sporządzone wg obowiązujących w Spółdzielni postanowień regulaminu w ww. zakresie i stosowanej przez usługodawcę ceny wody i usług kanalizacyjnych.

Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą”, Spółdzielnią i użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Henryka Dąbrowskiego 11A w Dąbrowie Górniczej i budynku przy ul. 3- go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej, za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 31.03.2022r. oraz 1.07.2023r. – 30.09.2023r.

Obowiązującą w okresie rozliczeniowym, cenę wody i odprowadzanych ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie, ustalono zgodnie z postanowieniami Umowy nr FH/1319/2000 z dnia 23.03.2000r. o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków oraz obowiązującą w okresie rozliczeń.

Ad. a/

Zestawienie Nr 1.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Henryka Dąbrowskiego 11A w Dąbrowie Górniczej oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 31.03.2022r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 6,25zł/m³
ścieków – 6,72zł/m³

podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 13,99zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy/nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	01.2022	100	woda	6,25	625,00	50,00	675,00	6,49
	Fa 01/007504/01/22	100	ścieki	6,72	672,00	53,76	725,76	13,31
2	02.2022	85	woda	6,25	531,25	42,50	573,75	6,49
	Fa 01/006621/02/22	85	ścieki	6,72	571,20	45,70	616,90	13,31
3	03.2022	102	woda	6,25	637,50	51,00	688,50	6,49
	Fa 01/007458/03/22	102	ścieki	6,72	685,44	54,84	740,28	13,31
Razem okres rozliczeniowy		287	x	x	3 722,39	297,80	4 020,19	59,40

Zestawienie Nr 2.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego budynku przy ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 31.03.2022r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 6,25zł/m³
ścieków – 6,72zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 13,99zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy/nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	01.2022	80	woda	6,25	500,00	40,00	540,00	6,49
	Fa 01/007504/01/22	80	ścieki	6,72	537,60	43,01	580,61	13,31
2	02.2022	70	woda	6,25	437,50	35,00	472,50	6,49
	Fa 01/006621/02/22	70	ścieki	6,72	470,40	37,63	508,03	13,31
3	03.2022	90	woda	6,25	562,50	45,00	607,50	6,49
	Fa 01/007458/03/22	90	ścieki	6,72	604,80	48,38	653,18	13,31
Razem okres rozliczeniowy		240	x	x	3 112,80	249,02	3 361,82	59,40

Zestawienie Nr 3.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Henryka Dąbrowskiego 11A w Dąbrowie Górniczej oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 1.07.2023r. – 30.09.2023r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 6,73zł/m³
ścieków – 7,88zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 15,78zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy/nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	07.2023/ Fa 01/007765/07/23	128	woda	6,73	861,44	68,92	930,36	6,86
		128	ścieki	7,88	1 008,64	80,69	1 089,33	13,77
2	08.2023 Fa 01/006989/08/23	94	woda	6,73	632,62	50,61	683,23	6,86
		94	ścieki	7,88	740,72	59,26	799,98	13,77
3	09.2023 Fa 01/007936/09/23	87	woda	6,73	585,51	46,84	632,35	6,86
		87	ścieki	7,88	685,56	54,84	740,40	13,77
Razem okres rozliczeniowy		309	x	x	4 514,49	361,16	4 875,65	61,89

Zestawienie Nr 4

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego budynku przy ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy 1.07.2023r. – 30.09.2023r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 6,73zł/m³
ścieków – 7,88zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 15,78zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy/nr faktury	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8% zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/ wodomierz zbiorczy brutto/
1	07.2023	87	woda	6,73	585,51	46,84	632,35	6,86
	Fa 01/007765/07/23	87	ścieki	7,88	685,56	54,84	740,40	13,77
2	08.2023	77	woda	6,73	518,21	41,46	559,67	6,86
	Fa 01/006989/08/23	77	ścieki	7,88	606,76	48,54	655,30	13,77
3	09.2023	76	woda	6,73	511,48	40,92	552,40	6,86
	Fa 01/007936/09/23	76	ścieki	7,88	598,88	47,91	646,79	13,77
Razem okres rozliczeniowy		240	x	x	3 506,40	280,51	3 786,91	61,89

Uwaga:

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

Ustalenia:

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

Ad. b/

Zestawienie Nr 1.1

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Henryka Dąbrowskiego 11A w Dąbrowie Górniczej z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 31.03.2022r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków, brutto – 13,99zł/m³

Nr lokalu	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych w m ³ z.w. + z.w.d.p.	Koszt zimnej wody i zimnej do podgrzania 13,99zł	Koszt podgrzania ciepłej wody 22,94zł	Rozliczenie różnic wg wodomierza głównego zimnej wody	Rozliczenie różnic wg wodomierza w SWC	Opłata stała	Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków za: z.w. i z.w.d.p.	Zaliczki na podgrzanie ciepłej wody	Saldo razem nadpłata /-/ niedopłata +/-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	13.219+12.227	184,93+171,06	280,49	8,60	-1,45	2,45	339,96	100,71	205,41
2	6.951+3.607	97,24+50,46	82,74	8,60	-1,45	2,45	209,85	94,41	-64,22
3	14.860+6.084	207,89+85,12	139,57	8,60	-1,45	2,45	398,73	119,58	-76,13
4	7.877+3.444	110,20+48,18	79,01	8,60	-1,45	2,45	125,91	94,41	26,67
5	15.315+10.848	214,26+151,76	248,85	8,60	-1,45	2,45	440,70	188,82	-5,05
6	16.009+8.209	223,97+114,84	188,31	8,60	-1,45	2,45	218,25	88,11	230,36

7	9,421+6,955	131,80+97,30	159,55	8,60	-1,45	2,45	360,93	147,90	-110,58
8	11,855+4,733	165,85+66,21	108,58	8,60	-1,45	2,45	256,02	50,34	43,88
9	7,075+4,544	98,98+63,57	104,24	8,60	-1,45	2,45	230,85	94,41	-48,87
10	2,806+2,247	39,26+31,44	51,55	8,60	-1,45	2,45	256,02	103,86	-228,03
11	7,809+1,881	109,25+26,32	43,15	8,60	-1,45	2,45	335,76	125,88	-273,32
12	17,352+9,698	242,75+135,68	222,47	8,60	-1,45	2,45	713,49	251,76	-354,75
13	0,00+0,00	0,00+0,00	0,00	8,60	-1,45	2,45	41,97	31,47	-63,84
14	10,820+14,002	151,37+195,89	321,21	8,60	-1,45	2,45	289,59	122,73	265,75
15	7,79+5,443	106,03+76,15	124,86	8,60	-1,45	2,45	356,76	132,18	-172,30
16	11,299+5,235	158,07+73,24	120,09	8,60	-1,45	2,45	327,36	91,26	-57,62
17	7,531+2,338	105,36+32,71	5,63	8,60	-1,45	2,45	243,42	135,33	-177,45
18	14,430+6,498	201,88+90,91	149,06	8,60	-1,45	2,45	390,33	132,18	-71,06
19	12,427+9,870	173,85+138,08	226,42	8,60	-1,45	2,45	419,70	157,35	-29,10
20	4,565+4,515	63,86+63,16	10,57	8,60	-1,45	2,45	411,30	163,65	-334,76
21	16,550+9,291	231,53+129,98	21,14	8,60	-1,45	2,45	293,79	110,16	180,30
22	21,651+22,861	302,90+319,83	524,43	8,60	-1,45	2,45	684,12	267,51	205,13
23	10,618+8,513	148,55+119,10	195,29	8,60	-1,45	2,45	595,98	220,29	-343,73
24	16,423+3,167	229,76+44,31	72,65	8,60	-1,45	2,45	323,16	100,71	-67,55
25	6,695+2,553	93,66+35,72	58,57	8,60	-1,45	2,45	256,02	66,09	-124,56
Razem	271,137+ 168,763	3 793,20+ 2 361,02	3 871,43	215,00	-36,25	61,25	8 519,97	3 191,10	-1 445,42

Zestawienie Nr 2.1

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 31.03.2022r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków, brutto – 13,99 zł/m³

Nr lokalu	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych w m ³ z.w. + z.w.d.p.	Koszt zimnej wody i zimnej do podgrzania 13,99	Koszt podgrzania ciepłej wody 22,94 zł	Rozliczenie różnic wg wodomierza głównego zimnej wody	Rozliczenie różnic wg wodomierza w SWC	Opłata stała	Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków za: z.w. i z.w.d.p.	Zaliczki na podgrzanie ciepłej wody	Saldo razem nadpłata +/- niedopłata +/-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	18,578+16,216	259,91+226,86	372,00	5,98	-1,45	3,04	180,48	31,47	654,39
2	23,973+18,163	335,38+254,10	416,66	5,98	-1,45	3,04	419,70	166,80	427,21
3	12,751+9,801	178,39+137,12	224,83	5,98	-1,45	3,04	335,76	94,41	117,74
4	0,015+0,000	0,21+0,00	0,00	5,98	-1,45	3,04	41,97	15,75	-49,94
5	24,398+25,427	341,32+355,72	583,29	5,98	-1,45	3,04	83,94	31,47	1 172,49
6	9,894+11,992	138,42+167,77	275,10	5,98	-1,45	3,04	272,82	84,96	231,08
7	10,266+6,011	143,62+84,09	137,89	5,98	-1,45	3,04	478,47	135,33	-240,63
8	5,850+1,670	81,84+23,36	38,31	5,98	-1,45	3,04	230,85	56,64	-136,41
9	3,391+1,598	47,44+22,36	36,66	5,98	-1,45	3,04	134,30	47,22	-67,49
10	12,246+6,578	171,32+92,03	150,90	5,98	-1,45	3,04	268,62	116,43	36,77
11	6,663+4,275	93,22+59,81	98,07	5,98	-1,45	3,04	180,48	69,24	8,95
12	15,008+9,890	209,96+138,36	226,88	5,98	-1,45	3,04	398,73	147,90	36,14
13	21,257+22,231	297,39+311,01	509,98	5,98	-1,45	3,04	419,70	157,35	548,90
14	10,872+5,789	152,10+80,99	132,80	5,98	-1,45	3,04	251,82	94,41	27,23
15	4,207+3,513	58,86+49,15	80,59	5,98	-1,45	3,04	339,96	154,20	-297,99
16	0,929+0,551	13,00+7,71	12,64	5,98	-1,45	3,04	41,97	15,75	-16,80
17	9,273+8,480	129,73+118,64	194,53	5,98	-1,45	3,04	419,70	173,10	-142,33
18	14,300+20,940	200,06+292,95	480,36	5,98	-1,45	3,04	503,64	377,64	99,66
19	5,600+6,860	78,34+95,97	157,37	5,98	-1,45	3,04	167,88	62,94	108,43
20	21,779+8,367	304,69+117,05	191,94	5,98	-1,45	3,04	390,33	56,64	174,28
Razem	231,250+ 188,352	3 235,20+ 2 635,05	4 320,80	119,60	-29,00	60,80	5 561,12	2 089,65	2 691,68

Zestawienie Nr 3.1

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Henryka Dąbrowskiego 11A w Dąbrowie Górniczej z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 1.07.2023r. – 30.09.2023r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków, brutto – 15,78 zł/m³

Nr lokalu	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych w m ³ z.w. + z.w.d.p.	Koszt zimnej wody i zimnej do podgrzania 15,78	Koszt podgrzania ciepłej wody 41,72	Rozliczenie różnic wg wodomierza głównego zimnej wody	Rozliczenie różnic wg wodomierza w SWC	Opłata stała	Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków za: z.w. i z.w.d.p.	Zaliczki na podgrzanie ciepłej wody	Saldo razem nadpłata /-/ niedopłata +/-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	3,994+2,072	63,03+32,70	86,44	-16,06	-3,38	2,56	383,46	432,00	-650,17
2	5,584+2,275	88,12+35,90	94,91	-16,06	-3,38	2,56	236,70	405,00	-439,65
3	17,380+3,673	274,26+57,96	153,24	-16,06	-3,38	2,56	410,28	432,00	-373,70
4	9,530+4,165	150,38+65,72	173,76	-16,06	-3,38	2,56	142,02	405,00	-174,04
5	19,898+8,821	313,99+139,20	368,01	-16,06	-3,38	2,56	497,07	810,00	-502,75
6	15,473+4,825	244,16+76,14	201,30	-16,06	-3,38	2,56	246,18	378,00	-119,46
7	11,425+5,524	180,29+87,17	230,46	-16,06	-3,38	2,56	407,13	634,50	-560,59
8	9,393+5,337	148,22+84,22	222,66	-16,06	-3,38	2,56	288,78	216,00	-66,56
9	6,393+3,871	100,88+61,08	161,50	-16,06	-3,38	2,56	260,37	405,00	-358,79
10	3,188+1,646	50,31+25,97	68,67	-16,06	-3,38	2,56	288,78	445,50	-606,21
11	10,781+3,619	170,12+57,11	150,98	-16,06	-3,38	2,56	378,72	540,00	-557,39
12	19,598+9,641	309,26+152,13	402,22	-16,06	-3,38	2,56	804,78	1 080,00	-1 038,05
13	2,735+1,401	43,16+22,11	58,45	-16,06	-3,38	2,56	47,34	135,00	-75,50
14	52,317+4,893	825,56+77,21	204,14	-16,06	-3,38	2,56	326,64	526,50	236,89
15	9,157+3,347	144,50+52,82	139,64	-16,06	-3,38	2,56	236,70	270,00	-186,62
16	11,211+4,147	176,91+65,44	173,01	-16,06	-3,38	2,56	369,24	391,50	-362,26
17	8,335+2,235	131,53+35,27	93,24	-16,06	-3,38	2,56	274,56	580,50	-611,90
18	19,414+6,475	306,35+102,18	270,14	-16,06	-3,38	2,56	440,25	567,00	-345,46
19	18,329+9,790	289,23+154,49	408,44	-16,06	-3,38	2,56	473,40	675,00	-313,12
20	7,179+4,121	113,28+65,03	171,93	-16,06	-3,38	2,56	463,92	702,00	-832,56
21	15,811+7,173	249,50+113,19	299,26	-16,06	-3,38	2,56	331,38	472,50	-158,81
22	16,870+10,206	266,21+161,05	425,79	-16,06	-3,38	2,56	771,63	1 147,50	-1 082,96
23	8,971+6,736	141,56+106,29	281,03	-16,06	-3,38	2,56	672,24	945,00	-1 105,24
24	16,566+2,078	261,41+32,79	86,69	-16,06	-3,38	2,56	364,53	432,00	-432,52
25	9,916+1,016	156,47+16,03	42,39	-16,06	-3,38	2,56	288,78	283,50	-374,27
Razem	329,448+119,087	5 198,69+1 879,20	4 968,30	-401,50	-84,50	64,00	9 404,88	13 311,00	-11 091,69

Zestawienie Nr 4.1

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy 1.07.2023r. – 30.09.2023r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków, brutto – 15,78 zł/m³

Nr lokalu	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualnych w m ³ z.w. + z.w.d.p.	Koszt zimnej wody i zimnej do podgrzania 15,78	Koszt podgrzania ciepłej wody 41,72	Rozliczenie różnic wg wodomierza głównego zimnej wody	Rozliczenie różnic wg wodomierza w SWC	Opłata stała	Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków za: z.w. i z.w.d.p.	Zaliczki na podgrzanie ciepłej wody	Saldo razem nadpłata /-/ niedopłata +/-
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2,951+1,407	46,57+22,20	58,70	8,27	-3,38	3,18	203,55	135,00	-203,01
2	26,616+12,519	420,00+197,55	522,29	8,27	-3,38	3,18	473,40	715,50	-40,99
3	16,636+9,758	262,52+153,98	407,10	8,27	-3,38	3,18	378,72	405,00	47,95
4	7,526+3,445	118,76+54,38	143,77	8,27	-3,38	3,18	47,34	67,50	210,14

Gracie

5	3,823+0,736	60,33+11,61	30,71	8,27	-3,38	3,18	94,68	135,00	-118,96
6	10,178+8,793	160,61+138,75	366,84	8,27	-3,38	3,18	307,71	364,50	2,06
7	4,340+1,510	68,49+23,83	63,00	8,27	-3,38	3,18	539,67	580,50	-956,78
8	7,580+2,140	119,61+33,77	89,28	8,27	-3,38	3,18	260,37	243,00	-252,64
9	15,700+12,230	247,75+192,99	510,24	8,27	-3,38	3,18	520,74	810,00	-371,69
10	12,871+5,833	203,10+92,04	243,34	8,27	-3,38	3,18	302,97	499,50	-255,92
11	9,545+3,470	150,62+54,76	144,77	8,27	-3,38	3,18	203,55	297,00	-142,33
12	20,638+9,723	325,67+153,43	405,64	8,27	-3,38	3,18	449,73	634,50	-191,42
13	12,277+7,868	193,73+124,16	328,25	8,27	-3,38	3,18	473,40	675,00	-494,19
14	12,420+4,718	195,99+74,45	196,83	8,27	-3,38	3,18	284,04	405,00	-213,70
15	4,022+2,550	63,47+40,24	106,39	8,27	-3,38	3,18	383,46	661,50	-826,79
16	20,683+12,829	326,38+202,44	535,23	8,27	-3,38	3,18	473,40	675,00	-76,28
17	7,471+2,811	117,89+44,36	117,27	8,27	-3,38	3,18	473,40	742,50	-928,31
18	15,314+8,090	241,65+127,66	337,51	8,27	-3,38	3,18	568,08	1620,00	-1 473,19
19	5,140+5,630	81,11+88,84	234,88	8,27	-3,38	3,18	189,36	270,00	-46,46
20	13,791+4,650	217,62+73,38	194,00	8,27	-3,38	3,18	378,72	405,00	-290,65
Razem	229,522+ 120,711	3 621,87+ 1 904,82	5 036,04	165,40	-67,60	63,60	7 006,29	10 341,00	-6623,16

Podsumowanie:

1. Przyjęte w rozliczeniach finansowych ceny, z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, są zgodne z obowiązującymi cenami stosowanymi przez Dąbrowskie Wodociągi Sp. z o.o. oraz ilością zużytej wody wykazanej przez wodomierz zbiorczy.

2. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych o których mowa w pkt. 1, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych, wg zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych lub ustalonych ryczałtów).

3. Powstałe różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku i SWC, wg których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zimnej i ciepłej wody rozliczono zgodnie z §8 ust. 6 „Regulaminu dotyczącego rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków” zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą oraz zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków”.

3. Rozliczenie z losowo wybranymi użytkownikami, należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych zgodnie było ze stanem licznika oraz obowiązującą ceną w ww. okresie. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Ad. c/

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków wybranych użytkowników lokali w budynkach przy ul. Henryka Dąbrowskiego 11A w Dąbrowie Górniczej, ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej za okres 1.01.2022r. – 31.03.2022r. oraz 1.07.2023r. – 30.09.2023r., stanowią Załącznik Nr 16 protokołu lustracji.

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

Załącznik Nr 16 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków wybranych użytkowników lokali w budynkach przy ul. Henryka Dąbrowskiego 11A w Dąbrowie Górniczej, ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej za okres 1.01.2022r. – 31.03.2022r. oraz 1.07.2023r. – 30.09.2023r.

2. Ciepła woda użytkowa.

Zasady i warunki dostawy ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków, rozliczenie kosztów z tytułu jej zużycia pomiędzy dostawcą a odbiorcą – Spółdzielnią oraz odbiorcą i użytkownikami

lokali, wg wskazań urządzeń pomiarowych w przyłączach budynków, wymiennikach ciepła oraz wodomierzy indywidualnych, określone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 7.06.2001r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” /Dz. U. 2001 Nr 72, poz. 747 z późn. zm./,
- Ustawę z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” /Dz. U. 2012, poz. 1059 z 25.09.2012r./,
- Umowę zawartą w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków z dostawcą opisanym w pkt. „Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych”,
- Umowę zawartą w zakresie dostawy energii cieplnej z dostawcą opisanym w pkt. „Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych”,
- Statut Spółdzielni /obowiązujący okresie objętym badaniem lustracyjnym, 2021 – 2023,
- Regulamin dotyczący rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przyjęty uchwałą RN Nr 39/2007 z 27.11.2007r, zmieniony uchwałami RN Nr 14/VI/2018 z 27.06.2018r, RN Nr 33/XI/2019 z 27.11.2019r., RN Nr 26/X/2020 z 28.10.2020r., RN Nr 16/VI/2022 z 29.06.2022r.
- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. oraz dla potrzeb podgrzania wody użytkowej zatwierdzony uchwałą RN Nr 15/VI/2018 z dnia 27.06.2018r., RN Nr 20/IX/2018 z dnia 4.09.2018r., RN Nr 33/XII/2021 z dnia 15.12.2021r., RN Nr 2/I/2022 z dnia 26.01.2022r., RN Nr 04/II/2023 z dnia 22.02.2023r., RN Nr 27/IX/2023 z dnia 25.09.2023r.

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

a/ ul. Henryka Dąbrowskiego 11A w Dąbrowie Górniczej

b/ ul. 3 – go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej

w dwóch okresach rozliczeniowych:

a i b/ 1.01.2022r. – 31.03.2022r.

a i b/ 1.07.2023r. – 30.09.2023r.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /netto w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 1.01.2022r. – 31.03.2022r.:

TAURON Wytwarzanie S.A., grupa taryfowa AG1

TARYFA AG1		1.01.2022r.	1.02.2022r.	9.02.2022r.	12.02.2022r.	2.03.2022r.
Zamówiona moc	zł/MW/m-c	9 303,07	9 325,96	9 612,57	9 612,57	9 630,83
Cena ciepła	zł/GJ	33,62	33,69	35,44	35,44	35,53
Cena nośnika	zł/m ³	15,23	15,23	15,23	15,23	15,29
Przesył stały	zł/MW/m-c	3,73	3,77	3,77	4,23	4,23
Przesył zmienny	zł/GJ	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02

TAURON Ciepło S.A., taryfa AG1/D

TARYFA AG1/D		6.11.2021r.	24.03.2022r.
Przesył stały	zł/MW/m-c	8 824,42	8 948,13
Przesył zmienny	zł/GJ	15,52	15,73

Stawka podatku VAT: styczeń/2022 – 8%

Stawka podatku VAT: luty/2022 – 5%

Stawka podatku VAT: marzec/2022 – 5%

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /netto w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 1.07.2023r. – 30.09.2023r.:

TAURON Wytwarzanie S.A., grupa taryfowa AG1

TARYFA AG1		1.06.2023r.	1.09.2023r.
Zamówiona moc	zł/MW/m-c	16 503,98	16 503,58
Cena ciepła	zł/GJ	72,17	72,19
Cena nośnika	zł/m ³	27,97	27,97
Przesył stały	zł/MW/m-c	6,40	6,43
Przesył zmienny	zł/GJ	0,02	0,02

TAURON Ciepło S.A., taryfa AG1/D

TARYFA AG1/D		24.05.2023r.
Przesył stały	zł/MW/m-c	12 730,61
Przesył zmienny	zł/GJ	22,20

Ceny netto

Stawka podatku VAT: 23%

Taryfy – zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 7 umowy Nr 969/2 z 1.03.2001r. „o dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i c.w.u.”

Zestawienie Nr 1 c.w.u.

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Dąbrowskiego 11A oraz ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 30.03.2022r.

Budynek Dąbrowskiego 11A

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	styczeń 2022r. Fa nr SC003063/01/2022 z 3.01.2022r. Fa nr SC003742/02/2022 z 8.02.2022r.	489,55	1 433,19	1 922,74
2.	luty 2022r. Fa nr SC000116/02/2022 z 2.02.2022r. Fa nr SC003724/03/2022 z 4.03.2022r.	481,92	1 356,94	1 838,86
3.	marzec 2022r. Fa nr SC000736/03/2022 z 1.03.2022r. Fa nr SC003709/04/2022 z 5.04.2022r.	484,56	1 516,76	2 001,32
4.	Faktura korygująca	0,84	-	0,84
	Razem	1 456,87	4 306,89	5 763,76

Budynek 3-go Maja 38

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przyg. c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	styczeń 2022r.	391,63	1 146,55	1 538,18

	Fa nr SC003063/01/2022 z 3.01.2022r. Fa nr SC003742/02/2022 z 8.02.2022r.			
2.	luty 2022r. Fa nr SC000116/02/2022 z 2.02.2022r. Fa nr SC003724/03/2022 z 4.03.2022r.	385,53	1 085,50	1 471,03
3.	marzec 2022r. Fa nr SC000736/03/2022 z 1.03.2022r. Fa nr SC003709/04/2022 z 5.04.2022r.	387,63	1 213,40	1 601,03
4.	Faktura kor.	0,67	-	0,67
	Razem	1 165,46	3 445,45	4 610,91

Zestawienie Nr 2 c.w.u.

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Dąbrowskiego 11A oraz ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej za okres rozliczeniowy 1.07.2023r. – 30.09. 2023r.

Budynek Dąbrowskiego 11A

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	lipiec 2023r. Fa nr SC003321/07/2023 z 4.07.2023r. Fa nr SC003842/08/2023 z 7.08.2023r.	870,46	1 829,35	2 699,81
2.	sierpień 2023r. Fa nr SC000946/08/2023 z 1.08.2023r. Fa nr SC003672/09/2023 z 5.09.2023r.	870,46	1 970,71	2 841,17
3.	wrzesień 2023r. Fa nr SC002882/09/2023 z 1.09.2023r. Fa nr SC003768/10/2023 z 5.10.2023r.	870,46	2 288,60	3 159,06
4.	Faktura korygująca	-23,25	-	-23,25
5.	Faktura korygująca	-23,50	-	-23,50
6.	Faktura korygująca	-	-48,98	-48,98
7.	Faktura korygująca	-	-43,89	-43,89
	Razem	2 546,63	5 995,79	8 650,42

Budynek 3-go Maja 38

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przygotowania c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	lipiec 2023r. Fa nr SC003321/07/2023 z 4.07.2023r. Fa nr SC003842/08/2023 z 7.08.2023r.	696,36	1 463,46	2 159,82
2.	sierpień 2023r. Fa nr SC000946/08/2023 z 1.08.2023r. Fa nr SC003672/09/2023 z 5.09.2023r.	696,36	1 576,56	2 272,92
3.	wrzesień 2023r. Fa nr SC002882/09/2023 z 1.09.2023r. Fa nr SC003768/10/2023 z 5.10.2023r.	696,36	1 830,85	2 527,21
4.	Faktura korygująca	-18,59	-	-18,59
5.	Faktura korygująca	-18,79	-	-18,79

6.	Faktura korygująca	-	-39,18	-39,18
7.	Faktura korygująca	-	-35,11	-35,11
	Razem	2 051,70	4 796,58	6 848,28

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u., użytkowników lokali budynku przy ul. Dąbrowskiego 11A oraz ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej, za okres rozliczeniowy od 1.01.2022r. – 30.03.2022 oraz 1.07.2023r. – 30.09.2023r. do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM „Górnik“ w Będzinie.

Zestawienia prezentujące rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody wg stanów wodomierzy indywidualnych dla potrzeb przygotowania ciepłej wody, rozliczenie różnic wg wodomierzy w SWC, zaliczki na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody dla potrzeb c.w.u., zaliczki na podgrzanie ciepłej wody lokali budynków przy ul. Dąbrowskiego 11A oraz ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 30.03.2022r. oraz za okres rozliczeniowy 1.07.2023r. – 30.09.2023r. zaprezentowano w części dotyczącej rozliczenia dostawy wody i odprowadzania ścieków.

Podsumowanie:

1. Poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła na cele przygotowania c.w.u. dla budynków ul. Dąbrowskiego 11A oraz ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 30.03.2022r. oraz za okres rozliczeniowy 1.07.2023r. – 30.09.2023r., ustalone zostały wg zasad określonych warunkami umowy na dostawę ciepła oraz obowiązujących taryf w ww. zakresie.
2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynkach przy ul. Dąbrowskiego 11A oraz ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 30.03.2022r. oraz za okres rozliczeniowy 1.07.2023r. – 30.09.2023r., równa jest sumie kosztów z tytułu dostawy energii cieplnej, poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku i zgodna jest z postanowieniami „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. oraz dla potrzeb podgrzania wody użytkowej” oraz z postanowieniami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” (Dz. U. 2012.1059 z dnia 25 września 2012 roku).
3. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepłej wody użytkowej przekazane mieszkańcom w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Indywidualne rozliczenia z tytułu kosztów przygotowania i zużycia c.w.u. oraz odprowadzenia ścieków, wybranych użytkowników lokali w budynkach przy ul. Dąbrowskiego 11A oraz ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 30.03.2022r. oraz za okres rozliczeniowy 1.07.2023r. – 30.09.2023r. stanowią Załącznik Nr 17 protokołu lustracji.

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

Załącznik Nr 17 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali w budynkach przy ul. Dąbrowskiego 11A oraz ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 30.03.2022r. oraz za okres rozliczeniowy 1.07.2023r. – 30.09.2023r.

3. Dostawa energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

Zasady i warunki dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali, rozliczeń z tytułu jej zużycia, pomiędzy dostawcą a odbiorcą Spółdzielnią oraz odbiorcą a użytkownikami lokali w budynkach stanowiących własność SM „Górnik” w Będzinie w okresie rozliczeniowym 2020/2021, 2021/2022 oraz 2022/2023, określone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” /Dz. U. 2022, poz. 1385
- Zawartą umowę w zakresie dostawy energii cieplnej z dostawcą opisanym w pkt „Obsługa Spółdzielni w zakresie usług komunalnych”
- Statut Spółdzielni /obowiązujący okresie objętym badaniem lustracyjnym, 2021 – 2023/
- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. oraz dla potrzeb podgrzania wody użytkowej zatwierdzony uchwałą RN Nr 15/VI/2018 z dnia 27.06.2018r., RN Nr 20/IX/2018 z dnia 4.09.2018r., RN Nr 33/XII/2021 z dnia 15.12.2021r., RN Nr 2/I/2022 z dnia 26.01.2022r., RN Nr 04/II/2023 z dnia 22.02.2023r., RN Nr 27/IX/2023 z dnia 25.09.2023r.
- Zawartą umowę w zakresie świadczenia usług związanych z obsługą systemu pomiarowo-rozliczeniowego zużycia energii cieplnej w budynkach stanowiących własność SM „Górnik” w Będzinie opisaną w pkt „Obsługa Spółdzielni w zakresie usług komunalnych”

Koszty c.o. rozlicza się za okres 12 miesięcy od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego.

Celem ustalenia prawidłowości rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej na cele ogrzewania lokali mieszkalnych w budynkach SM „Górnik” w Będzinie, przeprowadzono czynności sprawdzające rozliczeń jw., na przykładzie lokali w nieruchomości przy:

- a/ ul. Wajdy 3 w Będzinie
- b/ ul. Wajdy 5 w Będzinie

w okresie rozliczeniowym

a/ od 1.07.2021r. – 30.06.2022r.

a/ od 1.07.2022r. – 30.06.2023r.

a/ Zgodności zafakturowanych przez dostawcę energii cieplnej należności z tytułu zamówionej mocy i dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali z postanowieniami umowy i obowiązującej taryfy ciepła,

b/ Zgodności poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zakupu energii cieplnej z sumą opłat obciążających użytkowników lokali, objętego badaniem budynku,

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

Kolejność zamieszczenia danych:

a/ zestawienie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów stałych i zmiennych /netto i brutto/ oraz ich zgodność z warunkami i taryfami stosowanymi przez dostawcę energii cieplnej w oparciu o obowiązujące warunki umowy w tym zakresie /zestawienia Nr 1 c.o., Nr 2 c.o., Nr 3 c.o., Nr 4 c.o./,

b/ zestawienie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat przypadających na poszczególne lokale w budynku z uwzględnieniem wniesionych zaliczek na ich pokrycie z saldem końcowym ww. rozliczeń /zestawienia Nr 1.1 c.o., Nr 2.1 c.o., Nr 3.1 c.o., Nr 4.1 c.o./,

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

Rozliczenie kosztów, dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali w budynku przy ul. Wajdy 3 i ul. Wajdy 5 w Będzinie, za okres rozliczeniowy 1.07.2021r. – 30.06.2022r.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 1.07.2021r. – 30.06.2022r.:

TAURON Wytwarzanie S.A., grupa taryfowa AG1

TARYFA AG1		12.05.2021r.	7.07.2021r.	1.08.2021r.	1.09.2021r.	1.10.2021r.
Zamówiona moc	zł/MW/m-c	8 794,71	9 033,59	9 024,95	9 024,95	9 024,95
Cena ciepła	zł/GJ	31,72	32,44	32,58	32,58	32,66
Cena nośnika	zł/m ³	15,55	15,90	15,92	15,92	15,92
Przesył stały	zł/MW/m-c	3,61	3,61	3,61	3,73	3,73
Przesył zmienny	zł/GJ	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01

TARYFA AG1		18.10.2021r.	3.11.2021r.	6.11.2021r.	1.01.2022r.	1.02.2022r.
Zamówiona moc	zł/MW/m-c	9 267,38	9 276,99	9 280,30	9 303,07	9 325,96
Cena ciepła	zł/GJ	33,50	33,55	33,55	33,62	33,69
Cena nośnika	zł/m ³	16,27	16,29	15,20	15,23	15,23
Przesył stały	zł/MW/m-c	3,73	3,73	3,73	3,73	3,77
Przesył zmienny	zł/GJ	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02

TARYFA AG1		9.02.2022r.	12.02.2022r.	2.03.2022r.	6.04.2022r.	1.06.2022r.
Zamówiona moc	zł/MW/m-c	9 612,57	9 612,57	9 630,83	9 635,72	9 743,72
Cena ciepła	zł/GJ	35,44	35,44	35,53	35,54	35,96
Cena nośnika	zł/m ³	15,23	15,23	15,29	15,29	15,44
Przesył stały	zł/MW/m-c	3,77	4,23	4,23	4,24	4,24
Przesył zmienny	zł/GJ	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02

TAURON Ciepło S.A., taryfa AG1/D

TARYFA AG1/D		1.07.2021r.	1.09.2021r.	3.11.2021r.	6.11.2021r.	24.03.2022r.
Przesył stały	zł/MW/m-c	8 535,27	8 570,35	8 570,35	8 824,42	8 948,13
Przesył zmienny	zł/GJ	14,62	14,68	14,68	15,52	15,73

Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy w zakresie dostawy ciepła Nr 969/2 z dnia 1.03.2001 r., opisaney w dziale „Obsługa Spółdzielni w zakresie usług komunalnych”

Ad. a/

Zestawienie Nr 1 c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Wajdy 3 w Będzinie w okresie rozliczeniowym 1.07.2021r. – 30.06.2022r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – TAURON Ciepło w Katowicach./

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT w zł			Razem koszty stałe /brutto/ w zł	Koszty zmienne /netto/ w zł	Podatek VAT w zł			Razem koszty zmienne /brutto/ w zł	Ogółem koszty zakupu energii cieplnej /brutto/ w zł
			5%	8%	23%			5%	8%	23%		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	07/21	1 972,09			453,58	2 425,67					0	2 425,67
2	08/21	1 971,58			453,46	2 425,04	1,60			0,37	1,97	2 427,01
3	09/21	1 975,32			454,32	2 429,64	8,85			2,04	10,89	2 440,53
4	10/21	1 987,02			457,01	2 444,03	772,59			177,69	950,28	3 394,31
5	11/21	2 025,17			465,79	2 490,96	1 949,72			448,43	2 398,15	4 889,11
6	12/21	2 029,82			466,86	2 496,68	2 768,60			636,78	3 405,38	5 902,06
7	01/22	2 046,03		163,68		2 209,71	4 412,98		353,04		4 766,02	6 975,73
8	02/22	2 061,35	103,07			2 164,42	3 678,07	183,90			3 861,97	6 026,39
9	03/22	2 066,12	103,31			2 169,43	2 909,79	145,49			3 055,28	5 224,71
10	04/22	2 085,77	104,29			2 190,06	2 550,50	127,52			2 678,02	4 868,08
11	05/22	2 085,86	104,29			2 190,15	1 044,30	52,22			1 096,52	3 286,67
12	06/22	2 097,40	104,87			2 202,27	1,53	0,08			1,61	2 203,88
Razem za okres rozliczeniowy		24 403,53	519,83	163,68	2 751,02	27 838,06	20 098,53	509,21	353,04	1 265,31	22 226,09	50 064,15

Kwotę kosztów pomniejszono o kwotę 650,47zł tytułem nadpłaty za c.w.u. Wymienioną kwotę odliczono od kosztów za c.o. zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów energii (...) /zgodnie z §16 ust. 12 „niedobory lub nadwyżki powstałe w wyniku rozliczenia c.w.u. wnoszone są jako korekta kosztów c.o.”.

Kwota do rozliczenia: 49 413,68zł.

Zestawienie Nr 2 c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Wajdy 5 w Będzinie w okresie rozliczeniowym 01.07.2021 – 30.06.2022r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – TAURON Ciepło w Katowicach./

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT w zł			Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmienne w zł /netto/	Podatek VAT w zł			Razem koszty zmienne w zł /brutto/	Ogółem koszty zakupu energii cieplnej w zł /brutto
			5%	8%	23%			5%	8%	23%		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	07/21	2 128,78			489,62	2 618,40					0,00	2 618,40
2	08/21	2 128,24			489,49	2 617,73	1,68			0,39	2,07	2 619,80
3	09/21	2 132,30			490,43	2 622,73	9,36			2,15	11,51	2 634,24
4	10/21	2 144,95			493,34	2 638,29	771,17			177,37	948,54	3 586,83
5	11/21	2 186,09			502,8	2 688,89	1 785,72			410,72	2 196,44	4 885,33
6	12/21	2 191,11			503,96	2 695,07	2 531,18			582,17	3 113,35	5 808,42
7	01/22	2 201,45		176,12		2 377,57	4 115,23		329,22		4 444,45	6 822,02
8	02/22	2 225,17	111,26			2 336,43	3 262,53	163,13			3 425,66	5 762,09
9	03/22	2 237,74	111,89			2 349,63	2 760,87	138,04			2 898,91	5 248,54
10	04/22	2 251,50	112,58			2 364,08	2 525,19	126,26			2 651,45	5 015,53
11	05/22	2 251,62	112,58			2 364,20	1 013,70	50,69			1 064,39	3 428,59
12	06/22	2 264,10	113,2			2 377,30	1,64	0,08			1,72	2 379,02
Razem za okres rozliczeniowy		26 343,05	561,51	176,12	2 969,64	30 050,32	18 778,27	478,2	329,22	1 172,8	20 758,49	50 808,81

Kwotę kosztów pomniejszono o kwotę 184,31zł tytułem nadpłaty za c.w.u. Wymienioną kwotę odliczono od kosztów za c.o. zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów energii (...) /zgodnie z §16 ust. 12 „niedobory lub nadwyżki powstałe w wyniku rozliczenia c.w.u. wnoszone są jako korekta kosztów c.o.”.

Kwota do rozliczenia: 50 624,50zł.

Rozliczenie kosztów, dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali w budynku przy ul. Wajdy 3 i ul. Wajdy 5 w Będzinie, za okres rozliczeniowy 01.07.2022r. – 30.06.2023r.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym 1.07.2022r. – 30.06.2023r.:

TARYFA AG1		1.07.2022r.	28.07.2022r.	1.08.2022r.	1.09.2022r.	28.09.2022r.
Zamówiona moc	zł/MW/m-c	10 467,35	11 027,09	11 061,52	11 073,25	11 121,83
Cena ciepła	zł/GJ	38,17	41,37	41,51	41,71	41,94
Cena nośnika	zł/m ³	16,32	16,32	16,37	16,38	16,52
Przesył stały	zł/MW/m-c	4,24	4,24	4,45	4,54	4,54
Przesył zmienny	zł/GJ	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02

TARYFA AG1		1.10.2022r.	18.10.2022r.	1.11.2022r.	1.12.2022r.	22.12.2022r.
Zamówiona moc	zł/MW/m-c	11 148,24	11 815,75	11 790,05	12 338,36	13 397,23
Cena ciepła	zł/GJ	42,02	44,20	44,55	46,91	50,90
Cena nośnika	zł/m ³	16,62	17,49	17,51	19,50	19,50

Przesył stały	zł/MW/m-c	4,54	4,54	5,10	5,10	5,10
Przesył zmienny	zł/GJ	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02

TARYFA AG1		31.12.2022r.	1.01.2023r.	8.01.2023r.	9.01.2023r.	18.02.2023r.
Zamówiona moc	zł/MW/m-c	13 614,82	14 698,93	16 014,32	16 014,32	16 014,32
Cena ciepła	zł/GJ	52,17	62,01	66,37	66,37	66,37
Cena nośnika	zł/m ³	19,50	22,90	24,53	24,53	24,53
Przesył stały	zł/MW/m-c	5,10	5,10	5,10	5,56	6,18
Przesył zmienny	zł/GJ	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02

TARYFA AG1		23.02.2023r.	1.03.2023r.	1.05.2023r.	3.05.2023r.	7.05.2023r.
Zamówiona moc	zł/MW/m-c	16 046,95	15 570,56	13 219,23	14 038,50	15 690,43
Cena ciepła	zł/GJ	66,53	58,72	61,64	64,23	69,70
Cena nośnika	zł/m ³	24,75	23,13	22,05	24,58	26,63
Przesył stały	zł/MW/m-c	6,18	6,36	6,15	6,15	6,15
Przesył zmienny	zł/GJ	0,02	0,03	0,02	0,02	0,02

TARYFA AG1			9.05.2023r.	1.06.2023r.
Zamówiona moc	zł/MW/m-c		15 702,31	16 503,98
Cena ciepła	zł/GJ		69,75	72,17
Cena nośnika	zł/m ³		26,63	27,97
Przesył stały	zł/MW/m-c		6,15	6,40
Przesył zmienny	zł/GJ		0,02	0,02

TAURON Ciepło S.A., taryfa AG1/D

TARYFA AG1/D		1.07.2022r.	16.09.2022r.	16.09.2022r.	1.12.2022r.	13.01.2023r.
Przesył stały	zł/MW/m-c	9 128,49	9 331,02	9 331,02	11 285,60	12 299,91
Przesył zmienny	zł/GJ	16,03	16,37	16,37	19,76	21,48

TARYFA AG1/D			1.03.2023r.	1.05.2023r.	24.05.2023r.
Przesył stały	zł/MW/m-c		13 063,42	11 945,19	12 730,61
Przesył zmienny	zł/GJ		22,92	20,88	22,20

Zestawienie Nr 3 c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Wajdy 3 w Będzinie w okresie rozliczeniowym 01.07.2022 – 30.06.2023r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – TAURON Ciepło w Katowicach./

Lp.	miesiąc/rok	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT w zł		Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmienne w zł /netto/	Podatek VAT w zł		Razem koszty zmienne w zł /brutto/	Ogółem koszty zakupu energii cieplnej w zł /brutto/
			5%	23%			5%	23%		
1	07/22	2 194,10	1 09,71		2 303,81	0	0	0	2 303,81	
2	08/22	2 257,68	1 12,88		2 370,56	0,72	0,04	0,76	2 371,32	
3	09/22	2 278,02	113,9		2 391,92	4,55	0,23	4,78	2 396,70	
4	10/22	2 320,89	116,04		2 436,93	1 137,17	56,86	1 194,03	3 630,96	
5	11/22	2 357,32	117,87		2 475,19	1 722,90	86,15	1 809,05	4 284,24	
6	12/22	2 631,57	131,58		2 763,15	6 621,88	331,09	6 952,97	9 716,12	
7	01/23	3 007,63		691,76	3 699,39	1 642,85		377,85	2 020,70	5 720,09
8	02/23	3 099,41		712,87	3 812,28	5 777,47		1 328,82	7 106,29	10 918,57
9	03/23	3 221,28		740,89	3 962,17	4 631,68		1 065,29	5 696,97	9 659,14
10	04/23	3 175,11		730,28	3 905,39	3 964,33		911,8	4 876,13	8 781,52
11	05/23	3 114,57		716,35	3 830,92	869,53		199,99	1 069,52	4 900,44
12	06/23	2 978,88		685,14	3 664,02	258,31		59,41	317,72	3 981,74

Razem za okres rozliczeniowy	32 636,46	701,98	4 277,29	37 615,73	26 631,39	474,37	3 943,16	31 048,92	68 664,65
------------------------------	-----------	--------	----------	-----------	-----------	--------	----------	-----------	-----------

Kwotę kosztów powiększono o kwotę 261,50zł tytułem nadpłaty za c.w.u. tytułem nadpłaty za c.w.u. Wymioną kwotę odliczono od kosztów za c.o. zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów energii (...) /zgodnie z §16 ust. 12 „niedobory lub nadwyżki powstałe w wyniku rozliczenia c.w.u. wnoszone są jako korekta kosztów c.o.”.

Kwota do rozliczenia: 68 926,15zł

Zestawienie Nr 4 c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Wajdy 5 w Będzinie w okresie rozliczeniowym 01.07.2022 – 30.06.2023r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – TAURON Ciepło w Katowicach./

Lp.	miesiąc/rok	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT w zł		Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmienne w zł /netto/	Podatek VAT w zł		Razem koszty zmienne w zł /brutto/	Ogółem koszty zakupu energii cieplnej w zł /brutto/
			5%	23%			5%	23%		
1	2	3	4	5	7	8	9	10	12	13
1	07/22	2 368,48	1 18,42		2 486,90	0	0		0	2 486,90
2	08/22	2 437,09	1 21,85		2 558,94	0,76	0,04		0,80	2 559,74
3	09/22	2 459,04	1 22,95		2 581,99	4,82	0,24		5,06	2 587,05
4	10/22	2 505,31	1 25,27		2 630,58	1 044,22	52,21		1 096,43	3 727,01
5	11/22	2 544,67	1 27,23		2 671,90	1 691,78	84,59		1 776,37	4 448,27
6	12/22	2 840,70	1 42,04		2 982,74	6 425,61	321,28		6 746,89	9 729,63
7	01/23	3 246,61		746,72	3 993,33	1 579,62		363,31	1 942,93	5 936,26
8	02/23	3 345,72		769,52	4 115,24	5 561,98		1 279,25	6 841,23	10 956,47
9	03/23	3 477,23		799,76	4 276,99	4 372,73		1 005,73	5 378,46	9 655,45
10	04/23	3 427,41		788,31	4 215,72	3 817,54		878,03	4 695,57	8 911,29
11	05/23	3 362,04		773,27	4 135,31	800,05		184,01	984,06	5 119,37
12	06/23	3 215,66		739,6	3 955,26	258,63		59,49	318,12	4 273,38
Razem za okres rozliczeniowy		35 229,96	757,76	4617,18	40 604,90	25 557,74	458,36	3769,82	29 785,92	70 390,82

Kwotę kosztów pomniejszono o kwotę 281,06zł tytułem nadpłaty za c.w.u. tytułem nadpłaty za c.w.u. Wymienioną kwotę odliczono od kosztów za c.o. zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów energii (...) /zgodnie z §16 ust. 12 „niedobory lub nadwyżki powstałe w wyniku rozliczenia c.w.u. wnoszone są jako korekta kosztów c.o.”.

Kwota do rozliczenia: 70 109,76zł

Zestawienie Nr 1.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Wajdy 3 w Będzinie w okresie rozliczeniowym 07.2021r. – 06.2022r.

Adres	Powierzchnia lokalu [m ²]	Koszty stałe C.O. brutto [zł]	Koszty zmienne brutto [zł]	Razem koszty C.O. brutto [zł]	Koszty serwisu, rozliczenia kosztów podzielników [zł]	Ogółem koszty C.O. [zł]	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów C.O. [zł]	Saldo [zł] (8-7)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Będzin Wajdy 3/1	51,30	987,45	207,62	1 195,07	60,00	1 255,07	1 785,24	-530,17
Będzin Wajdy 3/2	60,40	1 162,61	10,97	1 173,58	80,00	1 253,58	2 101,92	-848,34
Będzin Wajdy 3/3	51,30	987,45	62,46	1 049,91	60,00	1 109,91	1 785,24	-675,33
Będzin Wajdy 3/4	60,40	1 162,61	138,41	1 301,02	60,00	1 361,02	2 101,92	-740,90
Będzin Wajdy 3/5	51,30	987,45	36,69	1 024,14	60,00	1 084,14	1 785,24	-701,10
Będzin Wajdy 3/6	60,40	1 162,61	527,38	1 689,99	60,00	1 749,99	2 101,92	-351,93
Będzin Wajdy 3/7	51,30	987,45	500,63	1 488,08	60,00	1 548,08	1 785,24	-237,16
Będzin Wajdy 3/8	60,40	1 162,61	359,65	1 522,26	60,00	1 582,26	2 101,92	-519,66
Będzin Wajdy 3/9	51,30	987,45	1 009,38	1 996,83	40,00	2 036,83	1 785,24	251,59
Będzin Wajdy 3/10	60,40	1 162,61	925,94	2 088,55	80,00	2 168,55	2 101,92	66,63
Będzin Wajdy 3/11	51,30	987,45	386,14	1 373,59	60,00	1 433,59	1 785,24	-351,65
Będzin Wajdy 3/12	60,40	1 162,61	395,72	1 558,33	80,00	1 638,33	2 101,92	-463,59
Będzin Wajdy 3/14	60,40	1 162,61	47,81	1 210,42	60,00	1 270,42	2 101,92	-831,50
Będzin Wajdy 3/15	51,30	987,45	361,66	1 349,11	60,00	1 409,11	1 785,24	-376,13
Będzin Wajdy 3/16	60,40	1 162,61	457,84	1 620,45	80,00	1 700,45	2 101,92	-401,47
Będzin Wajdy 3/17	51,30	987,45	144,76	1 132,21	60,00	1 192,21	1 785,24	-593,03
Będzin Wajdy 3/18	60,40	1 162,61	106,29	1 268,90	80,00	1 348,90	2 101,92	-753,02
Będzin Wajdy 3/19	51,30	987,45	2 049,60	3 037,05	60,00	3 097,05	1 785,24	1 311,81
Będzin Wajdy 3/20	60,40	1 162,61	31,29	1 193,90	80,00	1 273,90	2 101,92	-828,02
Będzin Wajdy 3/13	51,30	987,45	1 043,04	2 030,49	60,00	2 090,49	1 785,24	305,25
Będzin Wajdy 3/21	75,60	1 455,19	494,30	1 949,49	80,00	2 029,49	2 630,88	-576,39
Będzin Wajdy 3/22	60,40	1 162,61	130,94	1 293,55	80,00	1 373,55	2 101,92	-728,37
Będzin Wajdy 3/23	75,60	1 455,19	1 724,22	3 179,41	100,00	3 279,41	2 630,88	648,53
Będzin Wajdy 3/24	60,40	1 162,61	274,70	1 437,31	60,00	1 497,31	2 101,92	-604,61
Będzin Wajdy 3/25	75,60	1 455,19	21,86	1 477,05	80,00	1 557,05	2 630,88	-1 073,83
Będzin Wajdy 3/26	60,40	1 162,61	5,67	1 168,28	60,00	1 228,28	2 101,92	-873,64
Będzin Wajdy 3/27	75,60	1 455,19	1 071,97	2 527,16	80,00	2 607,16	2 630,88	-23,72
Będzin Wajdy 3/28	60,40	1 162,61	11,25	1 173,86	80,00	1 253,86	2 101,92	-848,06
Będzin Wajdy 3/29	75,60	1 455,19	723,25	2 178,44	100,00	2 278,44	2 630,88	-352,44
Będzin Wajdy 3/30	60,40	1 162,61	1 562,66	2 725,27	60,00	2 785,27	2 101,92	683,35
Razem okres rozliczeniowy	1797	34 589,60	14 824,10	49 413,70	2 080,00	51 518,70	62 535,60	-11 016,90

Zestawienie Nr 2.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Wajdy 5 w Będzinie w okresie rozliczeniowym 07.2021r. – 06.2022r.

Adres	Powierzchnia lokalu [m ²]	Koszty stałe C.O. brutto [zł]	Koszty zmienne brutto [zł]	Razem koszty C.O. brutto [zł]	Koszty serwisu, rozliczenia koszt podzielników [zł]	Ogółem koszty c.o. [zł]	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. [zł]	Saldo [zł] (8-7)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Będzin Wajdy 5/1	51,30	947,57	1 071,41	2 018,98	60,00	2 078,98	1 785,24	293,74
Będzin Wajdy 5/2	60,40	1 115,66	6,21	1 121,87	80,00	1 201,87	2 101,92	-900,05
Będzin Wajdy 5/3	51,30	947,57	4,64	952,21	60,00	1 012,21	1 785,24	-773,03
Będzin Wajdy 5/4	60,40	1 115,66	700,40	1 816,06	60,00	1 876,06	2 101,92	-225,86
Będzin Wajdy 5/5	51,30	947,57	460,87	1 408,44	60,00	1 468,44	1 785,24	-316,80
Będzin Wajdy 5/6	60,40	1 115,66	0,00	1 115,66	80,00	1 195,66	2 101,92	-906,26
Będzin Wajdy 5/7	51,30	947,57	2,16	949,73	60,00	1 009,73	1 785,24	-775,51
Będzin Wajdy 5/8	60,40	1 115,66	7,94	1 123,60	80,00	1 203,60	2 101,92	-898,32
Będzin Wajdy 5/9	51,30	947,57	1 308,49	2 256,06	60,00	2 316,06	1 785,24	530,82
Będzin Wajdy 5/10	60,40	1 115,66	1 456,47	2 572,13	60,00	2 632,13	2 101,92	530,21
Będzin Wajdy 5/11	75,60	1 396,42	23,81	1 420,23	80,00	1 500,23	2 630,88	-1 130,65
Będzin Wajdy 5/12	60,40	1 115,66	306,66	1 422,32	80,00	1 502,32	2 101,92	-599,60
Będzin Wajdy 5/13	75,60	1 396,42	772,59	2 169,01	80,00	2 249,01	2 630,88	-381,87
Będzin Wajdy 5/14	60,40	1 115,66	32,77	1 148,43	80,00	1 228,43	2 101,92	-873,49
Będzin Wajdy 5/15	75,60	1 396,42	644,37	2 040,79	80,00	2 120,79	2 630,88	-510,09
Będzin Wajdy 5/16	60,40	1 115,66	104,36	1 220,02	60,00	1 280,02	2 101,92	-821,90
Będzin Wajdy 5/17	75,60	1 396,42	2,29	1 398,71	80,00	1 478,71	2 630,88	-1 152,17
Będzin Wajdy 5/18	60,40	1 115,66	790,06	1 905,72	60,00	1 965,72	2 101,92	-136,20
Będzin Wajdy 5/19	75,60	1 396,42	267,82	1 664,24	100,00	1 764,24	2 630,88	-866,64
Będzin Wajdy 5/20	60,40	1 115,66	540,60	1 656,26	80,00	1 736,26	2 101,92	-365,66
Będzin Wajdy 5/21	75,60	1 396,42	27,29	1 423,71	100,00	1 523,71	2 630,88	-1 107,17
Będzin Wajdy 5/22	60,40	1 115,66	433,93	1 549,59	60,00	1 609,59	2 101,92	-492,33
Będzin Wajdy 5/23	75,60	1 396,42	1 621,53	3 017,95	100,00	3 117,95	2 630,88	487,07
Będzin Wajdy 5/24	60,40	1 115,66	0,00	1 115,66	60,00	1 175,66	2 101,92	-926,26
Będzin Wajdy 5/25	75,60	1 396,42	108,58	1 505,00	80,00	1 585,00	2 630,88	-1 045,88
Będzin Wajdy 5/26	60,40	1 115,66	148,54	1 264,20	60,00	1 324,20	2 101,92	-777,72
Będzin Wajdy 5/27	75,60	1 396,42	1 893,62	3 290,04	100,00	3 390,04	2 630,88	759,16
Będzin Wajdy 5/28	60,40	1 115,66	547,02	1 662,68	60,00	1 722,68	2 101,92	-379,24
Będzin Wajdy 5/29	75,60	1 396,42	286,52	1 682,94	80,00	1 762,94	2 630,88	-867,94
Będzin Wajdy 5/30	60,40	1 115,66	1 616,20	2 731,86	80,00	2 811,86	2 101,92	709,94
Razem okres rozliczeniowy	1 918,50	35 436,95	15 187,15	50 624,10	2 220,00	52 844,10	66 763,80	-13 919,70

Zestawienie Nr 3.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Wajdy 3 w Będzinie w okresie rozliczeniowym 07.2022r. – 06.2023r.

Adres	Powierzchnia lokalu [m ²]	Koszty stałe C.O. brutto [zł]	Koszty zmienne brutto [zł]	Razem koszty C.O. brutto [zł]	Koszty serwisu, rozliczenia i koszt podzielników [zł]	Koszty dodatkowe [zł]	Ogółem koszty C.O. [zł]	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów C.O. [zł]	Saldo [zł] (9-8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Będzin Wajdy 3/1	51,30	1 377,37	225,74	1 603,11	19,50	0,00	1 622,61	2 190,51	-567,90
Będzin Wajdy 3/2	60,40	1 621,70	265,79	1 887,49	26,00	0,00	1 913,49	2 579,08	-665,59
Będzin Wajdy 3/3	51,30	1 377,37	225,74	1 603,11	19,50	0,00	1 622,61	2 190,51	-567,90
Będzin Wajdy 3/4	60,40	1 621,70	265,79	1 887,49	19,50	0,00	1 906,99	2 579,08	-672,09
Będzin Wajdy 3/5	51,30	1 377,37	287,87	1 665,24	19,50	0,00	1 684,74	2 190,51	-505,77
Będzin Wajdy 3/6	60,40	1 621,70	1 492,73	3 114,43	19,50	0,00	3 133,93	2 579,08	554,85
Będzin Wajdy 3/7	51,30	1 377,37	662,41	2 039,78	19,50	0,00	2 059,28	2 190,51	-131,23
Będzin Wajdy 3/8	60,40	1 621,70	695,39	2 317,09	19,50	0,00	2 336,59	2 579,08	-242,49
Będzin Wajdy 3/9	51,30	1 377,37	1 410,89	2 788,26	13,00	0,00	2 801,26	2 190,51	610,75
Będzin Wajdy 3/10	60,40	1 621,70	1 230,95	2 852,65	26,00	0,00	2 878,65	2 579,08	299,57
Będzin Wajdy 3/11	51,30	1 377,37	225,74	1 603,11	19,50	0,00	1 622,61	2 190,51	-567,90
Będzin Wajdy 3/12	60,40	1 621,70	1 044,32	2 666,02	26,00	0,00	2 692,02	2 579,08	112,94
Będzin Wajdy 3/14	60,40	1 621,70	265,79	1 887,49	19,50	0,00	1 906,99	2 579,08	-672,09
Będzin Wajdy 3/15	51,30	1 377,37	259,24	1 636,61	19,50	0,00	1 656,11	2 190,51	-534,40
Będzin Wajdy 3/16	60,40	1 621,70	742,47	2 364,17	26,00	0,00	2 390,17	2 579,08	-188,91
Będzin Wajdy 3/17	51,30	1 377,37	339,08	1 716,45	19,50	0,00	1 735,95	2 190,51	-454,56
Będzin Wajdy 3/18	60,40	1 621,70	287,13	1 908,83	26,00	0,00	1 934,83	2 579,08	-644,25
Będzin Wajdy 3/19	51,30	1 377,37	1 410,89	2 788,26	19,50	0,00	2 807,76	2 190,51	617,25
Będzin Wajdy 3/20	60,40	1 621,70	265,79	1 887,49	26,00	25,00	1 938,49	2 579,08	-640,59
Będzin Wajdy 3/13	51,30	1 377,37	1 410,89	2 788,26	19,50	0,00	2 807,76	2 190,51	617,25
Będzin Wajdy 3/21	75,60	2 029,81	540,06	2 569,87	26,00	0,00	2 595,87	3 228,12	-632,25
Będzin Wajdy 3/22	60,40	1 621,70	279,96	1 901,66	26,00	0,00	1 927,66	2 579,08	-651,42
Będzin Wajdy 3/23	75,60	2 029,81	1 567,41	3 597,22	32,50	0,00	3 629,72	3 228,12	401,60
Będzin Wajdy 3/24	60,40	1 621,70	356,07	1 977,77	19,50	0,00	1 997,27	2 579,08	-581,81
Będzin Wajdy 3/25	75,60	2 029,81	332,67	2 362,48	26,00	0,00	2 388,48	3 228,12	-839,64
Będzin Wajdy 3/26	60,40	1 621,70	265,79	1 887,49	19,50	0,00	1 906,99	2 579,08	-672,09
Będzin Wajdy 3/27	75,60	2 029,81	717,96	2 747,77	26,00	0,00	2 773,77	3 228,12	-454,35
Będzin Wajdy 3/28	60,40	1 621,70	265,79	1 887,49	26,00	0,00	1 913,49	2 579,08	-665,59
Będzin Wajdy 3/29	75,60	2 029,81	1 676,31	3 706,12	32,50	0,00	3 738,62	3 228,12	510,50
Będzin Wajdy 3/30	60,40	1 621,70	1 661,16	3 282,86	19,50	0,00	3 302,36	2 579,08	723,28
Razem okres rozliczeniowy	1 797,00	48 248,25	20 677,82	68 926,07	676,00	25,00	69 627,07	76 731,90	-7 104,83

Zestawienie Nr 4.1. c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii ciepłej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Wajdy 5 w Będzinie w okresie rozliczeniowym 07.2022r. – 06.2023r.

Adres	Powierzchnia lokalu [m ²]	Koszty stałe C.O. brutto [zł]	Koszty zmienne brutto [zł]	Razem koszty C.O. brutto [zł]	Koszty serwisu, rozliczenia i koszty podzielników [zł]	Koszty dodatkowe [zł]	Ogółem koszty C.O. [zł]	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów C.O. [zł]	Saldo [zł] (9-8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Będzin Wajdy 5/1	51,30	1 312,30	1 349,80	2 662,10	60,00	0,00	2 722,10	2 190,51	531,59
Będzin Wajdy 5/2	60,40	1 545,08	254,28	1 799,36	80,00	0,00	1 879,36	2 579,08	-699,72
Będzin Wajdy 5/3	51,30	1 312,30	215,97	1 528,27	60,00	0,00	1 588,27	2 190,51	-602,24
Będzin Wajdy 5/4	60,40	1 545,08	1 329,85	2 874,93	60,00	0,00	2 934,93	2 579,08	355,85
Będzin Wajdy 5/5	51,30	1 312,30	1 349,80	2 662,10	60,00	0,00	2 722,10	2 190,51	531,59
Będzin Wajdy 5/6	60,40	1 545,08	254,28	1 799,36	80,00	0,00	1 879,36	2 579,08	-699,72
Będzin Wajdy 5/7	51,30	1 312,30	215,97	1 528,27	60,00	0,00	1 588,27	2 190,51	-602,24
Będzin Wajdy 5/8	60,40	1 545,08	254,28	1 799,36	80,00	0,00	1 879,36	2 579,08	-699,72
Będzin Wajdy 5/9	51,30	1 312,30	1 349,80	2 662,10	60,00	0,00	2 722,10	2 190,51	531,59
Będzin Wajdy 5/10	60,40	1 545,08	643,02	2 188,10	60,00	0,00	2 248,10	2 579,08	-330,98
Będzin Wajdy 5/11	75,60	1 933,91	318,27	2 252,18	80,00	0,00	2 332,18	3 228,12	-895,94
Będzin Wajdy 5/12	60,40	1 545,08	254,28	1 799,36	80,00	0,00	1 879,36	2 579,08	-699,72
Będzin Wajdy 5/13	75,60	1 933,91	1 375,93	3 309,84	80,00	0,00	3 389,84	3 228,12	161,72
Będzin Wajdy 5/14	60,40	1 545,08	254,28	1 799,36	80,00	0,00	1 879,36	2 579,08	-699,72
Będzin Wajdy 5/15	75,60	1 933,91	318,27	2 252,18	80,00	0,00	2 332,18	3 228,12	-895,94
Będzin Wajdy 5/16	60,40	1 545,08	254,28	1 799,36	60,00	0,00	1 859,36	2 579,08	-719,72
Będzin Wajdy 5/17	75,60	1 933,91	318,27	2 252,18	80,00	0,00	2 332,18	3 228,12	-895,94
Będzin Wajdy 5/18	60,40	1 545,08	1 212,61	2 757,69	60,00	0,00	2 817,69	2 579,08	238,61
Będzin Wajdy 5/19	75,60	1 933,91	682,49	2 616,40	100,00	0,00	2 716,40	3 228,12	-511,72
Będzin Wajdy 5/20	60,40	1 545,08	449,46	1 994,54	80,00	0,00	2 074,54	2 579,08	-504,54
Będzin Wajdy 5/21	75,60	1 933,91	318,27	2 252,18	100,00	0,00	2 352,18	3 228,12	-875,94
Będzin Wajdy 5/22	60,40	1 545,08	686,78	2 231,86	60,00	0,00	2 291,86	2 579,08	-287,22
Będzin Wajdy 5/23	75,60	1 933,91	1 989,18	3 923,09	100,00	0,00	4 023,09	3 228,12	794,97
Będzin Wajdy 5/24	60,40	1 545,08	254,28	1 799,36	60,00	0,00	1 859,36	2 579,08	-719,72
Będzin Wajdy 5/25	75,60	1 933,91	318,27	2 252,18	80,00	0,00	2 332,18	3 228,12	-895,94
Będzin Wajdy 5/26	60,40	1 545,08	1 323,55	2 868,63	60,00	0,00	2 928,63	2 579,08	349,55
Będzin Wajdy 5/27	75,60	1 933,91	607,31	2 541,22	80,00	25,00	2 646,22	3 228,12	-581,90
Będzin Wajdy 5/28	60,40	1 545,08	972,59	2 517,67	60,00	0,00	2 577,67	2 579,08	-1,41
Będzin Wajdy 5/29	75,60	1 933,91	318,27	2 252,18	80,00	0,00	2 332,18	3 228,12	-895,94
Będzin Wajdy 5/30	60,40	1 545,08	1 589,24	3 134,32	80,00	0,00	3 214,32	2 579,08	635,24
Razem okres rozliczeniowy	1 918,50	49 076,80	21 032,93	70 109,73	2 200,00	25,00	72 334,73	81 919,95	-9 585,22

Uwaga:

Faktury za zużycie energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Wajdy 3 w Będzinie za okres rozliczeniowy 07.2021r. – 06.2022r. i 07.2022 – 06.2023 /do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM „Górnik” w Będzinie.

Podsumowanie:

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Wajdy 3 i 5 w Będzinie, zgodne są z ilością dostarczonej energii ciepłej ustalonej w oparciu o urządzenia pomiarowe budynku oraz obowiązującą w okresie rozliczeniowym jw., taryfą ciepła.

Podsumowanie:

1. Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali w budynkach przy ul. Wajdy 3 i Wajdy 5 w Będzinie za okresy rozliczeniowe 1.07.2021r. – 30.06.2022r. oraz 1.07.2022r. – 30.06.2023r. równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienie 1 c.o. i 1.1 c.o./

2. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynkach przy ul. Wajdy 3 i Wajdy 5 w Będzinie za okresy rozliczeniowe 1.07.2021r. – 30.06.2022r. oraz 1.07.2022r. – 30.06.2023r. zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. oraz dla potrzeb podgrzania wody użytkowej” oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” /Dz. U. 54/97 poz. 348 z późn. zm./.

Ad. c/

Indywidualne rozliczenia z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali wybranych użytkowników mieszkań w budynkach przy ul. Wajdy 3 i Wajdy 5 w Będzinie za okresy rozliczeniowe 1.07.2021r. – 30.06.2022r. oraz 1.07.2022r. – 30.06.2023r., stanowią Załącznik Nr 18 protokołu lustracji.

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

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

Załącznik Nr 18 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania wybranych użytkowników mieszkań w budynkach przy ul. Wajdy 3 i Wajdy 5 w Będzinie za okresy rozliczeniowe 1.07.2021r. – 30.06.2022r. oraz 1.07.2022r. – 30.06.2023r.

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

Informacja o realizacji obowiązków nałożonych ustawą o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021 poz. 868) oraz Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska (Dz. U. 2021 poz. 2273).

W zakresie realizacji postanowień Ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw oraz Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach, informujemy iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” realizuje lub zrealizowała następujące obowiązki:

- dostosowała zapisy Regulaminu rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz dla potrzeb ciepłej wody użytkowej. W zmianach zostały uwzględnione między innymi zapisy dotyczące minimalnego oraz maksymalnego kosztu zakupu ciepła zależnego od użytkownika oraz zakresu przekazywanych informacji dla mieszkańców w rozliczeniach indywidualnych.
- Spółdzielnia dokonała wymiany podzielników kosztów c.o. zainstalowanych w lokalach z wyparkowych na podzielniki elektroniczne umożliwiające zdalny odczyt.
- podczas wymiany wodomierzy indywidualnych w lokalach montowane są wodomierze umożliwiające zdalny odczyt.

Zmiana mocy zamówionej.

W okresie 2021 – 2023 na zlecenia SM „Górnik” dostawcy ciepła dokonali obniżenia mocy zamówionej na cele c.o. według zestawienia poniżej.

W zestawieniu uwzględniono również kolejne zlecenia o przeliczenie mocy i daty obowiązywania zmiany.

Lp.	Budynek	Moc zamówiona c.o. [kW]	m ³ p.u. [m ²]	Moc zamówiona po obniżeniu c.o. [kW]	Data zmiany	Data zlecenia przeliczenia mocy dla c.o.	Data zmiany zgodnie z umową
						4.10.2023r.	1.09.2024r.
1	Struga 1	130,00	1 950,20			4.10.2023r.	1.09.2024r.
2	Struga 2	73,00	1 115,00			4.10.2023r.	1.09.2024r.
3	Struga 3	73,00	1 115,00			4.10.2023r.	1.09.2024r.
4	Struga 4	200,00	3 002,90	168,00	1.09.2023r.		
6	Struga 5	78,00	1 115,00			4.10.2023r.	1.09.2024r.
7	Struga 6	96,00	1 441,40			4.10.2023r.	1.09.2024r.
8	Struga 7	130,00	1 867,10			4.10.2023r.	1.09.2024r.
9	Legionów Polskich 40	73,00	1 115,00			4.10.2023r.	1.09.2024r.
10	Legionów Polskich 42	73,00	1 115,00			4.10.2023r.	1.09.2024r.
11	Legionów Polskich 44	70,00	9 89,10	50,80	1.09.2023r.		
12	Legionów Polskich 46	73,00	975,10	51,10	1.09.2023r.		
13	Dąbrowskiego 7	100,00	1 330,40	80,00	1.09.2023r.		
14	Dąbrowskiego 11A	96,00	1 440,90			4.10.2023r.	1.09.2024r.
15	Dąbrowskiego 11B	149,00	2 230,00			4.10.2023r.	1.09.2024r.
16	3-go Maja 34	120,00	1 779,60			4.10.2023r.	1.09.2024r.
17	3-go Maja 36	120,00	1 780,20			4.10.2023r.	1.09.2024r.
18	3-go Maja 38	70,00	1 084,80	67,90	1.01.2024r.		
19	Wajdy 1	170,76	3 909,50			Termomodernizacja	
20	Wajdy 3	78,96	1 797,00			Termomodernizacja	
21	Wajdy 5	83,46	1 918,50			Termomodernizacja	
22	Plaka 6A	146,00	2 169,00				
23	Plaka 6B	194,00	2 865,50				
24	Plaka 6C	110,00	1 603,00	86,90	1.01.2024r.		
25	Plaka 6D	195,00	2 856,50				
26	Plaka 6E	149,00	2 171,50				
27	Braci Śniadeckich 1, 1A, 1B	131,90	1 872,70	100,30	1.01.2024r.		
28	Braci Śniadeckich 2, 2A	90,10	1 292,16				
29	Braci Śniadeckich 3, 3A	86,40	1 115,00	71,50	1.01.2024r.		
30	Braci Śniadeckich 4	77,60	1 275,75			Termomodernizacja	
31	Braci Śniadeckich 5, 5A	61,00	1 115,00			Termomodernizacja	
32	Naruszewicza 3, 3A	61,60	998,89	46,90	1.01.2024r.		
33	Naruszewicza 5, 5A	49,50	998,90			Termomodernizacja	
34	Naruszewicza 11, 13, 15	98,70	1 380,9	82,20	1.01.2024r.		
35	Zabłockiego 2-4	49,70	834,57	47,50	1.01.2024r.		
36	Zabłockiego 6,8,10	79,80	1 468,26			Termomodernizacja	
37	Niemcewicz 9-11	83,10	1 207,28	76,70	1.01.2024r.		
38	Niemcewicz 13-15	91,60	1 323,20				
39	Niemcewicz 17-19	82,30	1 207,16				
40	Szymanowskiego 1	84,50	1 127,36				
41	Szymanowskiego 2	70,50	983,23				
42	Szymanowskiego 3	76,70	1 022,85				
43	Szymanowskiego 4	76,70	1 023,36	59,40	1.01.2024r.		
44	Szymanowskiego 5	76,70	1 023,36				
45	Siemońska 9	58,00	720,00	50,40	1.09.2024r.		

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

SM „Górnik” złożyła oświadczenia do sprzedawców ciepła o spełnieniu warunków pozwalających na uznanie SM za odbiorcę, dla którego stosuje się średnią cenę wytwarzania ciepła z rekompensatą w dniach:

5.10.2022r. – U&R CALOR Sp. z o.o.,

5.10.2022r. – Veolia Południe Sp. z o.o.,

15.10.2022r. TAURON Ciepło S.A.

VI. System finansowania i rozliczania nieruchomości.

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

Określona planem gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w latach 2021 – 2023, strukturę planowanych i poniesionych kosztów oraz wielkości przychodów wraz z wynikami finansowymi, przedstawiono w zestawieniach poniżej:

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi SM „Górnik” w latach 2021 – 2023 /w zł/

Lp.	Wyszczególnienie	2021 rok	2022 rok	2023 rok
1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w zł), w tym:	4 349 856,84	4 639 811,25	5 160 762,31
	eksploatacja i remonty	4 349 856,84	4 639 811,25	5 160 762,31
	inne, w tym:			
	- pozostałe operacyjne			
	- pozostałe finansowe			
2	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w zł), w tym:	4 310 495,20	4 484 250,05	4 987 437,04
	opłaty od lokali mieszkalnych	4 310 495,20	4 484 250,05	4 987 437,04
	inne, w tym:			
	- pozostałe operacyjne			
	- pozostałe finansowe			
3	Wynik finansowy GZM (poz. 2 – poz. 1)	-39 361,64	-155 561,20	-173 325,27
4	Stan rozliczeń międzyokresowych w GZM na 31 grudnia			
5	Koszty działalności gospodarczej, w tym:	437 099,53	470 418,83	535 112,17
	- pozostałej operacyjnej	437 099,53	470 418,83	535 112,17
	- pozostałej finansowej			
6	Przychody działalności gospodarczej, w tym:	643 473,63	738 819,64	1 018 019,23
	- pozostałej operacyjnej	593 981,07	640 595,32	783 947,18
	- pozostałej finansowej	49 492,56	98 224,32	234 072,05
7	Wynik finansowy na działalności gospodarczej (poz. 6 – poz. 5)	206 374,10	268 400,81	482 907,06
8	Podatek dochodowy	23 745,00	34 480,00	66 032,00
9	Wynik finansowy netto	182 629,10	233 920,81	416 875,06

Zestawienie planowanych i poniesionych kosztów oraz przychodów gospodarki mieszkaniowej w latach 2021 – 2023 w SM „Górnik” /w zł/.

2021r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2021	Koszty za rok 2021	% wyk. planu	Przychody za rok 2021	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I-VII	OGÓLEM		7 973 511,07		7 934 149,43	-39 361,64

I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych		3 665 960,43		3 626 598,79	-39 361,64
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych	2 925 550,64	2 730 847,98	93,34	2 691 486,34	-39 361,64
2.	Eksploatacja dźwigów					
3.	Wywóz nieczystości		853 433,90		853 433,90	
4.	Podatek od nieruchomości +opłata za wieczyste użytkowanie gruntu					
5.	Obsługa domofonów					
6.	Zleczone mycie klatek schodowych					
7.	Zakup gazu sieciowego /zbiornicz gazomierze/		81 678,55		81 678,55	
II.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1÷2)					
1.	Eksploatacja lokali użytkowych i garaży					
2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego					
III.	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych		3 083 529,36		3 083 529,36	
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków		1 224 021,28		1 224 021,28	
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości					
Wynik finansowy SM za 2021r.						
VIII.	Pozostała sprzedaż		136 020,51		179 842,61	43 822,10
IX.	Odsetki z lokat				49 492,56	49 492,56
X.	Lokale użytkowe		175 084,42		250 411,96	75 327,54
XI.	Sprzedaż składników majątku trwałego		327,30		12 412,55	12 085,25
XII.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
XIII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe		125 667,30		151 313,95	25 646,65
A	Wynik za 2021r. – BRUTTO (poz. VIII ÷ XIII)		437 099,53		643 473,63	206 374,10
B	Zapłacony podatek dochodowy		23 745,00			23 745,00
C	Wynik SM za 2021r. – NETTO (poz. A – poz. B)					182 629,10

2022r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2022	Koszty za rok 2022	% wyk. planu	Przychody za rok 2022	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I÷VII	OGÓŁEM		8 353 801,75		8 198 240,55	-155 561,20
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych		3 990 457,93		3 834 896,73	-155 561,20
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych	3 139 770,18	2 998 350,76	95,50	2 842 789,56	-155 561,20
2.	Eksploatacja dźwigów					
3.	Wywóz nieczystości		890 894,70		890 894,70	
4.	Podatek od nieruchomości +opłata za wieczyste użytkowanie gruntu					

5.	Obsługa domofonów				
6.	Zleczone mycie klatek schodowych				
7.	Zakup gazu sieciowego /zbiorcze gazomierze/		101 212,47		101 212,47
II.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1÷2)				
1.	Eksploatacja lokali użytkowych i garaży				
2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego				
III.	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych		3 128 564,24		3 128 564,24
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków		1 234 779,58		1 234 779,58
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów				
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM				
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości				
Wynik finansowy SM za 2022r.					
VIII.	Pozostała sprzedaż		135 301,01		192 932,48 57 631,47
IX.	Odsetki z lokat				98 224,32 98 224,32
X.	Lokale użytkowe		208 705,27		315 762,36 107 057,09
XI.	Sprzedaż składników majątku trwałego		224,00		88 000,00 87 776,00
XII.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki				
XIII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe		126 188,55		43 900,48 -82 288,07
A	Wynik za 2022r. – BRUTTO (poz. VIII ÷ XIII)		470 418,83		738 819,64 268 400,81
B	Zapłacony podatek dochodowy		34 480,00		34 480,00
C	Wynik SM za 2022r. – NETTO (poz. A – poz. B)				233 920,81

2023r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan kosztów na rok 2023	Koszty za rok 2023	% wyk. planu	Przychody za rok 2023	Wynik finansowy
a	b	c	d	e	f	g
I÷VII	OGÓLEM		10 805 459,79		10 632 134,52	-173 325,27
I.	Razem - eksploatacja i utrzymanie lokali mieszkalnych		4 565 065,04		4 391 739,77	-173 325,27
1.	Utrzymanie i eksploatacja lokali mieszkalnych	3 751 871,97	3 497 272,17	93,21	3 323 946,90	-173 325,27
2.	Eksploatacja dźwigów					
3.	Wywóz nieczystości		951 061,30		951 061,30	
4.	Podatek od nieruchomości +opłata za wieczyste użytkowanie gruntu					
5.	Obsługa domofonów					
6.	Zleczone mycie klatek schodowych					
7.	Zakup gazu sieciowego /zbiorcze gazomierze/		116 731,57		116 731,57	
II.	Eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych i garaży (poz. 1÷2)					
1.	Eksploatacja lokali użytkowych i garaży					

2.	Koszt energii elektrycznej zużytej do oświetlenia lokalu użytkowego					
III.	Centralne ogrzewanie i c.w.u. w budynkach mieszkalnych		4 936 796,46		4 936 796,46	
IV.	Woda i odprowadzenia ścieków		1 303 598,29		1 303 598,29	
V.	Działalność kulturalna pokryta wpływami z klubów					
VI.	Pożytki na mieniu gruntowym przynależne członkom SM					
VII.	Pożytki na części wspólnej nieruchomości					
Wynik finansowy SM za 2023r.						
VIII.	Pozostała sprzedaż		143 064,80		221 645,66	78 580,86
IX.	Odsetki z lokat				234 072,05	234 072,05
X.	Lokale użytkowe		259 049,99		389 132,88	130 082,89
XI.	Sprzedaż składników majątku trwałego					
XII.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
XIII.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe		132 997,38		173 168,64	40 171,26
A	Wynik za 2023r. – BRUTTO (poz. VIII ÷ XIII)		535 112,17		1 018 019,23	482 907,06
B	Zapłacony podatek dochodowy		66 032,00			66 032,00
C	Wynik SM za 2023r. – NETTO (poz. A – poz. B)					416 875,06

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w podziale na poszczególne nieruchomości na dzień odstąpienia dnia roku bilansowego SM „Górnik” prezentuje w załącznikach do informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za dany rok.

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

Stawki opłat za użytkowanie lokali obowiązujące w SM „Górnik” w latach 2021 – 2023.

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2021r.	Stawki opłat w 2022r.	Stawki opłat w 2023r.	% dynam. wzrostu (6:4)
1	2	3	4	5	6	7
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)	zł/m ²				
w tym:						
1.	Eksploatacja podstawowa członek bez członkostwa	zł/m ²	3,12 – 4,72	3,32 – 5,15	3,92 – 6,08	
2.	Odpis na fundusz remontowy	zł/m ²	1,70 - 3,20	1,70 - 3,20	1,70 - 3,20	
3.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,80 – 4,50	2,80 – 6,80	3,70 – 7,20	
4.	Woda i kanalizacja	zł/m ³	12,86 - 17,19	13,10 - 18,31	13,43 - 18,57	
5.	Podgrzanie – ciepła woda	zł/m ² zł/m ³	14,57 – 33,96	13,10 – 39,19	28,47 – 71,73	bez IV kw.2023
6.	Wywóz nieczystości	osoby	20 - 36	27,70 - 36	27,70 - 38	
7.	Dźwigi osobowe Odpis na fundusz remont.	osoby zł/osobę				
8.	Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz budynków	zł/osobę				
9.	Zbiornice liczniki gazowe	zł/osobę				
10.	Konserwacje własne i obce (utrzymanie nieruchomości wspólnej)	zł/m ²				
11.	Pakiet podst. TV kablowej	zł/m-nie				
II.	Razem – lokale użytkowe ¹⁾	zł/m ²	4,39 – 13,95	4,61 – 15,00	5,27 -16,00	

Obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie /w latach 2021 – 2023/, stawki eksploatacji i odpisu na fundusz remontowy za użytkowanie lokali, zapewniły pokrycie pełnych, rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Zatwierdzenia stawek opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy dokonywała na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza stosownymi uchwałami. Spółdzielcy zostali powiadomieni o zmianie wysokości opłat zgodnie z wymogami art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla poszczególnych nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” znowelizowanej w dniu 14 czerwca 2007 roku, prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów o których mowa w ust. 1- 2 i 4 wspomnianej ustawy.

Od dnia 1.01.2008r. stosowana jest w Spółdzielni, zasada pełnej indywidualizacji ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do nieruchomości wraz z ustalaniem obciążeń użytkowników lokali, z ww. tytułu w oparciu o wprowadzone w życie, znowelizowane postanowienia ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Wynik finansowy (bilansowy) na działalności gospodarczej i pozostałej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych uzyskany przez Spółdzielnię na koniec okresów rozliczeniowych 2020, 2021 i 2022, po uiszczeniu należnego Budżetowi Państwa podatku CIT, w poszczególnych latach wyniósł:

za 2020 rok	598 267,68zł	Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 4/2021 odbytego w dwóch częściach w dniach 30.06.2021r. i 1.07.2021r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto z działalności gospodarczej za rok 2020: kwotę 15 590,45zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o sm na przychód nieruchomości, z której pochodzą kwotę 200 000,00zł przeznaczyć na dofinansowanie do gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla członków SM kwotę 202 180,66zł przeznaczyć na fundusz zasobowy /z tytułu opłat przekształceniowych/ kwotę 7 948,03zł przeznaczyć na fundusz zasobowy 3% kwotę 53 675,97zł przeznaczyć na fundusz inwestycyjny kwotę 108 872,57zł przeznaczyć na fundusz remontowy mienia SM
za 2021 rok	182 629,10zł	Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 4/2022 odbytego w dwóch częściach w dniach 18.05.2022r. i 19.05.2022r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto z działalności gospodarczej za rok 2021: kwotę 16 303,43zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o sm na przychód nieruchomości, z której pochodzą kwotę 80 000,00zł przeznaczyć na dofinansowanie do gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla członków SM kwotę 4 298,02zł przeznaczyć na fundusz zasobowy 3% kwotę 68 290,29zł przeznaczyć na fundusz remontowy mienia SM kwotę 13 737,36zł przeznaczyć na fundusz remontowy Braci Śniadeckich 5, 5a w Sosnowcu
za 2022 rok	233 920,81zł	Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 4/2023 odbytego w dwóch częściach w dniach 17.05.2023r. i 18.05.2023r. w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto z działalności gospodarczej za rok 2022:

kwotę 17 461,02zł przeznaczyć zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o sm na przychód nieruchomości, z której pochodzą
 kwotę 116 459,79zł przeznaczyć na dofinansowanie do gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla członków SM
 kwotę 40 000,00zł przeznaczyć na fundusz zasobowy /dot. poniesionych nakładów ul. Paryska, Będzin/
 kwotę 60 000,00zł przeznaczyć na fundusz remontowy mienia SM

Załącznik Nr 19 – kopia uchwały WZ Nr 4/2021 podział nadwyżki bilansowej za 2020 rok.

Załącznik Nr 20 – kopia uchwały WZ Nr 4/2022 podział nadwyżki bilansowej za 2021 rok.

Załącznik Nr 21 – kopia uchwały WZ Nr 4/2023 podział nadwyżki bilansowej za 2022 rok.

Podsumowanie:

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla poszczególnych nieruchomości rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. SM „Górnik” w Będzinie corocznie w okresie badanym uzyskiwała nadwyżkę bilansową, co jest zjawiskiem pozytywnym.

VII. Zaległości w opłatach.

W zakresie stanu zaległości ogółem tj. dotyczących lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych na dzień bilansowy w poszczególnych latach okresu lustracji informacja zawarta jest w poniższej tabeli:

Zaległości z tytułu opłat bieżących za użytkowanie lokali w SM „Górnik” w latach 2021 – 2023 /w zł/.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.	% /5:3/
1	2	3	4	5	6
1.	Zaległości bieżące	315 205,45	330 185,71	410 567,91	130,25
w tym:					
a/	Lokali mieszkalnych:	286 595,06	281 950,73	354 024,62	123,53
	Zaległości do 1 miesiąca	39 466,02	38 663,24	43 891,41	111,21
	Zaległości powyżej 1 do 2 miesięcy	59 262,69	42 572,39	65 206,17	110,03
	Zaległości powyżej 2 do 3 miesięcy	33 800,88	23 938,93	37 560,51	111,12
	Zaległości powyżej 3 do 6 miesięcy	19 848,36	23 426,88	34 623,68	174,44
	Zaległości powyżej 6 miesięcy	134 214,11	153 349,29	172 742,85	128,71
b/	Lokali użytkowych:	28 610,39	48 234,98	56 543,29	197,63
	Zaległości do 1 miesiąca	1 605,44	1 660,84	893,94	55,68
	Zaległości powyżej 1 do 2 miesięcy	4 137,52	1 795,70	12 563,97	303,66
	Zaległości powyżej 2 do 3 miesięcy	2 016,42	913,12	1 433,52	71,09
	Zaległości powyżej 3 do 6 miesięcy	902,03	-	-	-
	Zaległości powyżej 6 miesięcy	19 948,98	43 865,32	41 651,86	208,79
2.	Liczba użytkowników zalegających z opłatami wobec SM powyżej dwóch miesięcy	69	56	65	94,2

Zaległości w opłatach za używanie lokali w okresie 2021 – 2023.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.	% kol. 4:3	% kol. 5:3	% kol. 5:4
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Roczne przychody wg sprawozdania finansowego	10.196.304,62	10.578.296,68	13.318.880,21	103,75	130,62	125,91

	(w zł)						
2.	Stan zaległości w opłatach (w zł)	315.205,45	330.185,71	410.567,91	104,75	130,25	124,34
3.	Pozycja nr 2/pozycja nr 1 w %	3,09	3,12	3,08			

Jak wynika z powyższych danych, poziom zaległości utrzymuje się na przestrzeni lat na zbliżonej wysokości, poniżej poziomu jednomiesięcznych przychodów Spółdzielni.

Zarząd SM „Górnik” na bieżąco monitoruje poziom zaległości i prowadzi odpowiednie działania windykacyjne.

Strukturę czasową zaległości we wnoszeniu opłat za używanie lokali mieszkalnych w poszczególnych latach okresu 2021 – 2023 przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.
1	2	3	4	5
1.	Zaległości bieżące (w zł)	315 205,45	330 185,71	410 567,91
2.	Struktura zaległości /%/: do 1 miesiąca	13,77	13,71	12,40
	powyżej 1 do 2 miesięcy	20,68	15,10	18,42
	powyżej 2 do 3 miesięcy	11,79	8,49	10,61
	powyżej 3 do 6 miesięcy	6,93	8,31	978
	powyżej 6 miesięcy	48,83	54,39	48,79

Zwrócić należy uwagę, iż zaległości bieżące w opłatach za lokale mieszkalne w badanym okresie powyżej 6 miesięcy stanowią średnio 51% ogółu zaległości bieżących w opłatach za lokale mieszkalne.

Sprawy sądowe i egzekucyjne, windykacja należności.

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

Wyszczególnienie	2021	2022	2023
Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych	402	387	419
Liczba osób wezwanych na Komisję RN	0	16	18
Liczba należności rozłożonych na raty	27	23	26
Liczba spraw sądowych o zapłatę	14	12	11
Wartość spraw sądowych	60 984,36	106 091,75	76 621,72
Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej	5	3	4
Wartość spraw o należności skierowanych do egzekucji komorniczej	21 113,23	29 829,09	25 373,54
Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych	0	2	0
Liczba wykonanych eksmisji	0	0	1

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

Wartość otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych przedstawiała się następująco:

Rok	Wartość w zł	Liczba gospodarstw domowych, które skorzystały z tej formy pomocy
2021	50520,46	18
2022	60678,77	23
2023	68112,65	20

W przypadku braku tego dofinansowania zadłużenie z tytułu opłat za lokale potencjalnie mogłoby ulec zwiększeniu o ww. kwoty.

Spółdzielnia w latach 2021 – 2023 uzyskała z Urzędu Miasta Będzina odszkodowanie w łącznej kwocie 34.781,39zł z tytułu niedostarczenia osobom uprawnionym do otrzymania lokali socjalnych, z tego:

- w roku 2021 – 0,00zł
- w roku 2022 – 11 243,97zł
- w roku 2023 – 23 537,42zł

Analizą stanu zadłużeń z tytułu opłat za lokale zajmowała się również Rada Nadzorcza podczas swoich posiedzeń, w tym powołana Komisja Rewizyjna RN /por. część C. Organizacja i funkcjonowanie organów spółdzielni. II. Rada Nadzorcza/.

Podsumowanie:

Działania Zarządu w zakresie windykacji i egzekucji zaległości wobec Spółdzielni są prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i mają na celu ochronę interesów Spółdzielni.



E. DZIAŁALNOŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

I. Organizacja pionu ekonomiczno-finansowego.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Będzinie posiadała „Regulamin organizacyjny” przyjęty uchwałą Zarządu Nr 63/VII/2019 z dnia 31.07.2019r., Nr 97/XI/2023 z dnia 3.11.2023r. oraz schemat organizacyjny zatwierdzony:

- uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/VII/2019 z dnia 10.07.2019r. obowiązujący od 1.09.2019r.,
- uchwałą Rady Nadzorczej Nr 28/X/23 z dnia 17.10.2023r. obowiązujący od dnia podjęcia.

W strukturze obowiązującej od 1.09.2019r. Dział ekonomiczno-finansowy jest umiejscowiony w pionie głównym podlegającym Prezesowi Zarządu i wyróżnia następujące stanowiska i komórki organizacyjne:

- Główny Księgowy 1 etat,
- z-ca Głównego Księgowego 1 etat,
- sekcja ds. księgowych 2 etaty,
- stanowisko ds. czynszów 1 etat,
- sekcja ds. ekonomicznych 2 etaty.

Wedle schematu obowiązującego od 17.10.2023r. działania realizowane są w:

w Pionie Zastępcy Prezesa ds. finansowych – Głównego Księgowego z bezpośrednio podległymi komórkami i stanowiskami:

- Z-ca Głównego Księgowego 1 etat
- sekcja ds. księgowych 2 etaty
- stanowisko ds. czynszów 1 etat
- sekcja ds. ekonomicznych 2 etaty
- specjalista ds. windykacji 1 etat
- specjalista ds. finansowo-księgowych wspólnot mieszkaniowych 1 etat.

Pełny zakres obowiązków i kompetencji pionu księgowego zawiera – „Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie.

Przyjęta i zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie dostosowana była do bieżących potrzeb Spółdzielni, z uwzględnieniem jej wielkości.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, określone zostały w regulaminach wyszczególnionych w wykazie obowiązujących w latach 2021 – 2023 „Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni” przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej.

II. System normatywny gospodarki finansowej i rachunkowości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Będzinie przyjęła do stosowania zasady prowadzenia rachunkowości ustalone uchwałą Zarządu Nr 4/I/2017 w dniu 19.01.2017r.

Zasady ewidencji księgowej zdarzeń i operacji gospodarczych na kontach księgi głównej przyjęto zgodnie z Zakładowym Planem Kont.

Zarząd wprowadzał zmiany w przyjętych zasadach rachunkowości uchwałami:

- Nr 17/I/2018 z dnia 17.01.2018r.

- Nr 8/I/2019 z dnia 18.01.2019r.
- Nr 114/XII/2019 z dnia 17.12.2019r.
- Nr 7/I/2020 z dnia 15.01.2020r.

W okresie lustracji:

Nr 15/II/2021 z 24.02.2021r. – zmiany zasad księgowania udzielonych pracownikom pożyczek ze środków ZFŚS.

Nr 2/I/2023 z 12.01.2023r – zmiany w wykazie kont księgi głównej, przyjęcie możliwości rozbudowy kont o konta analityczne, przyjęcie planu amortyzacji na rok 2023.

System ochrony danych i ich zbiorów ustalono zgodnie z wymogami Rozdziału 8 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Szczegółowy opis systemu służącego ochronie danych w Spółdzielni zawarty jest w „Zasadach (polityce) rachunkowości w rozdziale „System ochrony danych i ich zbiorów”.

Za wykonywane obowiązki w zakresie prowadzenia rachunkowości odpowiedzialność ponosi Zarząd, zobowiązując głównego księgowego do przestrzegania przyjętych zasad oraz bieżącej aktualizacji ustaleń uwzględniających obowiązujące przepisy i terminów wprowadzania tych zmian.

W SM „Górnik” w Będzinie, księgowość prowadzona jest w systemie informatycznym przy zastosowaniu następujących licencjonowanych programów komputerowych:

”S-Bit” Warszawa ul. Idzikowskiego 12, umowa z dnia 30.07.2007r., licencja nr 357-4388-01-06-2007

- moduł **Koszty**
- moduł **F-K**
- moduł **Czynsze**
- moduł **Zasoby**
- moduł **Windykacja**
- moduł **Lokale**
- moduł **Płace i kadry**
- moduł **Środki trwałe**

”PIK” – Spółka Cywilna Gliwice ul. Toszecka 102, umowa z dnia 26.02.1998r., licencja nr WKŁ/37/LIC/98

- program **Wkłady mieszkaniowe**

”UNISOFT” Sp. z o.o. Gdynia ul. Pułaskiego 8, umowa z dnia 27.04.2000r.

- program **Płace i kadry**

Powyższe programy informatyczne wykorzystywane przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych są systematycznie aktualizowane w przypadku zmian w ustawodawstwie w zakresie rachunkowości.

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

Dla prawidłowej ochrony ksiąg rachunkowych stosuje się:

- systematycznie tworzone rezerwowe kopie zbiorów danych zapisanych na trwałych nośnikach informacji,

- programy komputerowe i dane informatycznego systemu rachunkowości chronione przed dostępem osób nieupoważnionych i zniszczeniem poprzez zastosowanie właściwych rozwiązań organizacyjnych i programowych.

Omówienie przyjętych zasad /polityki/ rachunkowości:

- Jako rok obrotowy dla SM „Górnik” w Będzinie, ustalono okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia w każdym roku kalendarzowym.
- SM „Górnik” w Będzinie sporządza bilans, rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym i dodatkowe informacje i objaśnienia zgodnie z zał. Nr 5 do ustawy „o rachunkowości”.
- Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z nimi koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
- Składniki majątku wyceniane są według ceny nabycia lub kosztów poniesionych na wytworzenie, rozbudowę lub modernizację po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne.
- Wartości niematerialne i prawne wyceniane były według cen nabycia i umarzone proporcjonalnie do okresu ich użytkowania, z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji.
- Należności wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty z uwzględnieniem odpisów aktualizujących, a odsetki w dacie zapłaty.
- Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i Statutem Spółdzielni.
- Spółdzielnia prowadzi działalność zwolnioną (gzm) i opodatkowaną.
- Wynik z całokształtu działalności gzm dotyczący art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny. Wynik z pozostałej działalności podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
- Sposób przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji określają corocznie zarządzenia Prezesa Zarządu SM „Górnik” w Będzinie w sprawie inwentaryzacji oraz „Instrukcja inwentaryzacyjna”.

W trakcie lustracji Sprawdzono losowo wybrane dowody księgowe z roku 2023 dotyczące: przychodów ze sprzedaży towarów, wyrobów, usług; przychodów z operacji finansowych oraz pozostałych przychodów operacyjnych; kosztów działalności operacyjnej, pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych /patrz Załącznik Nr 28 – Protokół z kontroli sprawozdania finansowego za 2023r./.

Operacje gospodarcze podlegające ewidencji księgowej dokumentowane były prawidłowo sporządzonymi dowodami księgowymi, sprawdzonymi pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym przez właściwe komórki organizacyjne Spółdzielni oraz na dowód sprawdzenia podpisanymi przez osoby upoważnione. Dowody księgowe zawierają wskazanie okresu, którego dotyczą oraz podpis osoby kwalifikującej do ujęcia w księgach, oznaczone są symbolami i numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonany na jego podstawie oraz umożliwiają sporządzanie prawidłowych sprawozdań finansowych i innych sprawozdań w tym deklaracji podatkowych.

III. Inwentaryzacja.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” dokonywała inwentaryzacji rocznej składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury. Inwentaryzacje przeprowadzano w tych latach w oparciu o treść art. 26. i 27. ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r., Instrukcję inwentaryzacyjną z dnia 7.10.1998r. oraz stosowne zarządzenia Prezesa Zarządu SM „Górnik” w Będzinie w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych obowiązujące w danym roku:

- Nr 1/IX/2021 z dnia 24.09.2021r.,

- Nr 1/IX/2022 z dnia 12.09.2022r.,
- Nr 1/IX/2023 z dnia 22.09.2023r.

W zarządzeniach określono szczegółowy plan prac inwentaryzacyjnych, rodzaj składników majątkowych podlegających spisowi oraz składy Komisji inwentaryzacyjnej pełniącej rolę zespołu spisowego.

Inwentaryzacji podlegały:

rzeczowe składniki majątku na terenie strzeżonym i niedostępne do spisu z natury, budynki mieszkalne, wartości niematerialne i prawne, środki pieniężne, zapasy towarów i materiałów, grunty, rachunki i kredyty bankowe, należności i zobowiązania w stosunku do dostawców i członków, należności i zobowiązania w stosunku do pracowników, sprzęt elektroniczny, należności sporne i wątpliwe, środki trwałe w budowie, aktywa finansowe, kapitału, fundusze specjalne.

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

Inwentaryzacje zostały przeprowadzone zgodnie z zarządzeniami w sprawie powołania Komisji Inwentaryzacyjnej i każda zakończona była stosownym „Sprawozdaniem Komisji Inwentaryzacyjnej powołanej do przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej do spisu aktywów i pasywów”, każdorazowo zatwierdzanym przez Zarząd Spółdzielni.

Lustrator nie uczestniczył w przebiegu inwentaryzacji niemniej jednak przedstawiona dokumentacja z przygotowania i przebiegu inwentaryzacji pozwala na stwierdzenie, że przebiegała ona prawidłowo.

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

Podsumowanie:

Na podstawie sprawdzonych dokumentów, stwierdzono, że Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych stosownie do zapisów art. 26 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie zasadami ogólnymi.

IV. Gospodarka kasowa i obrót bezgotówkowy.

SM „Górnik” w Będzinie w okresie objętym badaniem lustracyjnym oraz w latach poprzednich nie prowadziła kasy. Wypłata wynagrodzeń pracowników dokonywana jest na konta indywidualne. Pobierane środki pieniężne czekiem z rachunku bankowego są rozchodowane w dniu pobrania.

Operacje pieniężne w zakresie obrotu bezgotówkowego Spółdzielni były prowadzone na rachunkach bankowych w:

1. PKO BP S.A.,
2. ING Bank Śląski S.A.,
3. VeloBank S.A.,
4. Bank Spółdzielczy w Będzinie.

V. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni /§122 ust. 1 Statutu/.

W Statucie zapisano /§12 ust. 1/, fundusze Spółdzielni stanowią:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. fundusz wkładów budowlanych,
5. fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
6. fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
7. fundusz remontowy,
8. fundusze celowe,
9. fundusz świadczeń socjalnych.

Fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

Szczegółowe zasady prowadzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem regulaminu gospodarowania funduszem świadczeń socjalnych.

Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusze statutowe SM.

Podział nadwyżki bilansowej dokonuje się każdorazowo na podstawie uchwał WZ i przeznacza się na:

1. pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, w części dotyczącej pożytków z mienia SM oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej
2. zwiększenia funduszu zasobowego
3. zwiększenia funduszu remontowego
4. pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.

Straty bilansowe SM pokrywa się na podstawie uchwał WZ z funduszy w następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz udziałowy,
3. fundusz remontowy.

Zasady gospodarki finansowej w SM określono w Regulaminie gospodarki finansowej oraz zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy w SM „Górnik” w Będzinie zatwierdzonym uchwałą RN Nr 53/2010 z dnia 16.12.2010r.

Lustrator ustalił, iż Zarząd gospodaruje funduszami Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą w tym zakresie.

Stan funduszy własnych tworzonych w Spółdzielni w badanym okresie przedstawia poniższa tabela:

**Fundusze własne SM „Górnik” w Będzinie
wg bilansu zamknięcia na koniec roku 2021 – 2023.**

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2021r.	Bilans zamknięcia 31.12.2022r.	Bilans zamknięcia 31.12.2023r.	% dynamika zmian /e:c/
a	b	c	d	E	f
A.	Fundusze własne ogółem	14 040 510,47	13 761 608,69	13 605 885,39	96,90
I.	Razem fundusz podstawowy	11 271 030,03	10 982 706,64	10 631 271,84	94,32
	w tym:				
1.	Fundusz udziałowy	198 832,00	196 014,40	195 344,40	98,25
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 704 177,08	1 664 517,14	1 570 325,57	92,15
3.	Fundusz wkładów budowlanych	9 368 020,95	9 122 175,10	8 865 601,87	94,64

4.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych				
II.	Fundusz zasobowy	2 586 851,34	2 544 981,24	2 557 738,49	98,87
III.	Zysk (strata) netto	182 629,10	233 920,81	416 875,06	228,26
IV.	Fundusz aktualizacji środków trwałych i waloryzacji wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00	0,00	-

Po stronie źródeł finansowania spadki na funduszu udziałowym spowodowane były sprzedażą mieszkań własnościowych i odrębnych własności lokali na rynku wtórnym przez członków osobom, które nie nabywały członkostwa w Spółdzielni.

Spadki funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zasobów mieszkaniowych następowały w związku z realizacją przez Spółdzielnię wniosków członków o przeniesienie na odrębną własność mieszkań lokatorskich i własnościowych.

Fundusze celowe (specjalne) /w zł/.

		Bilans zamknięcia 31.12.2021r.	Bilans zamknięcia 31.12.2022r.	Bilans zamknięcia 31.12.2023r.
I.	Fundusz remontowy	-314 889,21	-465 166,33	-320 147,33
II.	Fundusz świadczeń socjalnych	344 627,57	364 947,52	388 264,13
III.	Inne fundusze specjalne	182 659,40	174 016,30	173 433,95

Udokumentowanie zmian i ewidencja funduszy jest prawidłowa.

Struktura środków pieniężnych za lata 2021 – 2023 według danych ze sprawozdawczości finansowej przedstawiała się następująco:

Stan i struktura środków pieniężnych SM „Górnik” w Będzinie /w zł/.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.
1	2	3	4	5
1.	Środki pieniężne w kasie	0,00	0,00	0,00
2.	Środki pieniężne na rachunku bankowym	1 250 077,80	1 048 655,40	1 504 044,47
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/	1 954 212,18	2 017 692,16	2 152 199,05
4.	OGÓLEM – stan środków pieniężnych	3 204 289,98	3 066 347,56	3 656 243,52

Banki prowadzące „konto bankowe” Spółdzielni:

1. PKO Bank Polski
2. ING Bank Śląski
3. VeloBank
4. Bank Spółdzielczy w Będzinie

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawiały się następująco:

Struktura zobowiązań krótkoterminowych SM „Górnik” w Będzinie na koniec okresów obrachunkowych w latach 2021 – 2023 /w zł/.

Wyszczególnienie	wg stanu na dzień 31.12.2021r.	wg stanu na dzień 31.12.2022r.	wg stanu na dzień 31.12.2023r.
a	b	c	d
Kredyty i pożyczki	416 567,85	255 769,27	299 871,38
Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	572 488,93	775 151,88	946 971,07
Zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych	19 283,62	73 706,56	128 283,30
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0,00	815,44	0,00

Pozostałe zobowiązania	586 853,62	511 392,46	554 839,61
Fundusze specjalne	2 762 435,57	2 642 233,98	2 658 659,72
Razem	4 357 629,59	4 259 069,59	4 588 625,08

**Struktura zobowiązań długoterminowych SM „Górnik” w Będzinie
na koniec okresów obrachunkowych w latach 2021 – 2023 /w zł/.**

Wyszczególnienie	Wg stanu na dzień 31.12.2021r.	Wg stanu na dzień 31.12.2022r.	Wg stanu na dzień 31.12.2023r.
a	b	c	d
Długoterminowe kredyty i pożyczki	1 877 496,92	1 665 920,03	1 113 890,10
Inne zobowiązania długoterminowe	105 899,00	110 152,00	143 328,00
Razem	1 983 395,92	1 776 072,03	1 257 218,10

Stan majątku Spółdzielni w badanym okresie obrazują zestawienia zamieszczone poniżej.

**Majątek trwały i obrotowy SM „Górnik” w Będzinie
/aktywa/ w latach 2021 – 2023 /w zł/.**

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.	zmiany stanów w zł (e - c)	% dynamika zmian (e:c)
a	b	c	d	e	f	g
1.	Aktywa trwałe	13 512 452,86	13 048 971,55	12 677 609,46	-834 843,40	93,82
A	Wartości niematerialne i prawne	2 581,50	1 642,86	704,22	-1 877,28	27,28
B	Rzeczowe aktywa trwałe	13 281 374,80	12 977 336,66	12 653 807,05	-627 567,75	95,27
C	Należności długoterminowe	228 496,56	69 992,03	23 098,19	-205 398,37	10,11
2.	Aktywa obrotowe	6 352 226,70	6 411 711,36	6 627 145,23	274 918,53	104,33
A	Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B	Należności krótkoterminowe	503 746,71	619 524,24	362 327,66	-141 419,05	71,93
C	Inwestycje krótkoterminowe	3 204 289,98	3 066 347,56	3 656 243,52	451 953,54	114,10
D	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 644 190,01	2 725 839,56	2 608 574,05	-35 615,96	98,65
3.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	1 395 043,83	1 352 902,54	1 043 781,36	-351 262,47	74,82
4.	SUMA AKTYWÓW	21 259 723,39	20 813 585,45	20 348 536,05	-911 187,34	95,71

Fundusze (pasywa) SM „Górnik” w Będzinie za lata 2021 – 2023 /w zł/.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.	zmiany stanów w zł. (e - c)	% dynamika zmian (e:c)
a	b	c	d	e	f	g
1.	Fundusz własny	14 040 510,47	13 761 608,69	13 605 885,39	-434 625,08	96,90
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 219 212,92	7 051 976,76	6 742 650,66	-476 562,26	93,40
a/	Zobowiązania krótkoterminowe	4 357 626,59	4 259 069,59	4 588 625,08	230 998,49	105,30
b/	Rozliczenia międzyokresowe	878 187,41	1 016 835,14	896 807,48	18 620,07	102,12
	SUMA PASYWÓW	21 259 723,39	20 813 585,45	20 348 536,05	-911 187,34	95,71

Powyższe zestawienia sporządzone zostały na podstawie danych wynikających z rocznej sprawozdawczości finansowej.

Wyniki finansowe osiągnięte w poszczególnych latach obrachunkowych badanego okresu przedstawia poniższe zestawienie:

Gewa

**Rachunek zysków i strat SM „Górnik” w Będzinie
w latach 2021 – 2023 /w zł/.**

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.	% dynamika zmian /e:c/
a	b	c	d	e	f
1.	Przychody netto ze sprzedaży	9 983 412,86	10 348 395,88	12 911 639,52	129,33
2.	Koszty działalności operacyjnej	9 940 324,22	10 382 447,54	12 931 643,69	130,09
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	43 088,64	-34 051,66	-20 004,17	-46,43
4.	Pozostałe przychody operacyjne	163 399,20	131 676,48	173 168,64	105,98
5.	Pozostałe koszty operacyjne	88 967,94	83 009,53	77 654,73	87,28
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	117 519,90	14 615,29	75 509,74	64,25
7.	Przychody finansowe	49 492,56	98 224,34	234 072,05	472,94
8.	Koszty finansowe*	0,00	0,00	0,00	
9.	Zysk (strata) brutto	167 012,46	112 839,61	309 581,79	185,36
10.	Podatek dochodowy	23 745,00	34 480,00	66 032,00	278,09
11.	Nadwyżka kosztów netto z bieżącego roku	39 361,64	155 561,20	173 325,27	440,34
12.	Zysk (strata) netto	182 629,10	233 920,81	416 875,06	228,26

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

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

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

Podatek VAT:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2021	Styczeń	4 691	23.02.2021r.
	Luty	4 006	23.03.2021r.
	Marzec	4 145	20.04.2021r.
	Kwiecień	3 835	20.05.2021r.
	Maj	21 166	22.06.2021r.
	Czerwiec		brak wpłaty, nadpłata podatku
	Lipiec		
	Sierpień	3 432	23.09.2021r.
	Wrzesień	3 413	21.10.2021r.
	Październik	4 064	23.11.2021r.
	Listopad		brak wpłaty, nadpłata podatku
	Grudzień		brak wpłaty, nadpłata podatku
2022	Styczeń	3 949	24.02.2022r.
	Luty	5 041	22.03.2022r.
	Marzec	5 418	21.04.2022r.
	Kwiecień	4 647	23.05.2022r.
	Kwiecień	4 140	27.06.2022r. dopłata
	Maj	5 535	21.06.2022r.
	Czerwiec	5 342	21.07.2022r.
	Lipiec	614	23.08.2022r.
	Sierpień	1 607	22.09.2022r.
	Wrzesień	4 767	20.10.2022r.
	Październik	4 893	22.11.2022r.
	Listopad	5 354	22.12.2022r.

	Grudzień	5 585	19.01.2023r.
2023	Styczeń	5 867	23.02.2023r.
	Luty	7 056	23.03.2023r.
	Marzec	6 270	20.04.2023r.
	Kwiecień	6 569	23.05.2023r.
	Maj	6 199	22.06.2023r.
	Czerwiec	6 330	20.07.2023r.
	Lipiec	6 560	22.08.2023r.
	Sierpień	6 765	21.09.2023r.
	Wrzesień	7 020	25.10.2023r.
	Październik	6 723	24.11.2023r.
	Listopad	6 971	22.12.2023r.
	Grudzień	6 614	25.01.2024r.
		Grudzień	149

Podatek dochodowy od osób fizycznych:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2021	Styczeń	7 047	18.02.2021r.
	Luty	7 477	18.03.2021r.
	Marzec	9 181	15.04.2021r.
	Kwiecień	8 426	18.05.2021r.
	Maj	9 505	17.06.2021r.
	Czerwiec	8 759	15.07.2021r.
	Lipiec	8 109	17.08.2021r.
	Sierpień	8 182	PK-18 30.09.2021r. nadpłata
	Wrzesień	8 539	14.10.2021r.
	Październik	9 276	16.11.2021r.
	Listopad	9 970	16.12.2021r.
	Grudzień	15 346	PK-1 31.01.2022r. nadpłata
2022	Styczeń	6 812	PK-3 28.02.2022r. nadpłata
	Luty	9 683	PK-5 31.03.2022r. nadpłata
	Marzec	5 684	14.04.2022r.
	Marzec	5 130	PK-7 30.04.2022r. nadpłata
	Kwiecień	10 122	17.05.2022r.
	Maj	11 933	14.06.2022r.
	Czerwiec	12 536	14.07.2022r.
	Lipiec	12 358	16.08.2022r.
	Sierpień	8 968	15.09.2022r.
	Wrzesień	9 435	18.10.2022r.
	Październik	7 787	17.11.2022r.
	Listopad	11 845	15.12.2022r.
	Grudzień	12 623	17.01.2023r.
	2023	Styczeń	8 055
Luty		10 341	16.03.2023r.
Marzec		13 648	18.04.2023r.
Kwiecień		10 846	18.05.2023r.
Maj		12 370	15.06.2023r.
Czerwiec		11 706	18.07.2023r.
Lipiec		13 193	17.08.2023r.
Sierpień		14 396	19.09.2023r.
Wrzesień		18 353	17.10.2023r.
Październik		28 779	16.11.2023r.
Listopad		9 226	19.12.2023r.
Grudzień		16 366	18.01.2024r.

Podatek od osób prawnych:

Rok	Okres, za który podatek był należny	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2021	Styczeń	2 718	16.02.2021r.
	Luty	2 718	16.03.2021r.

	Marzec	2 718	15.04.2021r.
	Kwiecień	2 718	13.05.2021r.
	Maj	2 718	15.06.2021r.
	Czerwiec	2 718	15.07.2021r.
	Lipiec	2 718	12.08.2021r.
	Sierpień	2 214	16.09.2021r.
	Sierpień	504	PK-18 30.09.2021r. nadpłata
	Wrzesień	2 718	14.10.2021r.
	Październik	2 718	16.11.2021r.
	Listopad	2 718	16.12.2021r.
	Grudzień	2 718	PK-1 31.01.2021r. nadpłata
2022	Styczeń	2 718	17.02.2022r.
	Luty	2 718	17.02.2022r.
	Marzec	2 718	17.02.2022r.
	Kwiecień	2 561	17.02.2022r.
	Kwiecień	157	17.05.2022r.
	Maj	2 718	14.06.2022r.
	Czerwiec	2 718	14.07.2022r.
	Lipiec	2 718	15.08.2022r.
	Sierpień	2 718	15.09.2022r.
	Wrzesień	2 718	18.10.2022r.
	Październik	2 718	17.11.2022r.
	Listopad	2 718	15.12.2022r.
	Grudzień	2 718	17.01.2023r.
		2022 rok	1 864*
2023	Styczeń	1 979	16.02.2023r.
	Luty	1 979	16.03.2023r.
	Marzec	1 979	18.04.2023r.
	Kwiecień	1 979	18.05.2023r.
	Maj	1 979	15.06.2023r.
	Czerwiec	1 979	18.07.2023r.
	Lipiec	1 979	17.08.2023r.
	Sierpień	1 979	14.09.2023r.
	Wrzesień	1 979	17.10.2023r.
	Październik	1 979	16.11.2023r.
	Listopad	1 979	14.12.2023r.
	Grudzień	1 979	18.01.2023r.

*dopłata roczna do podatku za 2022 rok – zaliczki wnoszone niższe niż należny podatek

Składki ZUS:

Rok	Okres, za który składka była należna	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2021	Styczeń	44 951	11.02.2021r.
	Luty	47 588,64	11.03.2021r.
	Marzec	46 252,75	13.04.2021r.
	Kwiecień	41 131,75	13.05.2021r.
	Maj	56 952,43	10.06.2021r.
	Czerwiec	54 469,33	13.07.2021r.
	Lipiec	49 486,22	10.08.2021r.
	Sierpień	50 705,38	9.09.2021r.
	Wrzesień	51 442,37	12.10.2021r.
	Październik	47 685,85	9.11.2021r.
	Listopad	38 682,69	9.12.2021r.
	Grudzień	52 580,63	30.12.2021r.
2022	Styczeń	39 011,82	10.02.2022r.
	Luty	45 114,4	10.03.2022r.
	Marzec	53 393,99	12.04.2022r.
	Marzec	1 000	21.04.2022r.
	Kwiecień	49 495,07	13.05.2022r.
	Maj	60 816,49	9.06.2022r.
	Czerwiec	57 104,88	12.07.2022r.

Gera

	Lipiec	53 055,6	11.08.2022r.
	Sierpień	47 399,97	13.09.2022r.
	Wrzesień	44 341,56	12.10.2022r.
	Październik	36 459,57	10.11.2022r.
	Listopad	35 289,2	13.12.2022r.
	Grudzień	48 594,29	12.01.2023r.
2023	Styczeń	44 435,44	14.02.2023r.
	Luty	45 410,49	14.03.2023r.
	Marzec	51 488,55	13.04.2023r.
	Kwiecień	49 458,67	11.05.2023r.
	Maj	59 420,56	13.06.2023r.
	Czerwiec	55 041,75	13.07.2023r.
	Lipiec	53 919,33	10.08.2023r.
	Sierpień	52 474,35	12.09.2023r.
	Wrzesień	53 739,63	12.10.2023r.
	Październik	50 285,27	14.11.2023r.
	Listopad	44 691,32	14.12.2023r.
	Grudzień	58 813,12	11.01.2024r.

Spółdzielnia nie składała wniosku o zwolnienie z obowiązku opłacenia należności z tytułu składek ZUS na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych /Dz. U. z 2020r., poz. 374 z późn. zm./.

Składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej były regulowane następująco:

Okres, za który składka była należna	Kwota /zł/	Termin dokonania przelewu
rok 2021	550,00	28.01.2021r.
rok 2022	550,00	25.01.2022r.
rok 2023	550,00	12.01.2023r.

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

Rok	Okres, za który składka była należna	Kwota przelewu	Termin dokonania przelewu
2021	I kwartał 2021	702,00	30.03.2021r.
	II kwartał 2021	702,00	24.06.2021r.
	III kwartał 2021	702,00	23.09.2021r.
	IV kwartał 2021	702,00	28.12.2021r.
2022	I kwartał 2022	737,80	17.05.2022r.
	II kwartał 2022	737,80	30.06.2022r.
	III kwartał 2022	737,80	27.09.2022r.
	IV kwartał 2022	737,80	22.12.2022r.
2023	I kwartał 2023	844,05	27.04.2023r.
	II kwartał 2023	844,05	29.06.2023r.
	III kwartał 2023	844,05	28.09.2023r.
	IV kwartał 2023	844,05	21.12.2023r.

Spółdzielnia terminowo odprowadzała do budżetu miasta i gminy podatki od nieruchomości. Pozostałe zobowiązania w całym lustrowanym okresie były regulowane terminowo, o czym świadczy brak kosztów finansowych.

Podsumowanie:

1. Spółdzielnia corocznie uzyskiwała dodatni wynik finansowy, co świadczy o racjonalnym prowadzeniu gospodarki finansowej.
2. Spółdzielnia terminowo realizowała swoje zobowiązania publiczno-prawne.

3. Spółdzielnia uzyskiwała dochód z prowadzonej działalności gospodarczej, głównie z najmu lokali użytkowych, mieszkalnych, garaży, zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi oraz lokowała wolne środki obrotowe uzyskując dodatkowe dochody z tytułu odsetek od lokat.

Wszystkie zestawienia tabelaryczne dotyczące informacji finansowo-księgowych Spółdzielni przygotowane zostały przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie.



F. SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA.

I. Sprawozdania finansowe Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie za lata 2020 – 2022 i 2023 sporządzone były wg ustawowo określonych terminów, ich obowiązkowych zakresów, zasad weryfikacji i trybu zatwierdzania, zgodnie z wymogami art. 45, 50 i 52 ustawy o rachunkowości. Za rok 2023 na dzień zakończenia lustracji sporządzony został bilans oraz rachunek zysków i strat.

Lustrującemu okazano wizualizację e-sprawozdań za lata 2020 – 2023.

Spółdzielnia z uwagi na wartość majątku, którym zarządza, wielkość zatrudnienia oraz wielkość przychodów, nie jest zobowiązana corocznie poddawać swoje sprawozdania finansowe badaniu przez uprawnione podmioty wpisane na listę KIBR.

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok /podpisane elektronicznie przez Prezesa Zarządu, Z-cę Prezesa Zarządu ds. technicznych, Główną Księgową, sporządzone 31.03.2021r./ obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2020r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 22 383 854,54zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2020r. do 31.12.2020r. wykazujący zysk netto w wysokości 598 267,68zł,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2021 rok /podpisane elektronicznie przez Prezesa Zarządu, Z-cę Prezesa Zarządu ds. technicznych, Główną Księgową, sporządzone 29.03.2022r./ obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2021r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 21 259 723,39zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r. wykazujący zysk netto w wysokości 182 629,10zł,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok /podpisane elektronicznie przez Prezesa Zarządu, Z-cę Prezesa Zarządu ds. technicznych, Główną Księgową, sporządzone 30.03.2023r./ obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego, dodatkowe informacje i objaśnienia,
- bilans na dzień 31.12.2022r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 20 813 585,45zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2022r. do 31.12.2022r. wykazujący zysk netto w wysokości 233 920,81zł,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok /podpisane elektronicznie przez Prezesa Zarządu, Z-cę Prezesa Zarządu – Główną Księgową, sporządzone 28.03.2024r./ obejmowało:

- bilans na dzień 31.12.2023r., zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową w wysokości 20 348 536,05zł,

- rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2022r. do 31.12.2022r. wykazujący zysk netto w wysokości 416 875,06zł,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Prawidłowość sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2022 została potwierdzona weryfikacją przeprowadzoną za ten okres przez:

Jana Antoniego Homę, kluczowego biegłego rewidenta nr ewidencyjny 1248, działającego w imieniu Śląskiej Firmy Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Sp. z o.o., z siedzibą w Katowicach, Pl. Grunwaldzki 8-10, pok. 30, wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem KRBR 1159.

W opinii biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe za rok 2022, składające się z:

1. wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 2. bilansu,
 3. rachunku zysków i strat,
 4. dodatkowych informacji i objaśnień.
- przedstawia rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej i finansowej SM na dzień 31.12.2022r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości a także przyjętymi zasadami /polityką rachunkowości/,
 - zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości,
 - jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi SM przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni,

a sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2020 – 2022 zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałami:

- Nr 3/2021 Walnego Zgromadzenia odbytego w dwóch częściach w dniach 30 czerwca 2021r. i 1 lipca 2021r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2020 rok.
- Nr 3/2022 Walnego Zgromadzenia odbytego w dwóch częściach w dniach 18 i 19 maja 2022r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2021 rok.
- Nr 3/2023 Walnego Zgromadzenia odbytego w dwóch częściach w dniach 17 i 18 maja 2023r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Załącznik Nr 22 – kopia uchwały WZ Nr 3/2021 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020 rok

Załącznik Nr 23 – kopia uchwały WZ Nr 3/2022 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2021 rok

Załącznik Nr 24 – kopia uchwały WZ Nr 3/2023 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Roczne sprawozdania finansowe za lata 2020 – 2022 były omawiane podczas posiedzeń Rady Nadzorczej i przyjmowane uchwałami:

- Nr 13/IV/2021 z dnia 28.04.2021r. w sprawie przyjęcia Sprawozdania finansowego za rok 2020 pod względem rzetelności i prawidłowości sporządzenia.

- Nr 12/2022 z dnia 25.04.2022r. w sprawie przyjęcia Sprawozdania finansowego za rok 2021 pod względem rzetelności i prawidłowości sporządzenia.
- Nr 12/IV/2023 z dnia 25.04.2023r. w sprawie przyjęcia Sprawozdania finansowego za rok 2022 pod względem rzetelności i prawidłowości sporządzenia.

Załącznik Nr 25 – kopia uchwały RN Nr 13/IV/2021 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2020 rok.

Załącznik Nr 26 – kopia uchwały RN Nr 12/2022 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Załącznik Nr 27 – kopia uchwały RN Nr 12/IV/2023 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Formalno-rachunkowej kontroli poddano roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023. Lustrujący nie stwierdził nieprawidłowości.

Zarząd złożył również oświadczenie, że roczne sprawozdanie finansowe za rok 2023 zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości /Dz. U. Nr 121 poz. 591 z późn. zm./ na podstawie prawidłowo sporządzanych ksiąg rachunkowych oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni.

Protokół z kontroli sprawozdania finansowego za 2023r. oraz oświadczenie Zarządu stanowią załączniki do protokołu lustracji.

Załącznik Nr 28 – protokół z kontroli sprawozdania finansowego za 2023r.

Załącznik Nr 29 – oświadczenie Zarządu do protokołu z kontroli sprawozdania finansowego.

Terminy złożenia przez Spółdzielnię do KRS sprawozdań finansowych za lata obrachunkowe 2020 – 2022, uchwał organu zatwierdzającego sprawozdania finansowe za lata 2020 – 2022, sprawozdań z działalności, zostały zachowane, zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, oraz zgodnie z §3 i §3a Rozporządzenia MF z dnia 31.03.2020r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji co potwierdzają okazane dokumenty oraz analiza odpisu KRS:

Wpisy dotyczące złożenia sprawozdań finansowych:

14.07.2021r., okres od 1.01.2020r. do 31.12.2020r., sygnatura akt RDF/315893/21/858,

31.05.2022r., okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r., sygnatura akt RDF/384708/22/563,

30.05.2023r., okres od 1.01.2022r. do 31.12.2022r., sygnatura akt RDF/491812/23/566.

Wpisy dotyczące złożenia uchwał zatwierdzających roczne sprawozdania finansowe:

14.07.2021r., za 2020 rok: sygnatura akt RDF/315893/21/259,

31.05.2022r., za 2021 rok: sygnatura akt RDF/384708/22/964,

30.05.2023r., za 2022 rok: sygnatura akt RDF/491812/23/967.

Wpisy dotyczące złożenia sprawozdań z działalności:

Za okres od 1.01.2020r. do 31.12.2020r., sprawozdanie zostało dołączone jako załącznik do sprawozdania finansowego,

31.05.2022r., okres od 1.01.2021r. do 31.12.2021r., sygnatura akt RDF/384708/22/365,

30.05.2023r., okres od 1.01.2022r. do 31.12.2022r., sygnatura akt RDF/491812/23/368.

Podsumowanie:

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

II. Analiza sytuacji majątkowej i ekonomiczno-finansowej Spółdzielni.

Wskaźniki i ocena finansowa i majątkowa Spółdzielni z syntetyczną ich charakterystyką /opisem/.

Ocena majątkowa:

Wyszczególnienie		2021r.	2022r.	2023r.	/+ -/ pkt. e - c
a	b	c	d	e	f
aktywa trwałe/aktywa ogółem	%	63,56	62,69	62,30	-1,26
aktywa obrotowe/aktywa ogółem	%	29,88	26,00	32,57	2,69

Stosunkowo wysoki udział wartości aktywów trwałych w wartości aktywów ogółem świadczy o prawidłowej strukturze majątku Spółdzielni w badanym okresie i wynosi średnio 62,85%. Udział aktywów obrotowych w badanym okresie utrzymywał się na średnim poziomie 29,48%.

Ocena finansowo-kapitałowa:

Wyszczególnienie		2021r.	2022r.	2023r.	/+ -/ pkt. e - c
a	b	c	d	e	f
kapitał własny/pasywa	%	66,04	66,12	66,86	0,82
zobowiązania krótkoterminowe x 100/pasywa	%	20,50	20,46	22,55	2,05

Poziom udziału kapitałów własnych w strukturze pasywów w badanych latach oscylowała na średnim poziomie 66,34%, co świadczy o niezależności finansowej Spółdzielni i możliwości zabezpieczenia spłaty zadłużenia posiadanymi aktywami.

Ocena płynności finansowej:

Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.
a	b	c	d
Wskaźnik płynności bieżącej aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,46	1,51	1,44
Wskaźnik wypłacalności Środki pieniężne *100/zobowiązania krótkoterminowe	73,53	72,00	79,68

Wskaźnik płynności bieżącej pozwala określić, w jakim stopniu przedsiębiorstwo jest w stanie pokryć swoje zobowiązania bieżące płynnymi aktywami, czyli aktywami obrotowymi.

Typowy, bezpieczny przedział dla wskaźnika płynności bieżącej to 1,3 – 2,0.

Wskaźnik wypłacalności bieżącej wskazuje, iż bieżące zobowiązania mogły być spłacone środkami pieniężnymi średnio w wysokości 75%.

Wskaźniki obrotowości:

Wyszczególnienie		2021r.	2022r.	2023r.
a	b	c	d	e
Wskaźnik obrotowości należności w dniach przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni/suma przychodów ze sprzedaży	dni	1	5	8
Wskaźnik obrotowości zobowiązań z tytułu dostaw i usług w dniach	dni	25	24	24

przeciętny stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni/suma przychodów ze sprzedaży				
---	--	--	--	--

Wskaźnik obrotowości należności informuje jaki jest średni okres zamrożenia środków pieniężnych w wierzytelnościach – niski wskaźnik świadczy o dobrym poziomie płynności finansowej, gotówka krócej pozostaje poza przedsiębiorstwem.

Spłata zobowiązań wynosiła średnio 24 dni.

Struktura finansowa:

Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.
a	b	c	d
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania długoterminowe + krótkoterminowe) x 100/pasywa	29,83	29,00	28,73
Wskaźnik udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku (kapitał własny + rezerwy) x 100/aktywa trwałe	103,91	105,46	107,32
Trwałość struktury finansowania (kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe) x 100/pasywa	75,37	74,65	73,04
Wskaźnik relacji zobowiązań do kapitałów własnych (zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe) x 100/kapitał własny	45,16	43,85	42,97
Wskaźnik relacji zobowiązań długoterminowych do ogólnych zobowiązania długoterminowe x 100/(zobowiązania długoterminowe + zobowiązania krótkoterminowe)	31,28	29,43	21,51
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego zobowiązania długoterminowe /kapitał własny	14,13	12,91	9,24
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego zobowiązaniami długoterminowymi zobowiązania długoterminowe/środki trwałe	15,35	13,77	9,96
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi (kapitał własny + rezerwy) x 100/przeciętny stan majątku trwałego	102,66	103,62	105,77
Rentowność majątku wynik finansowy netto x 100/aktywa	0,86	1,12	2,05
Rentowność kapitałów własnych wynik finansowy netto x 100/kapitał własny	1,30	1,70	3,06
Rentowność netto sprzedaży wynik finansowy netto x 100/przychody ze sprzedaży produktów i towarów	1,83	2,26	3,23

Złota reguła bilansowa (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe) x 100/aktywa trwałe	118,59	119,07	117,24
Złota reguła finansowa kapitał własny x 100/kapitał obcy	194,49	195,15	201,79

Niska wartość Wskaźnika ogólnego zadłużenia świadczy o samodzielności finansowej przedsiębiorstwa.

Trwałość struktury finansowania przyjmuje wysokie wartości, oznacza to wysoki stopień bezpieczeństwa finansowego.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym, informuje, w jakim stopniu kapitał własny pokrywa aktywa trwałe. Kapitał własny powinien wystarczyć na sfinansowanie aktywów trwałych, wskaźnik ten powinien przyjmować wartość co najmniej 1. Jeżeli wartość wskaźnika jest niższa niż 1, oznacza to, że część majątku jest finansowana przez kapitał obcy.

Rentowność jest rozumiana jako zjawisko osiągania przychodów przewyższających koszty. Wskaźniki rentowności pokazują, jak szybko zwraca się zaangażowany w firmie kapitał, są to pewnego rodzaju mierniki gospodarności.

Wskaźniki opierają się na relacji zysku do wybranych elementów bilansu lub rachunku wyników. Im wyższe są wskaźniki tym większa rentowność. W badanym okresie przyjmuje wartości dodatnie w związku z osiąganym zyskiem w latach 2021 – 2023.

Wskaźniki „złotych reguł” spełniają funkcję informacyjną w zakresie wzajemnych relacji pomiędzy wielkością kapitałów własnych a wielkością kapitałów obcych oraz stopnia pokrycia wartości aktywów trwałych tzw. kapitałem stałym, który obejmuje kapitały własne oraz zobowiązania długoterminowe.

W praktyce analitycznej przyjmuje się, że wartość bezpieczna wskaźnika złotej reguły bilansowej zawiera się w przedziale 100% – 150%, bezpieczna wartość złotej reguły finansowej winna osiągać poziom powyżej 100%.

Podsumowanie:

Podsumowanie zawarte jest w treści dotyczącej omówienia wskaźników finansowo-ekonomicznych.



G. UBEZPIECZENIE MIENIA SPÓŁDZIELNI.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym SM „Górnik” w Będzinie posiadała zawarte następujące polisy:

- Nr 640011112495, na okres: od 1.05.2020r. do 30.04.2021r.,
- Nr 640011114626, na okres: od 1.05.2021. do 30.04.2022r.,
- Nr 640011116464, na okres: od 1.05.2022r. do 30.04.2023r.,
- Nr 640500102210, na okres: od 1.05.2023r. do 30.04.2024r.

Polisy obejmowały:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego,
- ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji,
- ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych.

SM zawarła również polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej członków władz SM.

Polisy zawarte w UNIQUA TU S.A., 90-520 Łódź, Gdańska 132.

Podsumowanie:

Majątek Spółdzielni został prawidłowo ubezpieczony.

H. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

I. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.

W latach 2021 – 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Będzinie nie prowadziła działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej.

J. USTALENIA KOŃCOWE.

Wszelkie zestawienia tabelaryczne zostały przygotowane przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie.

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

K. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.

1. Załącznik Nr 1 – Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS 0000076840 pobrana z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na dzień 8.01.2024r. godz. 8:09:27.
2. Załącznik Nr 2 – kopie decyzji Urzędu Skarbowego o nadaniu NIP oraz zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON.
3. Załącznik Nr 3 – kserokopia upoważnienia RZRSM Nr 01/2024.
4. Załącznik Nr 4 – kopia uchwały WZ Nr 9/2021 przyjęcie protokołu z lustracji.
5. Załącznik Nr 5 – oświadczenie Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
6. Załącznik Nr 6 – kserokopia Statutu obowiązującego od 13.02.2019r.
7. Załącznik Nr 7 – kopia uchwały RN Nr 21/VII/2019 ze schematem organizacyjnym.
8. Załącznik Nr 8 – kopia uchwały RN Nr 28/X/23 ze schematem organizacyjnym.
9. Załącznik Nr 9 – kopia uchwały WZ Nr 7/2021 zatwierdzenie kierunków działania na lata 2021 – 2024.
10. Załącznik Nr 10 – kopie zawiadomień wraz z porządkiem obrad WZ w latach 2021 – 2023.
11. Załącznik Nr 11 – kopia uchwały WZ Nr 10/2021 – wybór członków RN.
12. Załącznik Nr 12 – kopia uchwały RN 23/VII/2021 z 13.07.2021r. ustalenie składu prezydium RN.
13. Załącznik Nr 13 – kopia uchwały RN 24/VII/2021 z 13.07.2021r. ustalenie składu Komisji Technicznej RN.
14. Załącznik Nr 14 – kopia uchwały RN 25/VII/2021 z 13.07.2021r. ustalenie składu Komisji Rewizyjnej RN.
15. Załącznik Nr 15 – kopie przykładowych list wynagrodzeń RN.
16. Załącznik Nr 16 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków wybranych użytkowników lokali w budynkach przy ul. Henryka Dąbrowskiego 11A w Dąbrowie Górniczej, ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej za okres 1.01.2022r. – 31.03.2022r. oraz 1.07.2023r. – 30.09.2023r.
17. Załącznik Nr 17 – kserokopie rozliczeń indywidualnych z tytułu zużycia c.w.u. i usług kanalizacyjnych, wybranych użytkowników lokali w budynkach przy ul. Dąbrowskiego 11A oraz ul. 3-go Maja 38 w Dąbrowie Górniczej za okres rozliczeniowy 1.01.2022r. – 30.03.2022r. oraz za okres rozliczeniowy 1.07.2023r. – 30.09.2023r.
18. Załącznik Nr 18 – kserokopie rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania wybranych użytkowników mieszkań w budynkach przy ul. Wajdy 3 i Wajdy 5 w Będzinie za okresy rozliczeniowe 1.07.2021r. – 30.06.2022r. oraz 1.07.2022r. – 30.06.2023r.
19. Załącznik Nr 19 – kopia uchwały WZ Nr 4/2021 podział nadwyżki bilansowej za 2020 rok.
20. Załącznik Nr 20 – kopia uchwały WZ Nr 4/2022 podział nadwyżki bilansowej za 2021 rok.
21. Załącznik Nr 21 – kopia uchwały WZ Nr 4/2023 podział nadwyżki bilansowej za 2022 rok.
22. Załącznik Nr 22 – kopia uchwały WZ Nr 3/2021 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020 rok
23. Załącznik Nr 23 – kopia uchwały WZ Nr 3/2022 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2021 rok
24. Załącznik Nr 24 – kopia uchwały WZ Nr 3/2023 zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2022 rok.
25. Załącznik Nr 25 – kopia uchwały RN Nr 13/IV/2021 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2020 rok.
26. Załącznik Nr 26 – kopia uchwały RN Nr 12/IV/2022 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2021 rok.
27. Załącznik Nr 27 – kopia uchwały RN Nr 12/IV/2023 przyjęcie sprawozdania finansowego za 2022 rok.
28. Załącznik Nr 28 – protokół z kontroli sprawozdania finansowego za 2023r.
29. Załącznik Nr 29 – oświadczenie Zarządu do protokołu z kontroli sprawozdania finansowego.

Protokół niniejszy zawiera 124 strony kolejno ponumerowane /bez załączników/ i został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym przedstawiono Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni, przy czym oryginały dokumentów stanowiących załączniki do niniejszego protokołu znajdują się w Spółdzielni. Jednocześnie jeden z egzemplarzy wraz z załącznikami w formie kserokopii, wymienionych w treści niniejszego protokołu, zostaje przekazany do akt Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej z siedzibą w Katowicach.

Lustrację wpisano do „Książki ewidencji kontroli” pod pozycją Nr 5 dotyczącą roku 2024.

Lustrujący:

Michał Neszczczyński, Uprawnienia lustracyjne KRS Nr 6371/2018.


LUSTRATOR
mgr Michał Neszczczyński
nr upr. KRS 6371/2018

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

Z-ca Prezesa ds. finansowych
Główny Księgowy
mgr Katarzyna Gawron
PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI
mgr inż. Bartosz Derela

Będzin, dnia 18 kwietnia 2024r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„GÓRNIK”
42-503 BĘDZIN, ul. Słemońska 9
NIP 629-00-23-483, Regon 001211897
tel./fax 032-267-50-66, 032-762-64-37 do 40

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie.




Pokwitowanie odbioru 1 egzemplarza dla Rady Nadzorczej:




Pokwitowanie odbioru 1 egzemplarza dla Zarządu

*) odpowiednio skreślić

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



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

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

www.zviazeksm.katowice.pl

RZRSM/211 /04/2024

Katowice, 19 kwietnia 2024r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od dnia 8 stycznia 2024r. do dnia 12 kwietnia 2024r., zgodnie z postanowieniami art. 91 – 93 ustawy „Prawo Spółdzielcze” przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie.

Badaniem lustracyjnym objęto działalność Spółdzielni za okres od 1.01.2021r. do 31.12.2023r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia;

- stan organizacyjno-prawny,
- organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych,
- stan prawny gruntów i nieruchomości,
- sprawy członkowskie,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych,
- gospodarka finansowa
- ocena realizacji obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych w toku lustracji żądanych dokumentów, wyjaśnień oraz sporządzonych na podstawie dokumentów źródłowych szczegółowych informacji przez pracowników odpowiedzialnych za dany obszar działalności Spółdzielni.

W oparciu o ustalenia w trakcie czynności lustracyjnych, które zostały zawarte w protokole z lustracji należy stwierdzić, że:

1. Prawnymi podstawami działalności Spółdzielni, w badanym okresie, były powszechnie obowiązujące przepisy prawa, Statut oraz wynikające z niego postanowienia regulaminów wewnętrznych.
2. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność wynikającą z postanowień Statutu w zakresie celu i przedmiotu działalności.
3. Dokumentacja członkowska odpowiadała przepisom Prawa spółdzielczego i postanowieniom statutowym, a dokumentacja pracownicza przepisom Kodeksu pracy i wydanym na jego podstawie przepisom wykonawczym.
4. Analiza dokumentacji dotyczącej Walnych Zgromadzeń, pracy Rady Nadzorczej oraz Zarządu wykazała, że zwoływanie obrad poszczególnych organów odbywało się w trybie i terminach określonych w Statucie lub wynikających z niego regulaminach, organy rozpatrywały sprawy należące do zakresu ich kompetencji. Ustalono także, że organy Spółdzielni realizowały swoje zadania i działały w interesie członków.



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

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

www.zwiazeksm.katowice.pl

5. Spółdzielnia prowadzi właściwą politykę informacyjną wobec członków i pozostałych użytkowników lokali, wynikającą z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Spółdzielnia dla wszystkich eksploatowanych budynków prawidłowo prowadziła „Książki obiektów budowlanych” oraz przeprowadzała kontrole, o których mowa w art. 62 Prawa budowlanego.
7. Umowy o roboty, dostawy i usługi, w zakresie sprawdzonym przez lustrację, dobrze zabezpieczały interesy Spółdzielni, w tym zapewniały możliwość stosowania sankcji za nieterminowe wykonanie lub niewłaściwą jakość usług czy robót wykonywanych na rzecz Spółdzielni.
8. Spółdzielnia dokonywała prawidłowych rozliczeń z tytułu opłat niezależnych, w tym za dostawę wody, odbiór ścieków oraz dostawę energii cieplnej na cele ogrzewania centralnego i ciepłej wody użytkowej.
9. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i rozliczanie przychodów i kosztów dla poszczególnych nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla poszczególnych nieruchomości rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego. Środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.
11. Księgi rachunkowe były prowadzone w oparciu o przyjęte przez Zarząd zasady polityki rachunkowości, które są na bieżąco aktualizowane i spełniają wymogi określone w art. 10 ustawy o rachunkowości.
12. Spółdzielnia terminowo regulowała zobowiązania publiczno-prawne a stan ekonomiczno-finansowy był prawidłowy.
13. Dokumenty dotyczące działalności Spółdzielni są przechowywane i archiwizowane zgodnie z obowiązującymi zasadami.
14. Majątek Spółdzielni został ubezpieczony od kradzieży z włamaniem i rabunku oraz od ognia i innych zdarzeń losowych, a także od odpowiedzialności cywilnej z tytułu administrowania zasobami.

Przedstawiona powyżej skrótowa synteza wyników badania lustracyjnego oraz inne ustalenia zawarte w protokole polustracyjnym, nie wymagają sformułowania przez Związek wniosków polustracyjnych.

Stosownie do art. 93 §4 ustawy Prawo spółdzielcze, informację o wynikach lustracji, Rada Nadzorcza winna przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Joanna Kubas