



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

tel. (32) 258 98 29  
faks (32) 258 07 71

[www.zwiazeksm.katowice.pl](http://www.zwiazeksm.katowice.pl)

---

**Protokół**  
z lustracji pełnej działalności  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„PIAST”**  
**w Katowicach**

za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku

- Protokół lustracji zgodnie z Art. 93 § 1 ustawy *Prawo Spółdzielcze* z dnia 16.09.1982 r., tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 21, 996, 1250 z późniejszymi zmianami, ma moc dokumentu urzędowego.
- 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.
- Rada Nadzorcza Spółdzielni, zgodnie z Art. 93 § 4 ustawy *Prawo Spółdzielcze* wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

**lipiec – wrzesień 2018 rok**

## Spis treści

I. INFORMACJE WSTĘPNE .....	3
II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W KATOWICACH W LATACH 2012 – 2014 .....	4
III. ZASADY ORGANIZACJI I FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TYM PROCESÓW ZARZĄDZANIA I FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI JAKO KORPORACJI ORAZ PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁDZIELCZEGO .....	5
1. Organizacja Spółdzielni .....	5
1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni .....	5
1.2. Organizacja wewnętrzna – struktura służb etatowych Spółdzielni .....	11
1.3. Zatrudnienie i sprawy pracownicze .....	14
1.4. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami .....	18
2. Planowanie .....	25
3. Kontrola .....	26
4. Procesy sądowe .....	27
IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI .....	28
1. Walne Zgromadzenie .....	29
2. Rada Nadzorcza .....	32
3. Zarząd .....	39
4. Rady Osiedli .....	46
V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI .....	46
1. Część ogólna .....	46
2. Techniczna obsługa nieruchomości .....	49
3. Obsługa Spółdzielni w zakresie usług komunalnych .....	60
3.1. Umowy z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi na zakup usług komunalnych .....	60
3.2. Prawdliwość rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy zimnej wody, usług kanalizacyjnych oraz dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali .....	61
4. Działalność ekonomiczna – finansowa Spółdzielni .....	78
4.1. Organizacja pionu księgowego .....	78
4.2. Gospodarka finansowa Spółdzielni .....	78
4.3. Rachunkowość .....	83
4.4. Gospodarka kasowa .....	84
4.5. Inwentaryzacja .....	85
5. System finansowania i rozliczania nieruchomości .....	86
5.1. Sprawozdanie finansowe .....	92
6. Ubezpieczenia .....	99
VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA .....	100
VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO – KULTURALNA .....	100
VIII. USTALENIA KOŃCOWE .....	101
WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW .....	102

**Protokół**  
**z lustracji pełnej działalności**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach**  
**za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku**

---

## I. INFORMACJE WSTĘPNE

### 1. Podmiot lustracji

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST”  
ul. Zawiszy Czarnego 8  
40-872 Katowice

#### a) Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

KRS 0000134458	Odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców z dnia 10 lipca 2018 roku
NIP 634-013-60-84	Decyzja Urzędu Skarbowego w Katowicach w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 9 czerwca 1993 roku
REGON 001053234	Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON GUS – Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 12 stycznia 2010 roku

#### b) Kontakt:

tel. (32) 254 65 05  
fax (32) 254 10 25  
e-mail: [sekretariat@smpiast.pl](mailto:sekretariat@smpiast.pl)  
[www.smpiast.pl](http://www.smpiast.pl)

#### **Załączniki:**

- 001** *Odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców z dnia 10 lipca 2018 roku*
- 002** *Decyzja Urzędu Skarbowego w Katowicach w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 9 czerwca 1993 roku*
- 003** *Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON, GUS – Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 12 stycznia 2010 roku*

### 2. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie od 9 lipca 2018 roku do 19 września 2018 roku w oparciu o postanowienia:

- ustawy z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze* Art. 91-93 oraz Art. 240 § 3 pkt 1 – tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 21, 996, 1250 z późniejszymi zmianami,
- uchwały nr 9/2010 z dnia 1 lipca 2010 roku Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie przyjęcia *Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych* (Monitor Spółdzielczy nr 3/2010 poz. 6),
- uchwał Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach:
  - nr 1 z dnia 18 lutego 2003 roku w sprawie zasad przeprowadzania lustracji
  - nr 7/2009 z dnia 25 maja 2009 roku w sprawie standardów lustracji kompleksowej
  - nr 3/2010 z dnia 2 lutego 2010 roku w sprawie stosowania standardów lustracji kompleksowej w zakresie rzeczowym księgowości i finansów

3. Badanie lustracyjne przeprowadził Lustrator Jarosław Dragon nr uprawnień KRS 6324/2017 na podstawie upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach nr 35/2018 z dnia 21 czerwca 2018 roku.
4. Lustrację przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w terminie określonym powyżej (punkt 2) w zakresie obejmującym działalność Spółdzielni za lata 2015 – 2017.
5. Prowadzący lustrację jej rozpoczęcie, zakres i tryb jej przeprowadzenia omówił na spotkaniu informacyjnym w dniu 9 lipca 2018 roku z Zarządem Spółdzielni. Informacja o rozpoczęciu i przedmiocie lustracji przekazana została przez Zarząd Spółdzielni Przewodniczącemu Rady Nadzorczej.
6. Lustracją objęte zostały podstawy prawno-statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno-finansowe Spółdzielni w zakresie:
  - realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w latach 2012 – 2014,
  - procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym,
  - zasad organizacji i funkcjonowania powołanych organów Spółdzielni,
  - zarządzania nieruchomościami Spółdzielni.Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu Art. 88a ustawy *Prawo spółdzielcze*, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
7. Lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przy zastosowaniu znanych lustratorowi procedur i technik. W zależności od problematyki zastosowanie metod miało charakter większy lub mniejszy, tak, aby uzyskać ocenę dającą pogląd na badane zagadnienie i w fazie końcowej formułować spostrzeżenia i wnioski.
8. Dokonano stosownego wpisu do książki kontroli przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach pod pozycją 10.

## **II. REALIZACJA WNISKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W KATOWICACH W LATACH 2012 – 2014**

Poprzednie badanie lustracyjne, którym objęto działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2014 roku, przeprowadzone zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 18 sierpnia 2015 roku do 14 września 2015 roku. Protokół polustracyjny podpisany został przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach bez uwag.

W oparciu o ustalenia lustracji, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach skierował do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach list polustracyjny (L. dz. RZRSM 194/1601/2015 z dnia 13 października 2015 roku) zawierający syntezę ustaleń badania lustracyjnego i niewymagającego formułowania wniosków.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach zapoznała się z przebiegiem lustracji i z treścią listu polustracyjnego. Ustalenia lustracyjne Spółdzielni stanowiły przedmiot obrad Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni w dniu 26 października 2015 roku (Uchwała Nr 51/RN/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach).

Wyniki przeprowadzonego badania lustracyjnego działalności Spółdzielni za lata 2012 – 2014 omówione zostały podczas Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach obradującego w dniu 18 kwietnia 2016 roku. Uchwałą Nr 9/WZCz/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w sprawie przyjęcia protokołu z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2012 – 2014, przeprowadzonej w okresie od 18 sierpnia do 14 września 2015 roku przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach stwierdzono, że przedstawiony protokół nie zawiera żadnych wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym za lata 2015 – 2017 Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach terminowo regulowała składki organizacyjne na rzecz Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

**Załączniki:**

- 004 *List polustracyjny RZRSM 194/1601/2015 z dnia 13 października 2015 roku*
- 005 *Uchwała nr 51/RN/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach z dnia 26 października 2015 roku*
- 006 *Uchwała nr 9/WZCz/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach z dnia 18 kwietnia 2016 roku*
- 007 *Dowody płatności składek do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach (za 2017 rok)*
- 008 *Dowód płatności składki do Krajowej Rady Spółdzielczej za 2017 rok*

### **III. ZASADY ORGANIZACJI I FUNKCJONOWANIA ORGANÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ, W TYM PROCESÓW ZARZĄDZANIA I FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI JAKO KORPORACJI ORAZ PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁDZIELCZEGO**

#### **1. Organizacja Spółdzielni**

Krajowy Rejestr Sądowy Numer 0000134458 (Odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców z dnia 10 lipca 2018 roku – Sąd Rejonowy Katowice – Wschód, VIII Wydział Gospodarczy KRS) określa przedmiot działalności Spółdzielni (Dział 3 Rubryka 1), w tym: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, transport drogowy towarów, działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni, działalność obiektów kulturalnych, działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej.

#### **1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni**

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku prowadzona była w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, statut i regulaminy wewnętrzne, w tym:

- ustawę z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze* – tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 21, 996, 1250 z późniejszymi zmianami
- ustawę *o spółdzielniach mieszkaniowych* z dnia 15 grudnia 2000 roku – tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 1222 z późniejszymi zmianami
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach – tekst ujednolicony na podstawie Statutu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 24 kwietnia 1999 roku i wpisanego do rejestru Spółdzielni postanowieniem Sądu Rejonowego Wydział VIII Gospodarczo-Rejestrowy w Katowicach z dnia 1 września 1999 roku z późniejszymi zmianami (w okresie objętym lustracją dokonano zmian w Statucie Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Nr 9/WZCz/2015 r. z dnia 1 czerwca 2015 roku – zmiany zgłoszono do Krajowego Rejestru Sądowego i zamieszczono w Dziale 1 Rubryka 4 pozycja 8 rejestru przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 27 listopada 2015 roku)
- regulaminy wewnętrzne Spółdzielni (poniżej wykaz regulaminów i instrukcji obowiązujących w latach 2015 – 2017 z informacją o podstawie i terminie ich uchwalenia, zatwierdzenia):

**Wykaz**  
**„Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni”**  
**obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach**  
**( w okresie objętym badaniem lustracyjnym latach 2015 – 2017)**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Data zatwierdzenia oraz zmiany do 2014 roku</b>	<b>Lata 2015-2017 nowe przepisy lub nowelizacje</b>	<b>Uwagi ( zmiany w 2018r., nowe przepisy w 2018r. )</b>
1.	Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków	<b>1/WZCz/2011 z 10.06.2011r.</b>	1/WZCz/2015 z 1.06.2015r.	12/WZCz/2018 z 10.05.2018r.
2.	Regulamin Rady Nadzorczej	<b>16/ZPCz/2007 z 28.04.2007r.</b>  Zmiany: 2/2/ZPCz/2007 z 28.11.2007r. 14/WZCz/2011 z 10.06.2011r.		13/WZCz/2018 z 10.05.2018r.
3.	Regulamin Komisji Rewizyjnej	<b>75/RN/2009 z 29.09.2009r.</b>  Zmiany: 104/RN/2010 z 14.12.2010r. 20/RN/2011 z 24.03.2011r. 52/RN/2011 z 14.07.2011r.		<b>29/RN/2018 z 18.06.2018r.</b>
4.	Regulamin Komisji Technicznej	<b>76/RN/2009 z 29.09.2009r.</b>  Zmiany: 53/RN/2011 z 14.07.2011r.		<b>30/RN/2018 z 18.06.2018r.</b>
5.	Regulamin Zarządu	<b>10/RN/2009 z 19.02.2009r.</b>  Zmiany: 93/RN/2009 z 29.10.2009r. 103/RN/2010 z 14.12.2010r.	53/RN/2017 z 18.12.2017r.	

6.	Regulamin Rady Osiedla	<b>92/RN/2009 z 29.09.2009r.</b>  Zmiany: 105/RN/2010 z 14.12.2010r. 54/RN/2011 z 14.07.2011r.		<b>36/RN/2018 z 16.07.2018r.</b>
7.	Zasad postępowania w sprawach członkostwa oraz zasiedlenia lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach		<b>46/RN/2017 z 6.11.2017r.</b>	
8.	Zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych	<b>90/RN/2008 z 19.12.2008r.</b>  Zmiany: 91/RN/2009 z 29.10.2009r. 31/RN/2010 z 18.03.2010r. 79/RN/2012 z 17.12.2012r. 61/RN/2013 z 18.12.2013r.	2/RN/2015 z 26.01.2015r.  10/RN/2015 z 23.02.2015r.  53/RN/2015 z 26.10.2015r.	20/RN/2018 z 16.04.2018r.
9.	Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości SM „Piast” w Katowicach (gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SM „Piast” w Katowicach	<b>17/RN/2010 z 28.01.2010r.</b>		
10	Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych	<b>31/RN/2013 z 15.07.2013r.</b>  Zmiany: 27/RN/2014 z 12.05.2014r.	24/RN/2015 z 27.04.2015r.	

11	Regulamin rozliczeń z tytułu zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych użytkowych i garażach w SM „Piast” w Katowicach	<b>63/RN/2014 z 24.11.2014r.</b>	29/RN/2015 z 18.05.2015r.  54/RN/2015 z 26.10.2015r.	
12	Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej	<b>68/RN/2005 z 22.12.2005r.</b>  Zmiany: 32/RN/2007 z 23.08.2007r. 52/RN/2008 z 25.09.2008r. 78/RN/2009 z 29.09.2009r. 7/RN/2011 z 24.02.2011r. 73/RN/2011 z 19.09.2011r. 12/RN/2012 z 27.02.2012r. 7/RN/2013 z 28.01.2013r. 29/RN/2014 z 12.05.2014r.	52/RN/2015 z 26.10.2015r.	
13	Regulamin porządku domowego w SM „PIAST” w Katowicach	<b>64/RN/2011 z 22.08.2011r.</b>		
14	Regulamin podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynków i lokali w SM „Piast” w Katowicach	<b>96/RN/2009 26.11.2009r.</b>  Zmiany: 51/RN/2011 z 14.07.2011r. 31/RN/2014 z 9.06.2014r.		
15	Zasady rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych	<b>101/RN/2010 z 14.12.2010r.</b>		
16	Zasady wymiany stolarki okiennej oraz montażu zaworów termostatycznych wraz z podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania w zasobach SM „Piast” w Katowicach	<b>25/RN/2009 z 19.03.2009r.</b>  Zmiany: 31/RN/2013 z 15.07.2013r.	<b>37/RN/2018 z 16.07.2018r.</b>	



17	Regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST„w Katowicach		<b>4/RN/2017 z 30.01.2017r.</b>  54/RN/2017 z 18.12.2017r.	
18	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego	<b>6/RN/2009 z 13.01.2009r.</b>  Zmiany: 101/RN/2009 z 17.12.2009r. 31/RN/2013 z 15.07.2013r.		
19	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych w SM „Piast” w Katowicach	<b>102/RN/2010 z 14.12.2010r.</b>		
20	Regulamin finansowania rzeczowego majątku trwałego	<b>65/RN/2011 z 22.08.2011r.</b>		
21	Regulamin rozliczania pożytków i innych przychodów na nieruchomości wspólnej oraz pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej	<b>77/RN/2011 z 24.10.2011r.</b>		
22	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym	<b>19/RN/2008 z 06.05.2008r.</b>		
23	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem rezerwowym	<b>63/RN/2011 z 22.08.2011r.</b>		
24	Regulamin określający zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych	<b>7/RN/2009 z 13.01.2009r.</b>  Zmiany: 80/RN/2009 z 29.09.2009r. 6/RN/2013 z 28.01.2013r.	73/RN/2015 z 14.12.2015r.	

25	Zasady określające tryb i formę wydawania członkom Spółdzielni odpisów i kopii dokumentów wewnętrznych, a także udostępniania ich na stronie internetowej	<b>103/RN/2009 z 17.12.2009r.</b>		<b>31/RN/2018 z 18.06.2018r.</b>
26	Zasady przejmowania i przekazywania lokali w SM „Piaś” w Katowicach		<b>31/RN/2016 z 25.07.2016r.</b>	
27	Regulamin działalności Spółdzielczego Ośrodka Kultury przy SM „Piaś” w Katowicach		<b>55/RN/2017 z 18.12.2017r.</b>	
28	Regulamin przyjmowania, ewidencjonowania i rozpatrywania skarg i wniosków złożonych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” w Katowicach			<b>32/RN/2018 z 18.06.2018r.</b>

### **Podsumowanie:**

W trakcie badań lustracyjnych nie stwierdzono odstępstw w zakresie zgodności przedmiotu działania Spółdzielni określonego w Statucie z faktycznie prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością gospodarczą. Bieżąco nowelizowane ustalenia wewnętrznych rozwiązań regulaminowych Spółdzielni odpowiadały przedmiotowi jej działalności.

Obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach Statut szczegółowo i kompleksowo reguluje działalność Spółdzielni, nie zawiera zapisów odmiennych od przepisów *Prawa spółdzielczego* oraz ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*. Pozostałe uregulowania wewnętrzne wynikające z przepisów obowiązujących i ustaleń Statutu o wiążącym znaczeniu wobec wszystkich organów Spółdzielni i jej członków, uchwalone zostały przez organa statutowo do tego upoważnione i zgodne były z powszechnie obowiązującym prawem – są merytorycznie poprawne.

Normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym są precyzyjne i kompletne w przedmiocie regulacji, nie pozostają w sprzeczności ze statutem i innymi obowiązującymi przepisami.

### **Załączniki:**

**009 Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach – Tekst jednolity Czerwiec 2015**

**010 Regulaminy obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017**

## 1.2. Organizacja wewnętrzna – struktura służb etatowych Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach posiada aktualny *Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* przyjęty przez Zarząd w dniu 30 listopada 2011 roku Uchwałą Nr 181/Z/2011 (ostatnia nowelizacja: Uchwała Zarządu Nr 135/Z/2017 z dnia 13 grudnia 2017 roku, odwzorowujący szczegółowo zasady zarządzania Spółdzielnią, działania poszczególnych komórek organizacyjnych i stanowisk pracy przedsiębiorstwa spółdzielczego.

*Schematy organizacyjne Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* obowiązujące w okresie objętym badaniem lustracyjnym i aktualnie, zostały przyjęte w oparciu o § 32 ustęp 2 punkt 8 Statutu Spółdzielni i zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej (aktualny: zatwierdzono Uchwałą Nr 44/RN/2017 z dnia 6 listopada 2017 roku.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach (w przeliczeniu na pełny wymiar czasu) wyniosło:

- średnioroczne zatrudnienie 132 osoby 128,90 etatów
- zatrudnienie na podstawie umowy o pracę 130 osób 127,15 etatów
  - w tym na stanowiskach robotniczych 69 osób 66,65 etatów

Struktura zatrudnienia według wykształcenia:

Wykształcenie	Kobiety	Mężczyźni	Liczba osób	%
Wyższe	22	17	39	30,0
Średnie	21	23	44	33,8
Zawodowe	15	15	30	23,1
Podstawowe	14	3	17	13,1
<b>Razem</b>	<b>72</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>100</b>

Struktura zatrudnienia według stażu pracy w Spółdzielni:

Staż pracy w Spółdzielni, w latach	Kobiety	Mężczyźni	Liczba osób	%
Powyżej 30	6	4	10	7,7
25 - 30	13	4	17	13,1
20 - 25	5	6	11	8,5
15 - 20	13	5	18	13,8
10 - 15	12	16	28	21,50
5 - 10	12	13	25	19,2
Poniżej 5	11	10	21	16,2
<b>Razem</b>	<b>72</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>100</b>

Struktura zatrudnienia według wieku:

Wiek	Kobiety	Mężczyźni	Liczba osób	%
Poniżej 25	---	---	---	---
25 - 35	3	8	11	8,5
35 - 45	15	17	32	24,6
45 - 55	28	13	41	31,5
55 - 65	25	16	41	31,5
Powyżej 65	1	4	5	3,9
<b>Razem</b>	<b>72</b>	<b>58</b>	<b>130</b>	<b>100</b>

Fundusz wynagrodzeń został wykorzystany zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 58/RN/2016 z późniejszymi zmianami, w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni na rok 2017.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych, kulturalnych, społecznych oraz oświatowych członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu (§ 3 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach).

Przedmiotem działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym (zgodnie z § 3 ust. 2 Statutu) było:

- obsługa nieruchomości na własny rachunek
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wynajem nieruchomości na własny rachunek
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
- działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem

Podstawowym zakresem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Zakres ten realizowany był przez służby techniczne (umiejscowione w *Schemacie organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*) oraz podmioty zewnętrzne świadczące na rzecz Spółdzielni usługi.

W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia może:

- nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste
- budować lub nabywać urządzenia pomocnicze oraz gospodarcze
- prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego i sanitarnego budynków i budowli poprzez: konserwacje, remonty, modernizacje i rozbudowę zasobów mieszkaniowych, obiektów towarzyszących oraz terenów zielonych
- prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, remontowo-budowlane oraz inną działalność zmierzającą do pełnego wykorzystania wyposażenia technicznego i innego majątku Spółdzielni
- prowadzić działalność kulturalną, rekreacyjną, oświatową, organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewić kulturę współżycia

- podejmować inne działania w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności uczestniczyć aktywnie w ramach obowiązujących przepisów w wolnym obrocie lokalami na rynku krajowym
- wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe oraz inne pomieszczenia, garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, parkingi otwarte oraz tereny na podstawie umów cywilnych
- zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub współwłasność, a także nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków
- zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości
- prowadzić inną działalność statutową w interesie swoich członków przyczyniającą się do obniżenia ponoszonych kosztów poprzez:
  - działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich
  - dzierżawę terenów, budynków o charakterze użytkowym lub mieszkalnym oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej
  - pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami
  - działalność produkcyjną na potrzeby własne i osób trzecich
  - działalność finansową w zakresie wolnych środków pieniężnych i papierów wartościowych

Syntetyczny opis charakteryzujący Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017, z uwzględnieniem wielkości zarządzanych nieruchomości, zasobów mieszkaniowych i podstawowych wskaźników ekonomicznych przedstawiono w zestawieniu poniżej:

#### OPIS SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W KATOWICACH

Lp	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2015	rok 2016	rok 2017
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
<b>I.</b>	<b>NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELCZE</b>		<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
<b>1.</b>	<b>stanowiące mienie spółdzielni</b>	<b>szt.</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
	<i>w tym: a/ jedno-budynkowych mieszkalnych</i>		<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
	<i>b/ wielo-budynkowych mieszkalnych</i>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
	<i>c/ obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu</i>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>oznaczone, w których ustanawia się odrębną własność lokali:</b>				
<b>II.</b>	<b>ZASOBY MIESZKANIOWE</b>				
<b>1.</b>	<b>Liczba budynków mieszkalnych + 4 domy jednorodzinne</b>	<b>szt.</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>
<b>2.</b>	<b>Liczba mieszkań ogółem</b>	<b>szt.</b>	<b>8180</b>	<b>8180</b>	<b>8180</b>
	<i>w tym: a) lokatorskie</i>		<b>139</b>	<b>129</b>	<b>120</b>
	<i>b) własnościowe (ograniczone prawo rzeczowe)</i>		<b>3762</b>	<b>3743</b>	<b>3725</b>
	<i>c) po przeniesieniu własności</i>		<b>3313</b>	<b>3339</b>	<b>3370</b>
	<i>d) najem</i>		<b>940</b>	<b>936</b>	<b>942</b>
	<i>e) bez tytułu prawnego</i>		<b>26</b>	<b>33</b>	<b>22</b>
<b>3.</b>	<b>Powierzchnia zasobów ogółem</b>	<b>m2</b>	<b>445.599,55</b>	<b>445657,07</b>	<b>446.231,37</b>
	<i>w tym: a) lokali mieszkalnych</i>		<b>414.306,14</b>	<b>414.347,24</b>	<b>414.389,74</b>
	<i>b) lokali o innym przeznaczeniu</i>		<b>23.681,70</b>	<b>23.698,12</b>	<b>24.229,92</b>
	<i>c) garaży</i>		<b>7.611,71</b>	<b>7.611,71</b>	<b>7.611,71</b>
<b>III.</b>	<b>PO PRZENIESIENIU WŁASNOŚCI</b>	<b>m2</b>	<b>178.396,52</b>	<b>179.794,42</b>	<b>181.814,52</b>
	<i>w tym: a) lokali mieszkalnych</i>		<b>174.313,35</b>	<b>175.578,65</b>	<b>177.036,25</b>
	<i>b) lokali o innym przeznaczeniu</i>		<b>2.778,90</b>	<b>2.902,50</b>	<b>3.434,30</b>
	<i>c) garaży</i>		<b>1.304,27</b>	<b>1.304,27</b>	<b>1.343,97</b>
<b>IV.</b>	<b>WSKAŹNIKI EKONOMICZNE</b>				
<b>1.</b>	<b>Zadłużenia czynszowe ogółem /roczne/</b>	<b>zł.</b>	<b>3.040.820,93</b>	<b>3.131.183,10</b>	<b>3.355.213,66</b>
	<i>w tym: A. dotyczących lokali mieszkalnych:</i>		<b>2.276.110,05</b>	<b>2.395.099,45</b>	<b>2.570.556,47</b>

2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych - lokale mieszkalne	%	4,7%	4,8%	5,0%
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszk.	zł.	-959.572,09	-1.187.432,91	-1.575.021,67
4.	Wynik narastająco na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł.	-1.864.353,45	-3.051.786,36	-2.741.449,51
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12.	zł	-2.043.298,98	157.930,18	2.160.898,13
	<b>STAWKI OPŁAT EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI</b>				
6.	Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszk.:	zł/m <sup>2</sup>			
	a) członek SM		zgodnie z tabelą		
	b) bez członkostwa w SM		zgodnie z tabelą		
	c) najem		7,10-23,40	8,00-22,40	8,00-29,00
	d) najem KFM		10,63-12,74	10,84-12,84	10,84-13,14
7.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości SM	zł/m <sup>2</sup> .	nie dotyczy		
	a) lokatorskie				
	b) własnościowe ( ogr. pr. rzeczowe)				
	c) po przeniesieniu własności				
8.	Stawka opłat funduszu remontowego	zł/m <sup>2</sup>	zgodnie z tabelą		
9.	Należności ogółem na 31.12	zł.	4.830.580,00	4.482.210,80	4.461.518,61
10.	Zobowiązania ogółem na 31.12	zł.	67.266.239,38	65.262.632,88	66.622.564,21

### Podsumowanie:

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i lokalami handlowo-usługowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017 prowadzona była w ramach scentralizowanych form zarządzania. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w badanym okresie 2015 – 2017, zgodna była z postanowieniami Statutu oraz zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą *Schematem organizacyjnym Spółdzielni „PIAST” w Katowicach* uwzględniającym aktualną strukturę zatrudnienia.

### Załączniki:

011 *Schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach obowiązujący w latach 2015 – 2017*

### 1.3. Zatrudnienie i sprawy pracownicze

Planowane i wykonane zatrudnienie w Spółdzielni mieściło się w granicach zatwierdzonej struktury organizacyjnej oraz planu etatów i przedstawiało się następująco:

#### ZATRUDNIENIE (PLAN I WYKONANIE)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w etatach	Wykonanie w etatach	% wskaźnik wykonania planu
1	2	3	4	5
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2015 r.	131	126,0	96,2
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2016 r.	131	128,4	98,0
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2017 r.	131	128,9	98,4

## ŚRODKI FINANSOWE NA WYNAGRODZENIA

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Plan w zł.</i>	<i>Wykonanie w zł.</i>	<i>% wskaźnik wykonania planu</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
	<b>Środki na wynagrodzenia – OGÓLEM – 2015</b>	<b>9 330 000,00</b>	<b>9 199 356,66</b>	<b>98,6</b>
	<b>Środki na wynagrodzenia – OGÓLEM – 2016</b>	<b>9 995 500,00</b>	<b>9 897 344,07</b>	<b>99,0</b>
	<b>Środki na wynagrodzenia – OGÓLEM – 2017</b>	<b>10 260 600,00</b>	<b>10 552 342,52</b>	<b>102,8</b>

Powyższe dane wskazują, że zatrudnienie ogółem w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach kształtowało się na poziomie niezbędnym do wykonywania zadań związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami Spółdzielni (wykonanie planu w latach: 2015 – 96,2%, 2016 – 98,0% i 2017 – 98,4%), a środki na wynagrodzenia nie zostały przekroczone w stosunku do planu w latach 2015 – 2016 (odpowiednio wykonanie planu: 2015 – 98,6%, 2016 – 99,0%) natomiast w 2017 roku plan został nieznacznie przekroczony (o 2,8%).

W okresie objętym lustracją organizację i porządek w procesie pracy oraz związane z tym prawa i obowiązki pracodawcy i pracowników w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach ustalał aktualny *Regulamin Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* – tekst jednolity na podstawie *Regulaminu Pracy* z dnia 28 czerwca 2004 roku ze zmianami wprowadzonymi aneksami (ostatni: Aneks nr 7 z dnia 15 grudnia 2017 roku) opracowany i przyjęty na podstawie Art. 104 *Kodeksu Pracy* i zatwierdzony przez Zarząd oraz Związek Zawodowy „BUDOWLANI” Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach. *Regulamin Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* określa w sposób szczegółowy wymienione poniżej zagadnienia:

- Postanowienia ogólne
- Organizacja pracy
- Czas pracy
- Nieobecność w pracy
- Szczegółowe zasady i tryb postępowania w zakresie przestrzegania obowiązku trzeźwości
- Postanowienia dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy oraz palenia tytoniu
- Termin, miejsce i czas wypłaty wynagrodzenia
- Ochrona pracy kobiet w ciąży i kobiet karmiących dziecko piersią oraz pracowników młodocianych
- Odpowiedzialność za naruszenie obowiązków pracowniczych i za szkodę wyrządzoną Spółdzielni
- Inne postanowienia Regulaminu pracy
- Postanowienia końcowe

Zasady wynagradzania pracowników w okresie objętym badaniem lustracyjnym (2015 – 2017) oparte zostały o *Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* – zawarty dnia 20 lipca 1987 roku pomiędzy Prezesem Zarządu – Dyrektorem Spółdzielni a Niezależnym Samorządnym Związkiem Zawodowym Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, wpisany do rejestru zakładowych układów zbiorowych pracy Okręgowego Inspektora Pracy w Katowicach w dniu 6 października 1995 roku pod nr UCCLXXII/95 z późniejszymi protokołami dodatkowymi. W latach 2015 – 2017 nie wprowadzono zmian do Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Postanowienia *Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* spełniają wymogi prawne dotyczące zatrudnienia pracowników i przewidują regulacje w zakresie przedmiotowym i przedmiotowym, w tym:

- Ogólne zasady szaszerogowania i awansowania pracowników
- Zasady wynagradzania pracowników na stanowiskach nierobotniczych

- Zasady wynagradzania pracowników na stanowiskach robotniczych za wyjątkiem gospodarzy i sprzątaczy budynków
- Zasady wynagradzania gospodarzy, sprzątaczy budynków mieszkalnych oraz gospodarzy pawilonów
- Czas pracy i zasady wynagradzania pracowników obsługi i dozoru mienia
- Zasady premiowania pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych
- Nagrody jubileuszowe
- Odprawy emerytalne
- Inne dodatki do wynagrodzeń

Wymienione wyżej rozwiązania *Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* wprowadzono w oparciu o postanowienia Art. 77<sup>1</sup> i przepisy działu jedenastego ustawy *Kodeks pracy* z dnia 26 czerwca 1974 roku (Dz. U. nr 21 poz. 94 z późniejszymi zmianami). Układ ten, zgodnie z wymogami Art. 241<sup>26</sup> § 2 wyżej wymienionej ustawy, nie normuje zasad wynagradzania pracowników wchodzących w skład organu zarządzającego (Zarządu Spółdzielni).

Wynagrodzenia członków Zarządu Spółdzielni wypłacane były w oparciu o uchwały podejmowane przez Radę Nadzorczą na podstawie Art. 46 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze* (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443 z późniejszymi zmianami), ustawy *Kodeks pracy* z dnia 26 czerwca 1974 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 1502 z późniejszymi zmianami) oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określone zostały w oparciu o:

- postanowienia Art. 8<sup>2</sup> pkt 1 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* z dnia 15 grudnia 2000 roku, załącznik do obwieszczenia Marszałka Sejmu RP z 7 sierpnia 2013 roku (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku poz. 1222 z późniejszymi zmianami)
- ustalenia § 22<sup>1</sup> pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, procentowo w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200 poz. 1679 z późniejszymi zmianami), obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. Wynagrodzenie nie jest wypłacone, jeśli Członkowie Rady Nadzorczej nie uczestniczyli w co najmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach wynosiło odpowiednio dla:

- |                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| • Przewodniczącego Rady Nadzorczej | 100% minimalnego wynagrodzenia |
| • Sekretarza Rady Nadzorczej       | 95% minimalnego wynagrodzenia  |
| • Członkowie Rady Nadzorczej       | 90% minimalnego wynagrodzenia  |

Odrębnym badaniem objęto dokumentację osobową pracowników Spółdzielni. Prowadzona, gromadzona i przechowywana ona jest w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku – Dz. U. nr 62 poz. 286 z 1996 r. wraz z późniejszymi zmianami *w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika.*

Akta osobowe pracowników gromadzone są w opisanych, imiennych teczkach osobowych i przechowywane są w zamkniętej szafie, uniemożliwiającej dostęp osobom niepowołanym. W aktach osobowych pracowników przechowywane są między innymi:

- kwestionariusz osobowy
- dokumenty potwierdzające wykształcenie
- umowy o pracę
- świadectwa pracy



- zakres czynności pracownika
- zaświadczenia o przeszkoleniu BHP
- zaświadczenia o odbytych szkoleniach i kursach
- aktualne zaświadczenia o badaniach lekarskich
- oświadczenia o zapoznaniu się z przepisami BHP i p. poż.
- oświadczenia w sprawie zachowania tajemnicy służbowej
- oświadczenia o zapoznaniu się z *Regulaminem Pracy*
- klauzule informacyjne
- inne

Akta osobowe pracowników archiwizowane są według podziału na:

- A) dokumenty osobiste, życiorys lub CV, kwestionariusz osobowy, świadectwa  
 B) przeszeregowania, przeniesienia, nominacje, zakres obowiązków, szkolenia, oświadczenia, upoważnienia, badania lekarskie, umowa o pracę, inne  
 C) dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia

W trakcie lustracji dokonano kontroli akt osobowych Członków Zarządu oraz wybranych akt pracowników. Kontroli poddano również imienną ewidencję kart urlopowych, z których wynika, że na dzień 31 grudnia 2017 roku pozostały urlopy do wykorzystania przez niżej wymienionych pracowników:

• Pan Michał M.	Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” Dyrektor Spółdzielni	18 dni
• Pani Jolanta Ś.	Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” Zastępca Dyrektora ds. Finansowych – Główna Księgowa	7 dni
• Pan Ryszard G.	Członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” Zastępca Dyrektora ds. Eksploatacyjno-Technicznych	19 dni
• Pani Barbara K.	Kierownik Działu Finansowego Zastępca Głównego Księgowego	12 dni
• Pani Dorota Z.	Inspektor prawny	9 dni
• Pan Bogusław T.	Gospodarz budynku	13 dni

Przeprowadzone badanie zbiorów akt osobowych pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach wykazało, że dokumentacja pracownicza prowadzona jest prawidłowo, zawiera komplet niezbędnych dokumentów, w tym wszystkie informacje jakie wymagane są od pracodawcy w przepisach Art. 29 *Kodeksu pracy*, a zatem spełnia wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku z późniejszymi zmianami w sprawie zakresu prowadzenia dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie BHP zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach. Wszyscy sprawdzani pracownicy legitymowali się aktualnym zaświadczeniem o stanie zdrowia wydanym w oparciu o okresowe badania lekarskie, posiadali zakresy czynności, a osoby odpowiedzialne materialnie złożyły stosowne oświadczenia o materialnej odpowiedzialności i znajomości obowiązujących przepisów w tym zakresie.

Ewidencja czasu pracy prowadzona jest w systemie tradycyjnych list obecności dla wszystkich pracowników oraz rocznych kart ewidencji czasu pracy pracownika możliwych do wygenerowania przez program komputerowy, w których odnotowywane są wszystkie wydarzenia (urlopy, zwolnienia lekarskie itp.).

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2015 – 2017 stwierdzono, że wszyscy pracownicy wykorzystali swoje urlopy w terminach ustawowych.

Zarząd Spółdzielni kontynuował działania zmierzające do podnoszenia kwalifikacji zawodowych pracowników. W latach 2015 – 2017 pracownicy oraz członkowie organów Spółdzielni skorzystali ze 120 zorganizowanych szkoleń poprzez uczestnictwo w szkoleniach specjalistycznych między innymi z zakresu zarządzania nieruchomościami, prawa spółdzielczego, prawa podatkowego, prawa pracy, ubezpieczeń społecznych dostosowując swoją wiedzę do zmieniających się przepisów prawnych. Zagadnienie to przedstawia tabela poniżej:

**ODBYTE SZKOLENIA PRACOWNIKÓW I CZŁONKÓW ORGANÓW STATUTOWYCH  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W KATOWICACH**

Lp.	Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	O g ó ł e m /ilość odbytych szkoleń/	32	38	50
<b>Liczba przeszkolonych osób</b>				
2.	O g ó ł e m	68	133	123
<b>w tym:</b>				
a/	Członków Rady Nadzorczej	1	-	-
b/	Członków Zarządu	2	1	3
c/	Pozostałych Pracowników	65	132	120

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach dziesięć osób posiadało licencję zarządcy nieruchomości, jedna osoba posiadała licencję pośrednika w obrocie nieruchomości, a uprawnienia budowlane posiadało sześciu pracowników zrzeszonych w Śląskiej Izbie Budownictwa w Katowicach.

**Podsumowanie:**

Na podstawie zbadanej dokumentacji dotyczącej zatrudnienia i spraw pracowniczych stwierdza się prawidłowość działań Spółdzielni w zakresie przestrzegania przepisów *Kodeksu pracy i Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*. Zarządzanie Spółdzielnią prowadzone jest w oparciu o zatwierdzony schemat organizacyjny, który uwzględnia aktualne potrzeby i wymogi racjonalnej gospodarki.

W Spółdzielni wprowadzone są i przestrzegane regulaminy i zasady dotyczące: pracy, bezpieczeństwa i higieny pracy (aktualne szkolenia i badania okresowe) oraz bezpieczeństwa pożarowego. Prowadzenie i przechowywanie dokumentacji pracowniczej jest prawidłowe.

***Załączniki:***

- 012 *Informacja Zespołu Kadrowo-Ekonomicznego z dnia 18 września 2018 roku*
- 013 *Zestawienie akt pracowniczych i urlopów do wykorzystania na dzień 31 grudnia 2017 roku*
- 014 *Wykaz pracowników posiadających licencję „Zarządcy nieruchomości”*
- 015 *Wykaz pracowników Działu Eksploatacji Technicznej w latach 2015 – 2017*

**1.4. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami**

**CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W KATOWICACH**

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn miary	rok 2015	rok 2016	rok 2017
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
I.	Członkowie - ogółem	osób	5.259	5.139	7.373
	w tym: a) zamieszkali		5.030	4.910	7.373
	b) oczekujący:		229	229	0
	- na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu		0	0	0
	- na ustanowienie prawa odrębnej własności		0	0	0
	c) z tyt. posiadania garażu		0	0	0
	d) posiadający tyt. do lokali użytkowych	osób	0	0	0
	e) prawni		0	0	0
	f) współczłonkowie		0	0	0
II.	Kandydaci zarejestrowani ogółem	osób	0	0	0

<b>III.</b>	<b>Członkowie zamieszkujący - ogółem</b>	<b>osób</b>	<b>5.030</b>	<b>4.910</b>	<b>7.373</b>
	<b>w tym:</b>				
	<b>a) posiadający status lokatorski</b>	<b>osób</b>	<b>130</b>	<b>122</b>	<b>117</b>
	<b>b) posiadający status własnościowy</b>		<b>2.679</b>	<b>2.575</b>	<b>4.651</b>
	<b>c) status po przeniesieniu własności</b>		<b>2.221</b>	<b>2.213</b>	<b>2.605</b>
	<b>d) umowy najmu</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IV.</b>	<b>Zmniejszenie ilości członków - ogółem</b>	<b>osób</b>	<b>286</b>	<b>333</b>	<b>310</b>
	<b>z tytułu:</b>				
	<b>a) wykluczenia</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>b) wykreślenia</b>		<b>8</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
	<b>c) skreślenia</b>		<b>151</b>	<b>159</b>	<b>140</b>
	<b>d) wystąpienia ze spółdzielni</b>		<b>127</b>	<b>165</b>	<b>170</b>
<b>V.</b>	<b>Zmniejszenie ilości członków zamieszkujących w nieruchomości - ogółem</b>	<b>osób</b>	<b>286</b>	<b>333</b>	<b>310</b>
	<b>w tym, posiadający:</b>				
	<b>a) status lokatorski</b>		<b>6</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
	<b>b) status własnościowy</b>		<b>143</b>	<b>187</b>	<b>168</b>
	<b>c) status po przeniesieniu własności</b>		<b>137</b>	<b>139</b>	<b>137</b>
	<b>d) oczekujących na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>e) oczekujących na ustanowienie prawa odrębnej własności</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI.</b>	<b>Zamiany mieszkań - ogółem</b>	<b>osób</b>			
	<b>w tym: a) zamiany we własnej spółdzielni</b>		<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>b) zamiany między spółdzielniami</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>c) zamiany między spółdzielnią a innymi gestorem zasobów</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Prowadzony przez Spółdzielnię w systemie tradycyjnym i w wersji elektronicznej *Rejestr członków* zawiera podstawowe dane dotyczące wszystkich członków Spółdzielni wraz z informacjami według wymogów Art. 30 ustawy *Prawo spółdzielcze* (dane osobowe członka, zmiany w zakresie danych osobowych, datę przyjęcia w poczet członków, zadeklarowane udziały, numer członkowski, data wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania, przyczyny ustania członkostwa, uwagi).

*Rejestr członkowski* składa się z trzynastu ksiąg tradycyjnych (pierwszy wpis Księga 1 początkowa pozycja księgi 1, ostatni wpis Księga 13 końcowa pozycja księgi 14281) oraz rejestru prowadzonego w formie elektronicznej (pierwszy wpis pod pozycją 14282, ostatni wpis w dniu badania uwidoczniiony był pod pozycją 18505 – Pan Arkadiusz Ł. przyjęty w poczet członków z mocy ustawy).

Przeprowadzono metodą losową badanie dokumentacji członkowskiej (2015 – 2017), w zakresie przyjęcia do Spółdzielni i ustanowienia praw do lokali należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, dla członków przyjętych do Spółdzielni w okresie objętym lustracją, o numerach w rejestrze:

14206

Pani Małgorzata S. przyjęta w poczet członków Uchwałą Zarządu z dnia 8 lipca 2015 roku na podstawie § 39 ust. 2 pkt. 1 Statutu Spółdzielni oraz *Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni* złożonej w dniu 8 lipca 2015 roku wraz z wypisem z księgi wieczystej KA1K/00064950/2 z dnia 8 maja 2015 roku (Umowa sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki).

14228

Pani Żaneta N. przyjęta w poczet członków Uchwałą Zarządu z dnia 29 czerwca 2016 roku na podstawie § 39 ust. 2 pkt. 1 Statutu Spółdzielni oraz *Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni* złożonej w dniu 13 czerwca 2016 roku wraz z Aktem Notarialnym Repertorium A numer 4424/2016 z dnia 8 czerwca 2016 roku (Umowa sprzedaży).

15718

Pan Kamil C. przyjęty w poczet członków z mocy ustawy przez Zarząd decyzją z dnia 15 listopada 2017 roku na podstawie § 39 ust. 2 pkt. 1 Statutu Spółdzielni oraz Aktu Notarialnego Repertorium A numer 13451/2017 z dnia 30 października 2017 roku (Umowa sprzedaży).

W aktach znajdują się między innymi, w zależności od statusu mieszkania:

- deklaracja przystąpienia do Spółdzielni
- uchwała o dokonaniu przyjęcia w poczet członków
- wniosek o przydział lokalu
- przydział lub umowa o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego
- akt notarialny darowizny, ustanowienia odrębnej własności lub kupna
- umowa najmu

Materiały i notatki zgromadzone w indywidualnych teczkach członków, związane między innymi z: wykluczeniem, wykreśleniem z rejestru, przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu, przyjęciem w poczet członków, w związku z nabyciem prawa do lokalu, ustanowieniem prawa odrębnej własności – nie wykazały nieprawidłowości.

O przyjęciu w poczet członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie potwierdzone jest na deklaracji członkowskiej podpisami dwóch Członków Zarządu lub członka Zarządu i osoby do tego przez Zarząd upoważnionej 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*. Poniżej wykaz losowo wybranych zdarzeń, w okresie objętym badaniem lustracyjnym, dotyczących zmiany charakteru prawa do lokalu mieszkalnego jakie miały miejsce w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017:

Lp	Data złożenia wniosku	Imię /imiona/ i nazwisko	Adres zam.	Status prawny do zajmowanego lokalu przed jego zmianą	Status prawny do zajmowanego lokalu po jego zmianie	Data zawarcia aktu /umowy/ notarial.	nr. Repetorium. z dnia
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	<i>h</i>
1	02.02.2015r.	Halina M.	ul. Tysiąclecia 47/73 Katowice	lokatorskie	Odrębna własność	27.02.2015r.	930/2015
2	18.03.2015r.	Agnieszka Ś.	ul. Ułańska 16/21 Katowice	lokatorskie	Odrębna własność	19.05.2015r.	3110/I/2015
3	20.07.2015r.	Piotr K.	ul. Piastów 9/79 Katowice	własnościowe	Odrębna własność	19.10.2015r.	5530/I/2015
4	18.04.2016r.	Lech P.	ul.B.Chrobrego 13/39 Katowice	własnościowe	Odrębna własność	10.10.2016r.	6203/I/2016
5	25.07.2016r.	Józefa B.	ul.B.Chrobrego 13/6 Katowice	lokatorskie	Odrębna własność	10.10.2016r.	6186/I/2016
6	20.12.2016r.	Wojciech M.	ul. Ułańska 11/92 Katowice	lokatorskie	Odrębna własność	30.12.2016r.	8290/I/2016
7	10.05.2017	Antoni S.	ul.B.Chrobrego 9/73 Katowice	własnościowe	Odrębna własność	13.09.2017r.	6278/I/2017
8	06.11.2017r.	Aleksandra G.	ul. Tysiąclecia 92/199 Katowice	własnościowe	Odrębna własność	11.12.2017r.	8256/I/2017
9	28.08.2017r.	Alfreda S.	ul. Piastów 26/184 Katowice	lokatorskie	Odrębna własność	13.09.2017r.	6268/I/2017

Uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków podejmowane były przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 1 Statutu. Wykluczeni lub wykreśleni zainteresowani członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, każdorazowo zawiadamiani byli pisemnie o przysługującym prawie odwołania lub zaskarżenia Uchwały Rady Nadzorczej w trybie § 13 ust. 5 Statutu. W okresie objętym lustracją (2015 – 2017) Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach podjęła 17 uchwał dotyczących wykreślenia z *Rejestru członków* Spółdzielni i nie podejmowała uchwał o wykluczeniu z członkostwa.

Zawiadomienie o podjętej decyzji przez Radę Nadzorczą (wraz z uchwałą) zainteresowani członkowie otrzymywali pisemnie za potwierdzeniem odbioru, w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały, wraz

z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie odwołania lub zaskarżenia, zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

W toku czynności lustracyjnych dokonano przeglądu sześciu wybranych zdarzeń „ustania członkostwa” jakie miało miejsce w okresie 2015 – 2017:

- Wykreślenie członka Spółdzielni Pana Józefa Z. /nr członkowski 13602/, zam. 40-866 Katowice przy ul. Piastów 3/102 w związku uporczywym uchylaniem się od obowiązków statutowych członka Spółdzielni tj. z uwagi na nie uiszczanie opłat za używanie lokalu mieszkalnego z przyczyn niezawinionych/ w drodze podjętej uchwały Nr 57/RN/2015/ Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach z dn. 26 października 2015 roku
- Wykreślenie członka Spółdzielni Pani Ireny P. /nr członkowski 13525/, zam. 40-866 Katowice przy ul. Piastów 3/134 w związku uporczywym uchylaniem się od obowiązków statutowych członka Spółdzielni tj. z uwagi na nie uiszczanie opłat za używanie lokalu mieszkalnego z przyczyn niezawinionych/ w drodze podjętej uchwały Nr 4/RN/2015/ Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach z dnia 26 stycznia 2015 roku
- Wykreślenie członka Spółdzielni Pani Renaty C. /nr członkowski 10348/, zam. 40-873 Katowice przy ul. Tysiąclecia 1/235 w związku uporczywym uchylaniem się od obowiązków statutowych członka Spółdzielni tj. z uwagi na nie uiszczanie opłat za używanie lokalu mieszkalnego z przyczyn niezawinionych/ w drodze podjętej uchwały Nr 9/RN/2015/ Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach z dnia 23 lutego 2015 roku
- Wykreślenie członka Spółdzielni Pani Anieli N. /nr członkowski 9191/, zam. 40-866 Katowice przy ul. Piastów 3/14 w związku uporczywym uchylaniem się od obowiązków statutowych członka Spółdzielni tj. z uwagi na nie uiszczanie opłat za używanie lokalu mieszkalnego z przyczyn niezawinionych/ w drodze podjętej uchwały Nr 6/RN/2016/ Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach z dnia 25 stycznia 2016 roku
- Wykreślenie członka Spółdzielni Pana Jana F. / nr członkowski 10584/, zam. 40-866 Katowice przy ul. Piastów 5/188 w związku uporczywym uchylaniem się od obowiązków statutowych członka Spółdzielni tj. z uwagi na nie uiszczanie opłat za używanie lokalu mieszkalnego z przyczyn niezawinionych/ w drodze podjętej uchwały Nr 8/RN/2016/ Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach z dnia 25 stycznia 2016 roku
- Wykreślenie członka Spółdzielni Pana Joachima Z. /nr członkowski 6143/, zam. 40-887 Katowice przy ul. Ułańskiej 7/163 w związku uporczywym uchylaniem się od obowiązków statutowych członka Spółdzielni tj. z uwagi na nie uiszczanie opłat za używanie lokalu mieszkalnego z przyczyn niezawinionych/ w drodze podjętej uchwały Nr 55/RN/2016/ Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach z dnia 14 listopada 2016 roku

W 2017 roku wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni w związku z uporczywym uchylaniem się od obowiązków statutowych nie dokonano.

Stan członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach na koniec okresów rocznych (2015 – 2017) przedstawiono w tabeli poniżej:

#### LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1	Liczba członków ogółem na 31 grudnia,	5 259	5 139	7 373
	w tym:			
	- współmałżonkowie	73	58	2 586
	- członkowie oczekujący	229	229	0
2	Liczba osób posiadających prawa do lokalu, a nie będących członkami	3 557	3 733	2 103
3	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu,			
	w tym:			
	- z nowego budownictwa	0	0	0
	- z odzysku	43	23	26
4	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu (na dzień zakończenia lustracji)			3 518
5	Liczba zrealizowanych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu (na dzień zakończenia lustracji)			3 512

Dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach prowadzone są w systemie księgowym odrębne (imienne) kartoteki dotyczące rozrachunków z tytułu opłat czynszowych. Kartoteki czynszowe zawierają informacje o kwotach do zapłaty, kwotach zapłaconych, różnicy i saldzie, w rozbiciu na poszczególne miesiące roku obrachunkowego.

Zgodnie z art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w Spółdzielni prowadzony jest rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste (wpisy dokonywane są na podstawie postanowień sądu o założeniu księgi wieczystej). Rejestr zawiera rubryki informujące o:

- danych osobowych właściciela lokalu
- adresie zamieszkania
- numerze księgi wieczystej
- dacie założenia księgi
- treści wpisu hipotecznego

W Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach nie jest prowadzone imienne zestawienie złożonych wniosków o przeniesienie własności mieszkań na rzecz osób uprawnionych – wnioski dołączane są do teczek osobowych członków. Poniżej zaprezentowano strukturę tytułów prawnych użytkownika lokali mieszkalnych:

#### **TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH NA DZIEŃ 31.12.2017 ROKU KOŃCZĄCEGO OKRES OBJĘTY LUSTRACJĄ**

<b>Adres nieruchomości</b>	<b>Ilość mieszkań</b>	<b>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu</b>	<b>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</b>	<b>Odrębna własność lokalu</b>	<b>Umowa najmu</b>	<b>Bez tytułu prawnego</b>
1	7.101	85	3.463	3.012	345	14
2	120	13	29	4	74	0
3	193	7	101	79	6	0
4	195	3	56	123	13	0
5	197	3	39	133	22	0
7	120	9	0	0	109	2
8	57	0	33	19	5	0
9	4	0	4	0	0	0
10	100	0	0	0	96	4
13	93	0	0	0	91	2

Informacja dotycząca wysokości wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych prowadzona jest odrębnie w systemie elektronicznym. Ewidencja w tym zakresie wykazuje stan bieżący z uwzględnieniem zmian, jakie miały miejsce w minionym okresie w odniesieniu do poszczególnych członków Spółdzielni. Prowadzona odrębnie (poza rejestrem członkowskim) ewidencja wkładów stanowi załącznik *Rejestru członkowskiego*, zgodnie z powołanym wyżej Art. 30 ustawy *Prawo spółdzielcze*. Rozliczanie wkładów i stosowne informacje pisemne jakie otrzymują członkowie lub byli członkowie Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Przy rozliczaniu lokalu brany był pod uwagę operat szacunkowy nieruchomości, sporządzany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Uprawniony do otrzymania wkładu otrzymywał szczegółowe rozliczenie wraz ze szczegółową informacją o ewentualnych zobowiązaniach wobec Spółdzielni.

Ilościowe zmiany w ewidencji członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, jakie miały miejsce w badanym okresie 2015 – 2017, przedstawia poniższa tabela:

## PRZYCZYNY USTANIA CZŁONKOSTWA

Lp.	Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1	Skreślenie z rejestru - zgon	151	159	140
2	Wykluczenie	0	0	0
3	Wykreślenie	8	9	0
4	Rezygnacja z członkostwa	127	165	170
	<b>Razem</b>	<b>286</b>	<b>333</b>	<b>310</b>

W latach 2015 – 2017 Spółdzielnia zawarła 83 umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz 83 umowy najmu lokali mieszkalnych (specyfikacja poniżej):

- przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:  
2015 r. - 0 umów,  
2016 r. - 0 umów,  
2017 r. - 0 umów,
- ustanowieniem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego:  
2015 r. - 0 umów,  
2016 r. - 0 umów,  
2017 r. - 0 umów,
- najmem lokalu mieszkalnego:  
2015 r. - 39 umów,  
2016 r. - 21 umów,  
2017 r. - 23 umowy,
- ustanowieniem odrębnej własności lokalu:  
2015 r. - 25 umów,  
2016 r. - 25 umów,  
2017 r. - 33 umowy

Stan zamieszkałych członków (osób fizycznych) w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach (według stanu na koniec okresów w latach 2015 – 2017) przedstawia poniższa tabela:

Lp.	stan na 31.12.	Liczba członków ogółem	Liczba członków oczekujących	Liczba członków zamieszkałych	w tym posiadający:		
					Spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu	Własność wyodrębnioną	Prawo najmu lokalu mieszk.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2015 r.	5.259	229	5.030	2.809	2.221	0
2	2016 r.	5.139	229	4.910	2.697	2.213	0
3	2017 r.	7.373	0	7.373	4.768	2.605	0

Ilościowe zmiany w ewidencji członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach jakie miały miejsce w reprezentatywnie badanym 2017 roku dotyczyły:

- przyjęcia w poczet członków 2 773 przypadki
- utraty członkostwa (ogółem) 539 przypadków  
w tym w związku z:  
- skreśleniem z listy członków (zgon) 140 przypadków

- wykluczeniem i wykreśleniem	0 przypadków
- rezygnacją z członkostwa w Spółdzielni	170 przypadków
• uzyskania lokalu mieszkalnego (z tzw. ruchu ludności)	183 przypadki
• uzyskania lokalu z tytułu ponownego przyjęcia w poczet członków	4 przypadki
• innych zdarzeń skutkujących zmianami w ewidencji członków Spółdzielni	2 586 przypadków

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

Czas pracy w Spółdzielni w latach 2015 – 2017 ustalono w sposób podany poniżej:

- w poniedziałki od 7<sup>30</sup> do 17<sup>00</sup>
- we wtorki od 8<sup>00</sup> do 16<sup>30</sup>
- w środy od 8<sup>00</sup> do 16<sup>30</sup>
- w czwartki od 8<sup>00</sup> do 16<sup>30</sup>
- w piątki od 8<sup>00</sup> do 13<sup>00</sup>

Niezależnie od przyjętych godzin pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, przedstawiciele Zarządu i Rady Nadzorczej przyjmowali strony w sprawach skarg i wniosków:

- Prezes Zarządu, Dyrektor – w każdy poniedziałek od 9<sup>00</sup> do 12<sup>00</sup>
- Członek Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. eksploatacyjno-technicznych – w każdą środę od 9<sup>00</sup> do 12<sup>00</sup>
- Członek Zarządu, Zastępca Dyrektora ds. finansowych, Główna Księgowa – w każdy piątek od 9<sup>00</sup> do 12<sup>00</sup>
- Członkowie Rady Nadzorczej (w ramach pełnionych dyżurów) – w każdy poniedziałek od 15<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>

Poza wyznaczonymi godzinami Zarząd Spółdzielni, w miarę możliwości, na bieżąco spotykał się z mieszkańcami. Ogólna tematyka wniesionych skarg i wniosków dotyczyła:

- zasad rozliczania kosztów w zakresie eksploatacji i funduszu remontowego dla osób będących członkami i nie będących członkami Spółdzielni
- zakłócania ciszy nocnej
- roszczeń o odszkodowania

Zgodnie z przyjętym planem pracy Zarządu, wszystkie wnioski składane przez mieszkańców były realizowane na bieżąco. Cała korespondencja była rejestrowana w dzienniku podawczo-nadawczym. Prowadzony w Spółdzielni rejestr skarg i wniosków w sposób czytelny dokumentował sposób rozpatrywania spraw wnoszonych przez strony z uwzględnieniem:

- daty złożenia (przyjęcia) skargi/wniosku
- tematyki wniesionej skargi/wniosku
- trybu wniesienia skargi/wniosku (indywidualnie/zbiorowo)
- daty i sposobu udzielenia wyjaśnień/odpowiedzi po rozpatrzeniu skargi/wniosku

### **Podsumowanie:**

Spółdzielnia prawidłowo realizowała przepisy ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych* dotyczące przenoszenia na osoby uprawnione własności lokali.

W toku przeprowadzonych czynności lustracyjnych przeprowadzono badanie pod kątem prawidłowości i terminowości rozpatrywania oraz załatwiania skarg i wniosków skierowanych do Spółdzielni w latach 2015 – 2017. Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie. Wszystkie wymienione powyżej były przyjmowane, rozpatrywane i wyjaśniane w sposób właściwy, merytorycznie poprawny, bez zbędnej zwłoki – analogicznie do przepisów *Kodeksu Postępowania Administracyjnego* i zgodnie z przyjętymi zasadami organizacji przyjmowania oraz rozpatrywania skarg i wniosków składanych lub przekazywanych do Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przez członków Spółdzielni, właścicieli i najemców lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.



### **Załączniki:**

#### **016 Wniesione skargi i wnioski przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017**

## **2. Planowanie**

Działalność gospodarcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017 prowadzona była w oparciu o przyjęte uchwałami Rady Nadzorczej *Plany finansowo-rzeczowe Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* na poszczególne lata (Uchwała Nr 65/RN/2014 z dnia 18 grudnia 2014 roku, Uchwała Nr 69/RN/2015 z dnia 14 grudnia 2015 roku, Uchwała Nr 58/RN/2016 z dnia 16 grudnia 2016 roku) przedstawione w formie projektów przez Zarząd Spółdzielni, w ramach których zatwierdzano plany:

- funduszu remontowego
- nabycia aktywów trwałych i źródeł ich finansowania
- przeglądów
- konserwacji
- pogotowia technicznego
- rozliczeń
- etatów oraz środków na wynagrodzenia
- zapotrzebowania na materiały, narzędzia
- Zespołu Informatyki
- BHP
- Spółdzielczego Ośrodka Kultury
- zapotrzebowania na materiały biurowe, środki czystości i inne materiały

Projekty *Planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* na lata 2015 – 2017 opracowywane były z uwzględnieniem czynników mających wpływ na wielkość wydatków i dochodów (podjęte uchwały, stan organizacyjny Spółdzielni, sposób realizacji zadań siłami własnymi i zlecenia zewnętrzne, stan majątku będący w posiadaniu Spółdzielni) oraz w oparciu o:

- uwarunkowania gospodarcze, finansowe oraz prawne
- przewidywane dochody Spółdzielni wynikające z obowiązujących i planowanych stawek
- przewidywane koszty dostaw i usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne
- plan zatrudnienia wynikający ze *Schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*
- utrzymanie zleceń zewnętrznych na część zadań dotyczących utrzymania porządku i czystości
- utrzymanie wydatków bieżących na poziomie zabezpieczającym realizację zadań
- zachowanie dotychczasowej struktury kształtowania się poszczególnych źródeł przychodów
- zabezpieczenie środków na spłatę i obsługę zobowiązań
- realizację zadań współfinansowanych środkami zewnętrznymi i pozyskanie środków na zadania już wykonane

Prognozy kosztów i przychodów na lata 2015 – 2017 sporządzono z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania zmian po ustaleniu ostatecznych wyników kosztów i przychodów za bieżący rok obrotowy oraz wykonaniu ich analizy, jak również z uwzględnieniem szacunków dokonanych w oparciu o zmiany w wielkości opłat niezależnych od Spółdzielni (woda i kanalizacja, energia cieplna). Podstawę *Planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* stanowiły przewidywane:

- koszty energii cieplnej dla lokali mieszkalnych
- koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych
- koszty opłaty gminnej za wywóz nieczystości
- koszty podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania dla lokali mieszkalnych
- plan zatrudnienia i wynagrodzeń
- koszty ogólnego zarządu i koszty administrowania
- koszty konserwacji i utrzymania czystości
- koszty pozostałego mienia ogólnego Spółdzielni

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – lokale mieszkalne
- pożytki z nieruchomości i pozostała działalność
- pozostałe koszty i przychody operacyjne i finansowe
- wpływy z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych według obowiązujących i planowanych stawek

Niezależnie od zadań i obowiązków wynikających z przepisów ustawowych Zarząd wytyczał główne kierunki działania Spółdzielni w latach następnych, na które składały się między innymi:

- realizacja planu remontów i kontynuacja prac będących w trakcie realizacji – remont i ocieplenie elewacji budynków, roboty naprawcze na elewacji, remont wylewek balkonowych w segmencie garażowym, wymiana zewnętrznych ścian ciągu komunikacyjnego, remonty w mieszkaniach polegające na naprawie tynków na ścianach i sufitach, naprawie posadzek betonowych, wymiana stolarki okiennej wraz z ociepleniem ścian przyokiennych, remont ścian i sufitów głównego ciągu komunikacyjnego wraz z robotami instalacji elektrycznej, remont przewiązek pomiędzy segmentami w budynku
- wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym
- zawieranie umów notarialnych dotyczących ustanowienia odrębnej własności
- działania w zakresie poprawy bezpieczeństwa i porządku na terenie Spółdzielni
- działania wpływające na sprawne funkcjonowanie Spółdzielni

### **Podsumowanie:**

Realizacja rocznych *Planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* podlegała systematycznej ocenie i kontroli przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe dane zawierają sprawozdania sporządzone przez Zarząd z wykonania poszczególnych planów za lata 2015 – 2017 (w formie analiz, zestawień planowanych i wykonywanych kosztów i przychodów) oraz protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej i podejmowane przez to gremium uchwały.

W okresie objętym lustracją (2015 – 2017) Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przyjmowały i zatwierdzały sprawozdania Zarządu zawierające informacje o wykonaniu poszczególnych składników rocznych *Planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* oraz zatwierdzały roczne sprawozdania finansowe.

### ***Załączniki:***

***017 Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach na lata 2015 – 2017***

### **3. Kontrola**

Kontrole dotyczące bieżącego zarządzania i kierowania Spółdzielnią prowadzone były w ramach „kontroli kierowniczej” przez Zarząd Spółdzielni oraz poszczególnych pracowników (w szczególności dotyczy to dokumentów finansowo-księgowych) i 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)
- terminowej realizacji zadań (prowadzonej działalności)

Zarząd Spółdzielni pełnił funkcje kontrolne w zakresie merytorycznym i formalnym w ramach sprawowanej „kontroli funkcjonalnej” w celu zapewnienia prawidłowej i terminowej realizacji działalności, w tym działalności gospodarczej. Czynności kontrolne Zarządu dotyczyły w szczególności:

- realizacji planów w zakresie zadań o charakterze gospodarczym
- nadzoru, analizy i ocen z przebiegu oraz wykonania zadań prowadzonej działalności Spółdzielni na poszczególnych etapach realizacji
- realizacji prowadzonej działalności Spółdzielni w ujęciu rzeczowym i finansowym
- sprawozdawczości i informacji dotyczących działalności Spółdzielni

*Schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* (obowiązujący w latach 2015 – 2017) przewidywał samodzielne stanowisko do spraw Kontroli Wewnętrznej (PK) pełniące funkcję pomocniczą w sprawowanej przez Zarząd „kontroli kierowniczej”. W okresie objętym lustracją, działalność Zarządu prowadzona w zakresie obowiązków kontroli wewnętrznej oraz realizowane zadania, w części dotyczącej prowadzonych czynności kontrolnych, obejmowały między innymi:

- inwentaryzację roczną składników majątkowych
- realizację robót remontowo-budowlanych w oparciu o plan finansowo-rzeczowy
- przetargi na lokale mieszkalne
- przetargi na roboty i remonty budowlane
- prawidłowość przeprowadzania operacji kasowych
- rozdysponowanie funduszu świadczeń socjalnych na cele mieszkaniowe

W ramach „kontroli i nadzoru” swoje funkcje sprawowała Rada Nadzorcza – akceptowała analizowane dokumenty, a ewentualne uwagi do przedkładanych na odbywanych posiedzeniach materiałów zawierała w protokołach z posiedzeń, przyjmując na tą okoliczność uchwały przekazywane Zarządowi Spółdzielni do realizacji.

Ustalenia statutowych organów Spółdzielni, dokonane w ramach czynności kontrolnych, stanowiły przedmiot porządków ich posiedzeń, na których podejmowano decyzje w omawianym zakresie.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przeprowadzone były kontrole zewnętrzne, co ustalono przeglądając wpisy zamieszczone w *Księżce kontroli przedsiębiorcy*:

- 12 czerwca 2015 rok – Zakład Ubezpieczeń Społecznych (zakończona w dniu 30 czerwca 2015 roku)
- 18 sierpnia 2015 rok – Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, lustracja pełna działalności Spółdzielni w latach 2012 – 2014 (zakończona w dniu 14 września 2015 roku)

Jak wynika z wpisów do *Książki kontroli przedsiębiorcy* kontrolujący nie stwierdzili w działalności Spółdzielni nieprawidłowości czy niezgodności z obowiązującymi unormowaniami prawnymi.

#### **Podsumowanie:**

Zasady sprawowania kontroli przez organy Spółdzielni określają postanowienia Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach oraz regulaminy tych organów. W toku przeprowadzonych czynności lustracyjnych nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

#### **4. Procesy sądowe**

Jednym z najistotniejszych problemów wpływających na sytuację finansową Spółdzielni jest zadłużenie w opłatach za lokale. Zarząd Spółdzielni prowadzi intensywne działania w zakresie egzekwowania zaległości oraz zmierzające do wyeliminowania zadłużeń poprzez:

- pomoc w załatwianiu formalności związanych z uzyskaniem dodatku mieszkaniowego
- systematyczne kierowanie do dłużników wezwań do zapłaty
- rozkładanie zaległości na raty
- kierowane spraw do Sądu w celu uzyskania tytułu egzekucyjnego
- prowadzenie rozmów z dłużnikami

Zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach opłaty za lokal należy bez dodatkowego wezwania uiszczać do 17-go dnia danego miesiąca. Prowadzona na bieżąco przez Zarząd Spółdzielni analiza zaległości, pozwala stwierdzić, że są osoby, które nie regulują opłat za lokale terminowo. Stanowi to bezpośrednią przesłankę do podejmowania działań windykacyjnych celem wyegzekwowania ciężących na nich zobowiązań finansowych. Zarząd systematycznie analizuje skuteczność działań windykacyjnych, które pozwalają obniżyć zaległości i informować dłużników o konsekwencjach prawnych

i finansowych działań sądowych. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła następujące działania windykacyjne:

- wezwanie do zapłaty i monity
- skierowanie pozwów do sądu
- skierowanie wniosków do Działu Członkowsko-Lokalowego i Pośrednictwa Mieszkaniowego o wykreślenie z rejestru członków
- skierowanie sądowych nakazów zapłaty do komornika w celu egzekucji wyroków

Pomimo tych działań w okresie objętym badaniem lustracyjnym (2015 – 2017) saldo zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni zwiększyło się o kwotę 394 869,23 zł na dzień 31 grudnia 2017 roku (w stosunku do 31 grudnia 2015 roku). Statystyka spraw związanych z windykacją prowadzonych przez Spółdzielnię na koniec okresów rozliczeniowych:

Wniesione sprawy sądowe dotyczące zapłaty należności:

• na dzień 31 grudnia 2015 roku	138	spraw na łączną wartość	578 084,85 zł
• na dzień 31 grudnia 2016 roku	96	spraw na łączną wartość	521 264,86 zł
• na dzień 31 grudnia 2017 roku	61	spraw na łączną wartość	541 339,35 zł

Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej:

• na dzień 31 grudnia 2015 roku	96	spraw na łączną wartość	594 730,82 zł
• na dzień 31 grudnia 2016 roku	84	sprawy na łączną wartość	408 452,57 zł
• na dzień 31 grudnia 2017 roku	89	spraw na łączną wartość	640 735,47 zł

Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych/liczba wykonanych eksmisji:

• na dzień 31 grudnia 2015 roku	6/5
• na dzień 31 grudnia 2016 roku	8/0
• na dzień 31 grudnia 2017 roku	6/1

Na dzień 31 grudnia 2017 roku przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach nie toczyły się żadne sprawy sądowe.

**Załączniki:**

**018 Zbiorcze zestawienie spraw sądowych toczących się wobec dłużników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach**

#### **IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓLDZIELNI**

Organami Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, zgodnie z postanowieniami § 21 obowiązującego w okresie badanym (w latach 2015 – 2017) Statutu Spółdzielni, były:

- Walne Zgromadzenie lub – w przypadku powstania możliwości prawnych (tj. wprowadzenia regulacji dopuszczającej możliwość funkcjonowania Zebrania Przedstawicieli Członków oraz Zebrań Grup Członkowskich) – Zebrania Grup Członkowskich oraz Zebranie Przedstawicieli Członków, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 1000
- Rada Nadzorcza
- Zarząd
- Rady Osiedli

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz:

- *Regulamin Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach uchwalony dnia 10 czerwca 2011 roku – Uchwała Nr 1/WZCz/2011 Walnego Zgromadzenia*

- Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 1/WZCz/2015 z dnia 1 czerwca 2015 roku
- *Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* zatwierdzony Uchwałą Nr 16/ZPCz/2007 z dnia 28 kwietnia 2007 roku, wraz ze zmianami: Uchwałą Nr 2/2/ZPCz/2007 z dnia 28 listopada 2007 roku, Uchwałą Nr 14/WZCz/2011 z dnia 10 czerwca 2011 roku
  - *Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/RN/2009 z dnia 19 lutego 2009 roku, wraz ze zmianami: Uchwałą Nr 93/RN/2009 z dnia 29 października 2009 roku, Uchwałą Nr 103/RN/2010 z dnia 14 grudnia 2010 roku oraz Uchwałą Nr 53/RN/2017 z dnia 18 grudnia 2017 roku
  - *Regulamin Rady Osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 92/RN/2009 z dnia 29 września 2009 roku, wraz ze zmianami: Uchwałą Nr 105/RN/2010 z dnia 14 grudnia 2010 roku, Uchwałą Nr 54/RN/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku

Ponadto, uchwalono regulaminy Komisji Rewizyjnej i Komisji Technicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach:

- *Regulamin Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 75/RN/2009 z dnia 29 września 2009 roku, wraz ze zmianami: Uchwałą Nr 104/RN/2010 z dnia 14 grudnia 2010 roku, Uchwałą Nr 20/RN/2011 z dnia 24 marca 2011 roku, Uchwałą Nr 52/RN/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku
- *Regulamin Komisji Technicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 76/RN/2009 z dnia 29 września 2009 roku, wraz ze zmianą: Uchwałą Nr 53/RN/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku

Krajowy Rejestr Sądowy Numer 0000134458 (Odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców z dnia 10 lipca 2018 roku – Sąd Rejonowy Katowice-Wschód, Wydział VIII Gospodarczy KRS) określa skład Rady Nadzorczej (Dział 2 Rubryka 2) oraz skład Zarządu (Dział 2 Rubryka 1).

## 1. Walne Zgromadzenie

W latach 2015 – 2017 Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami obowiązującego Statutu, w trybie § 28<sup>1</sup> ust. 1 oraz § 39 ust. 2 pkt 7 zwołał trzy Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach:

- 1 czerwca 2015 roku
- 18 kwietnia 2016 roku
- 10 kwietnia 2017 roku

Zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia umieszcza się w skrzynkach pocztowych, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz budynkach administracji osiedlowych, a także na stronie internetowej Spółdzielni – członkom oczekującym oraz członkom, którzy zgłosili inny adres do doręczeń, zawiadomienia doręcza się listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru (§ 28<sup>2</sup> ust. 1<sup>1</sup> Statutu), a porządek trzech Walnych Zgromadzeń Członków (2015 – 2017) zawierał:

w 2015 roku:

- Otwarcie Walnego Zgromadzenia i wybór Prezydium
- Zatwierdzenie porządku obrad
- Wybór Komisji Mandatowej, Skrutacyjnej, Wniosków
- Sprawozdanie Komisji Mandatowej na okoliczność prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zdolności do podejmowania uchwał
- Uchwalenie zmiany Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
- Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2014 roku wraz z podjęciem uchwały
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2014 wraz z przedstawieniem opinii biegłego rewidenta oraz podjęciem uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni

za rok 2014 oraz podziału nadwyżki bilansowej i udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu oraz członkom Zarządu Spółdzielni

- Wybory członków Rady Nadzorczej i zastępców członków Rady Nadzorczej na okres kadencji 2015-2018 wraz z podjęciem uchwał w sprawie wyborów
- Wybory członków Rad Osiedlowych i zastępców członków Rad Osiedlowych na okres kadencji 2015-2019 wraz z podjęciem uchwał w sprawie wyborów
- Rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej dotyczących wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni i podjęcie uchwał w tych sprawach
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za rok 2014 wraz z podjęciem uchwały
- Uchwalenie zmiany Statutu
- Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć w latach 2015-2016 wraz z podjęciem uchwały
- Podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży lokali zajmowanych na zasadzie umowy najmu na rzecz najemców lokali
- Dyskusja
- Sprawozdanie Komisji Wniosków i głosowanie w sprawach wniosków zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia
- Zakończenie obrad

#### w 2016 roku:

- Otwarcie Walnego Zgromadzenia i wybór Prezydium
- Zatwierdzenie porządku obrad
- Wybór Komisji Mandatowej, Skrutacyjnej, Wniosków
- Sprawozdanie Komisji Mandatowej na okoliczność prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zdolności do podejmowania uchwał
- Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2015 roku wraz z podjęciem uchwały
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2015 wraz z przedstawieniem opinii biegłego rewidenta oraz podjęciem uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015 oraz podziału nadwyżki bilansowej i udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu oraz członkom Zarządu Spółdzielni
- Wybór delegata na Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach na okres kadencji 2016-2020 wraz z podjęciem uchwały w sprawie wyborów
- Rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej dotyczących wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni i podjęcie uchwał w tych sprawach
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za rok 2015 wraz z podjęciem uchwały
- Informacja z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za okres 2012-2014
- Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć w latach 2016-2017 wraz z podjęciem uchwały
- Sprawozdanie Komisji Wniosków i głosowanie w sprawach wniosków zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia
- Zakończenie obrad

#### w 2017 roku:

- Otwarcie Walnego Zgromadzenia i wybór Prezydium
- Zatwierdzenie porządku obrad
- Wybór Komisji Mandatowej, Skrutacyjnej, Wniosków
- Sprawozdanie Komisji Mandatowej na okoliczność prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zdolności do podejmowania uchwał
- Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2016 roku wraz z podjęciem uchwały
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2016 wraz z przedstawieniem opinii biegłego rewidenta oraz podjęciem uchwał w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016 oraz podziału nadwyżki bilansowej i udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu oraz członkom Zarządu Spółdzielni
- Omówienie projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wniesionej przez posła Klubu Parlamentarnego Kukuz'15 wraz z podjęciem uchwały
- Rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej dotyczących wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni i podjęcie uchwał w tych sprawach

- Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za rok 2016 wraz z podjęciem uchwały
- Podjęcie uchwały w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych wybudowanych z udziałem środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 2 w Katowicach, na rzecz najemców tych lokali
- Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć w latach 2017-2018 wraz z podjęciem uchwały
- Sprawozdanie Komisji Wniosków i głosowanie w sprawach wniosków zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia
- Zakończenie obrad

Porządek obrad podany w zawiadomieniach i przyjęty przez Walne Zgromadzenie uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo i statutowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia.

### **Podsumowanie:**

W okresie objętym badaniem lustracyjnym za lata 2015 – 2017 obrady Walnych Zgromadzeń prowadzone były zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach i *Regulaminem Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* (uchwalonym dnia 10 czerwca 2011 roku Uchwałą nr 1/WZCz/2011 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach).

Dokumentacja Walnych Zgromadzeń Spółdzielni Mieszkaniowej ”PIAST” w Katowicach zwołanych w latach 2015 – 2017 nie budzi zastrzeżeń. Informacje statystyczne, dotyczące Walnych Zgromadzeń w okresie badanym prezentuje poniższa tabela:

<b>Data zwołania Walnego Zgromadzenia</b>	<b>Ilość Członków obecnych na WZ uprawnionych do głosowania</b>	<b>Ilość podjętych uchwał</b>
1 czerwca 2015 roku	349	16
18 kwietnia 2016 roku	280	11
10 kwietnia 2017 roku	240	12

W Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach (w okresie badanym) uczestniczyło w obradach łącznie 869 osób, podjęto łącznie 39 uchwał.

Walne Zgromadzenia zostały zwołane w sposób zgodny z postanowieniami obowiązującego w okresie objętym lustracją Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, członkowie zostali terminowo 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 21 dni przed datą zwołania Walnych Zgromadzeń, w tym obowiązkowo „rocznym sprawozdaniem finansowym”. Termin ten spełniał wymogi Art. 68 (Udostępnianie sprawozdań) ustawy *o rachunkowości* (Dz. U. z dnia 19 lipca 2016 roku poz. 1047 Obwieszczenie Marszałka Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 czerwca 2016 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy *o rachunkowości* z późniejszymi zmianami). Roczne sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni stanowiące przedmiot obrad Walnego Zgromadzenia podlegało udostępnieniu członkom Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Materiały udostępnione Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w siedzibie Spółdzielni, stanowiące przedmiot obrad Walnych Zgromadzeń, odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały na podjęcie uchwał, w ramach posiadanych przez wyżej wymieniony organ Spółdzielni uprawnień ustawowych i statutowych.

Informacje o terminie i porządku obrad Walnych Zgromadzeń (w latach 2015 – 2017) dostarczane były bezpośrednio do skrzynek pocztowych członków Spółdzielni, wywieszono zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i budynkach administracji osiedlowych oraz dostępne były na stronie internetowej Spółdzielni, a członkom oczekującym oraz członkom, którzy zgłosili inny adres do doręczeń, doręczano listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru zgodnie z § 28<sup>2</sup> ust. 1<sup>1</sup> Statutu. Każdorazowo powiadamiano również Krajową Radę Spółdzielczą oraz Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Komplet potwierdzeń odbioru znajduje się w dokumentacji Walnego Zgromadzenia.

Ze zwołanych Walnych Zgromadzeń sporządzone zostały protokoły (w trybie postanowień § 28<sup>7</sup> Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach), w których zawarto wszystkie informacje niezbędne do oceny przebiegu obrad i ważności podjętych uchwał. Są podpisane, zgodnie z postanowieniami § 28<sup>7</sup> Statutu, przez osoby upoważnione: przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia oraz protokolanta. Wszystkie sprawdzone protokoły z Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2015 – 2017 w sposób prawidłowy dokumentują przebieg obrad. Protokoły Zarząd przechowuje co najmniej 10 lat.

Podejmowane przez Walne Zgromadzenia uchwały wynikały z uprawnień i kompetencji przewidzianych Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach. Walne Zgromadzenia odbywały się według przyjętego przez wyżej wymieniony organ Spółdzielni porządku i tematyki obrad.

Pełna dokumentacja z Walnych Zgromadzeń przechowywana jest w oddzielnych segregatorach oznaczonych datą Walnego Zgromadzenia (protokoły, protokoły komisji, listy obecności, zawiadomienia, dowody doręczenia zawiadomień, przyjęte uchwały, informacje i sprawozdania) z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych członków Spółdzielni. Podjęte przez Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach uchwały, nie zostały zaskarżone do sądu.

Procedurę realizacji przez członków Spółdzielni prawa do otrzymania kopii dokumentów Spółdzielni oraz prawa wglądu do dokumentów Spółdzielni, zgodnie z Art. 8<sup>1</sup> ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Art. 18 § 2 pkt 3 i § 3 ustawy Prawo spółdzielcze określa *Regulamin określający tryb i formę wydawania członkom Spółdzielni odpisów i kopii dokumentów wewnętrznych, a także udostępniania ich na stronie internetowej* przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 103/RN/2009 z dnia 17 grudnia 2009 roku (ostatnia nowelizacja: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 31/RN/2018 z dnia 18 czerwca 2018 roku).

#### **Załączniki:**

**019** *Materiały na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za lata 2015 – 2017*

## **2. Rada Nadzorcza**

W okresie objętym lustracją za lata 2015 – 2017 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach obradowała w dziewięcioosobowym składzie. Wyboru Członków Rady Nadzorczej (na podstawie § 28<sup>3</sup> pkt 2 Statutu Spółdzielni) dokonało Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

#### **Kadencja Rady Nadzorczej 2012 – 2015:**

Rada Nadzorcza powołana Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach Nr 13/WZCz/2012 z dnia 25 maja 2012 roku obradowała w składzie:

- |                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| • Przewodnicząca Rady Nadzorczej   | Małgorzata Tymińska-Ludian |
| • Sekretarz Rady Nadzorczej        | Stanisław Bębenek          |
| • Członek Rady Nadzorczej          |                            |
| Przewodniczący Komisji Rewizyjnej  | Stefan Warzecha            |
| • Członek Rady Nadzorczej          |                            |
| Przewodniczący Komisji Technicznej | Stanisław Przewieźlik      |
| • Członek Rady Nadzorczej          | Edmund Kulig               |
| • Członek Rady Nadzorczej          | Barbara Bańska             |
| • Członek Rady Nadzorczej          | Stanisław Drożdż           |
| • Członek Rady Nadzorczej          | Jerzy Wieczorek            |
| • Członek Rady Nadzorczej          | Kazimierz Grabowski        |

Na podstawie § 36 Statutu, działając w oparciu § 11 ust. 1 *Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*, Rada Nadzorcza powołała ze swojego grona komisje stałe:

Komisja Rewizyjna:

- |                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| • Przewodniczący  | Stefan Warzecha   |
| • Członek Komisji | Barbara Bańska    |
| • Członek Komisji | Jerzy Wieczorek   |
| • Członek Komisji | Stanisław Bębenek |



Komisja Techniczna:

- |                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| • Przewodniczący  | Stanisław Przewieźlik |
| • Członek Komisji | Kazimierz Grabowski   |
| • Członek Komisji | Stanisław Dróżdż      |
| • Członek Komisji | Zbigniew Czarkowski   |

**Kadencja Rady Nadzorczej 2015 – 2018:**

Rada Nadzorcza powołana Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach Nr 13/WZCz/2015 z dnia 1 czerwca 2015 roku obradowała w składzie:

- |                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| • Przewodniczący Rady Nadzorczej   | Józef Pokojński     |
| • Sekretarz Rady Nadzorczej        |                     |
| Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej  | Katarzyna Hermann   |
| • Członek Rady Nadzorczej          |                     |
| Przewodniczący Komisji Technicznej | Andrzej Góralczyk   |
| • Członek Rady Nadzorczej          | Zbigniew Czarkowski |
| • Członek Rady Nadzorczej          | Kazimierz Grabowski |
| • Członek Rady Nadzorczej          | Witold Korzekwa     |
| • Członek Rady Nadzorczej          | Stanisław Krawczyk  |
| • Członek Rady Nadzorczej          | Maria Świerska      |
| • Członek Rady Nadzorczej          | Marek Warzecha      |

Na podstawie § 36 Statutu, działając w oparciu § 11 ust. 1 *Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*, Rada Nadzorcza powołała ze swojego grona komisje stałe:

Komisja Rewizyjna:

- |                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| • Przewodniczący  | Katarzyna Hermann   |
| • Członek Komisji | Maria Świerska      |
| • Członek Komisji | Witold Korzekwa     |
| • Członek Komisji | Zbigniew Czarkowski |

Komisja Techniczna:

- |                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| • Przewodniczący  | Andrzej Góralczyk   |
| • Członek Komisji | Marek Warzecha      |
| • Członek Komisji | Kazimierz Grabowski |
| • Członek Komisji | Stanisław Krawczyk  |

Zmiany, jakie wystąpiły w składzie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, były zgłoszone i są odnotowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Nr 9/WZCz/2015 r. z dnia 1 czerwca 2015 roku w zakresie objętym lustracją dokonano zmian w Statucie Spółdzielni (między innymi zapisów § 29 ust. 2 dotyczących liczby członków Rady Nadzorczej – skład Rady zmniejszono do 7 członków). Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS z dnia 27 listopada 2015 roku zmiany zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrowano w Dziale 1 Rubryka 4 pozycja 8 rejestru przedsiębiorców. Rada Nadzorcza sprawowała kontrolę i nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni w dziewięcioosobowym składzie do końca kadencji.

Kompetencje i zakres działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017 znajdowały swoje umocowanie w postanowieniach Statutu Spółdzielni (§ 32 ust. 1 i 2) oraz *Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* zatwierdzonego Uchwałą Nr 16/ZPCz/2007 z dnia 28 kwietnia 2007 roku, Uchwałą Nr 2/2/ZPCz/2007 z dnia 28 listopada 2007 roku i Uchwałą Nr 14/WZCz/2011 z dnia 10 czerwca 2011 roku.

Unormowania statutowo-regulaminowe w sposób prawidłowy określają podstawy i zakres działania, skład Rady i tryb zwoływania posiedzeń, organizację działania i warunki podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.

W latach 2015 – 2017 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach odbyła łącznie 37 protokołowanych posiedzeń, w tym:

- w 2015 roku            13 posiedzeń    73 uchwały
- w 2016 roku            12 posiedzeń    66 uchwał
- w 2017 roku            12 posiedzeń    55 uchwał

Statystyka uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017 przedstawia się następująco:

**w 2015 roku**

<b>Lp.</b>	<b>Tematyka podjętych uchwał</b>	<b>Ilość podjętych uchwał</b>
1.	zagadnienia finansowe i gospodarczo - ekonomiczne	27
2.	działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	4
3.	podstawowa eksploatacja zasobów, remonty i modernizacja zasobów	8
4.	sprawy organizacyjno-samorządowe	23
5.	sprawy członkowsko-lokalowe	11
	<b>R a z e m</b>	<b>73</b>

**w 2016 roku**

<b>Lp.</b>	<b>Tematyka podjętych uchwał</b>	<b>Ilość podjętych uchwał</b>
1.	zagadnienia finansowe i gospodarczo - ekonomiczne	24
2.	działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	4
3.	podstawowa eksploatacja zasobów, remonty i modernizacja zasobów	10
4.	sprawy organizacyjno-samorządowe	15
5.	sprawy członkowsko-lokalowe	13
	<b>R a z e m</b>	<b>66</b>

**w 2017 roku**

<b>Lp.</b>	<b>Tematyka podjętych uchwał</b>	<b>Ilość podjętych uchwał</b>
1.	zagadnienia finansowe i gospodarczo - ekonomiczne	27
2.	działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	3
3.	podstawowa eksploatacja zasobów, remonty i modernizacja zasobów	9
4.	sprawy organizacyjno-samorządowe	13
5.	sprawy członkowsko-lokalowe	3
	<b>R a z e m</b>	<b>55</b>

Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach powiadamiani byli o posiedzeniu w imieniu Przewodniczącego Rady przez pracownika ds. samorządowych w trybie § 5 ust. 4 *Regulaminu Rady Nadzorczej*. Do zawiadomień były dołączone materiały dotyczące spraw, które miały być rozpatrywane. Zakres materiałów ustalał Przewodniczący Rady.

Przeprowadzone badanie działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w reprezentatywnie wybranych czterech okresach: III kwartału 2015 roku, I kwartału 2016 roku, II i IV kwartału 2017 roku wykazuje na podstawie sprawdzonych protokołów z posiedzeń oraz podjętych uchwał, że główną problematyką obrad Rady Nadzorczej były poniżej opisane zagadnienia:

### **III kwartał 2015 roku (3 posiedzenia, 16 uchwał)**

Posiedzenie z dnia 13 lipca 2015 roku:

- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji z przeglądu wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i c.w.u. w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji w zakresie spraw członkowsko-lokalowych i pośrednictwa mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w II kwartale 2015 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie zgody na zawarcie umów najmu z firmą „STOKROTKA” Spółka z o.o.
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

Posiedzenie z dnia 31 sierpnia 2015 roku:

- podjęto Uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawek opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji z pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
- podjęto Uchwałę w sprawie rozpatrzenia wniosku o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni
- podjęto Uchwałę w sprawie zmiany treści Uchwały Rady Nadzorczej nr 65/RN/2014 z dnia 18 grudnia 2014 roku w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni na rok 2015
- podjęto Uchwałę w sprawie zezwolenia na obciążenie hipoteką nieruchomości na rzecz Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji na temat windykacji opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za II kwartał 2015 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie zwiększenia funduszu reprezentacyjnego Prezesa Zarządu, Dyrektora Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach na rok 2015
- podjęto Uchwałę w sprawie zatwierdzenia zmian do cennika Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przy Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
- dyskusja w sprawie montażu szlabanów przy ul. Piastów
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

Posiedzenie z dnia 17 września 2015 roku

- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w I półroczu 2015 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji na temat kosztów eksploatacji dźwigów osobowych w I półroczu 2015 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji dotyczącej rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym 2014/2015

- podjęto Uchwałę w sprawie wyznaczenia przedstawiciela do Rady Katowickiej Fundacji i Pomocy Dzieciom Kalekim (Niepełnosprawnym) w Katowicach
- podjęto Uchwałę w sprawie zmiany treści Uchwały Rady Nadzorczej nr 65/RN/2014 z dnia 18 grudnia 2014 roku w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni na rok 2015
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

### **I kwartał 2016 roku (3 posiedzenia, 19 uchwał)**

Posiedzenie z dnia 25 stycznia 2016 roku:

- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji w zakresie spraw członkowsko-lokalowych i pośrednictwa mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w 2015 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji na temat darowizn udzielonych przez Spółdzielnię w 2015 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie zmiany warunków umowy o pracę Prezesa Zarządu – Dyrektora Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
- podjęto Uchwały w sprawie zmiany warunków umowy o pracę Zastępcy Dyrektora ds. Finansowych, Głównego Księgowego oraz Zastępcy Dyrektora ds. Eksploatacyjno-Technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
- informacja na temat rozliczenia funduszu reprezentacyjnego
- informacja na temat umorzenia wierzytelności nieściągalnych
- podjęto Uchwały w sprawie rozpatrzenia wniosków o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

Posiedzenie z dnia 29 lutego 2016 roku:

- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji na temat stanu windykacji opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za 2015 rok
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji z pracy Zarządu Spółdzielni w IV kwartale 2015 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie wykorzystania funduszu remontowego za rok 2015
- podjęto Uchwałę w sprawie ustalenia stawki opłat z tytułu eksploatacji dźwigów dla lokali użytkowych posiadających dostęp do dźwigów wewnętrznych w pawilonach handlowych w Nieruchomości nr I
- podjęto Uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2015 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowo-rzeczowego Spółdzielczego Ośrodka Kultury Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za 2015 rok
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

Posiedzenie z dnia 21 marca 2016 roku:

- podjęto Uchwałę w sprawie rozpatrzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni, sprawozdania Zarządu za rok 2015, opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego sporządzonej przez biegłego rewidenta, propozycji rozliczenia wyników finansowych Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia kalkulacji i ustalenia stawek ryczałtowych z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji na temat kosztów i przychodów oraz ustalenia wysokości miesięcznej zaliczki z tytułu podgrzania wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w 2015 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni w 2015 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni w 2015 roku
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

## **II kwartał 2017 roku (3 posiedzenia, 7 uchwał)**

Posiedzenie z dnia 10 kwietnia 2017 roku:

- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji w zakresie spraw członkowsko-lokalowych i pośrednictwa mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za I kwartał 2017 roku
- informacja w sprawie Walnego Zgromadzenia
- informacja na temat ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

Posiedzenie z dnia 8 maja 2017 roku:

- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji z pracy Zarządu Spółdzielni w I kwartale 2017 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji na temat stanu windykacji opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za I kwartał 2017 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

Posiedzenie z dnia 5 czerwca 2017 roku:

- podjęto Uchwałę w sprawie ustalenia wysokości stawek opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości
- podjęto Uchwałę w sprawie rozliczenia środków przeznaczonych na darowizny w 2017 roku oraz podwyższenia funduszu
- podjęto Uchwałę w sprawie ubezpieczenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej w zakresie odpowiedzialności cywilnej
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

## **IV kwartał 2017 roku (3 posiedzenia, 20 uchwał)**

Posiedzenie z dnia 16 października 2017 roku:

- podjęto Uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji w zakresie spraw członkowsko-lokalowych i pośrednictwa mieszkaniowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w III kwartale 2017 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni w I półroczu 2017 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji na temat kosztów i przychodów oraz ustalenia wysokości miesięcznej zaliczki z tytułu podgrzania wody w zasobach Spółdzielni w 2017 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w I półroczu 2017 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia kalkulacji i ustalenia stawek ryczałtowych z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków
- podjęto Uchwałę w sprawie korekty kalkulacji przewidywanych wysokości stawek opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni na podstawie poniesionych kosztów w 2016 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Społecznego Komitetu Budowy Pomnika Dziecka Niepełnosprawnego w Katowicach
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

Posiedzenie z dnia 6 listopada 2017 roku:

- podjęto Uchwałę w sprawie zatwierdzenia schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji z pracy Zarządu Spółdzielni w III kwartale 2017 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie zatwierdzenia „Zasad postępowania w sprawach członkostwa oraz zasiedlenia lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach”
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji na temat stanu windykacji opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za III kwartał 2017 roku
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

Posiedzenie z dnia 18 grudnia 2017 roku:

- podjęto Uchwałę w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni na rok 2018
- podjęto Uchwałę w sprawie zatwierdzenia planów pracy Zarządu, Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Technicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach na rok 2018
- podjęto Uchwałę w sprawie ustalenia maksymalnej kwoty środków jakie w 2018 roku mogą zostać przeznaczone na darowizny udzielane przez Spółdzielnię oraz objęcie sponsoringiem „Wigili dla Samotnych”
- podjęto Uchwałę w sprawie przyjęcia informacji dotyczącej jesiennego przeglądu zasobów Spółdzielni przeprowadzonego w 2017 roku
- podjęto Uchwałę w sprawie utworzenia funduszu reprezentacyjnego dla Prezesa Zarządu, Dyrektora Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach na rok 2018
- podjęto Uchwały w sprawie zatwierdzenia zmian do „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach”, „Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” oraz „Regulaminu działalności Spółdzielczego Ośrodka Kultury przy Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach”
- informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej w sprawie pełnionych dyżurów

### **Podsumowanie:**

Posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Protokoły pisane przy użyciu komputera są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia i porządek obrad, relację z przebiegu posiedzenia, treść podjętych uchwał ze wskazaniem podstawy ich podjęcia, odzwierciedlają przebieg i zakres omawianej tematyki, zgodnej z przyjmowanym porządkiem obrad. Integralną część Protokołów stanowią listy obecności Członków Rady Nadzorczej uczestniczących w obradach oraz gości zaproszonych i biorących udział w posiedzeniach. Sprawy rozpatrywane przez Radę Nadzorczą świadczą o rzetelności i celowości podejmowanych decyzji, były zgodne z interesem Spółdzielni i z korzyścią dla jej członków. Podejmowane uchwały służyły właściwemu funkcjonowaniu Spółdzielni pod względem organizacyjnym, technicznym i gospodarczo-ekonomicznym.

W latach 2015 – 2017 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach odbyła 37 posiedzeń i podjęła łącznie 194 uchwały. Wszystkie podjęte uchwały były zamieszczone w przyjętych porządkach obrad oraz podejmowane były zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni i *Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*.

Protokoły po zatwierdzeniu podpisywane były, zgodnie z § 9 ust. 1 pkt g *Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*, przez Przewodniczącego, Sekretarza i protokolanta. Dokumentację Rady Nadzorczej, w tym protokoły z posiedzeń – prowadzi pracownik ds. spraw samorządowych. Wszystkie protokoły i podjęte uchwały przechowywane są w siedzibie Spółdzielni i są do wglądu zainteresowanych członków.

Analiza działalności Rady Nadzorczej wykazała, że prowadzona ona była w sposób prawidłowy, w oparciu o ramowe plany pracy zatwierdzane okresowo (opracowane na podstawie *Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST”

w Katowicach i zatwierdzone stosownymi uchwałami), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu Spółdzielni, a decyzje i uchwały wynikały z jej uprawnień i kompetencji. Badanie lustracyjne protokołów z posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej wykazały wysoką frekwencję, aktywność i zaangażowanie Członków Rady w poszczególnych posiedzeniach.

Badaniu lustracyjnemu podlegały także zasady przyznawania świadczeń pieniężnych Członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach. Wynagrodzenie dla Członków Rady Nadzorczej wypłacane było zgodnie z postanowieniami § 22<sup>1</sup> Statutu Spółdzielni i wynosiło pomiędzy 90-100% przeciętnego wynagrodzenia za IV kwartał roku poprzedniego, stanowiącego podstawę wymiaru rent i emerytur odpowiednio dla:

- Przewodniczącego Rady Nadzorczej 100%
- Sekretarza Rady Nadzorczej 95%
- Członków Rady Nadzorczej 90%

Przeгляд prawidłowości dokonywanych wypłat należnych świadczeń pieniężnych, w oparciu o dokumentację organizacyjną Rady Nadzorczej i księgową Spółdzielni za lata 2015 – 2017 (za: październik 2015, kwiecień 2016 i luty 2017), nie wykazała nieprawidłowości w wyżej wymienionym zakresie. Wynagrodzenia były zgodne z postanowieniami Statutu Spółdzielni i nie przekraczały granicznych wielkości określonych w art. 8<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wynagrodzenia wypłacane były przez dział kadrowo-ekonomiczny na podstawie *Listy płac* sporządzonej przez pracownika tego działu i zatwierdzonej przez Zarząd.

#### **Załączniki:**

#### **020 Dokumentacja z posiedzeń Rady Nadzorczej (protokoły, uchwały) za okres 2015 – 2017**

### **3. Zarząd**

W okresie objętym badaniem lustracyjnym (2015 – 2017) skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przedstawiał się następująco:

- **Prezes Zarządu – Dyrektor Spółdzielni**  
**Michał Marcinkowski**  
powołany Uchwałą nr 8/ZPCz/2009 z dnia 30 czerwca 2009 roku
- **Członek Zarządu – Zastępca Dyrektora ds. Finansowo-Księgowych, Główna Księgowa**  
**Jolanta Ścibior**  
powołana Uchwałą nr 6/RN/2008 z dnia 12 lutego 2008 roku
- **Członek Zarządu – Zastępca Dyrektora ds. Eksploatacyjno-Technicznych**  
**Ryszard Gajkiewicz**  
powołany Uchwałą nr 29/RN/2008 z dnia 13 czerwca 2008 roku

Z członkami Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach Rada Nadzorcza nawiązała stosunek pracy w oparciu o wymogi ustawy *Kodeks pracy* stosowną uchwałą (na warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu), zgodnie z postanowieniami Art. 46 § 1 pkt 8 w związku z Art. 52 § 1 ustawy *Prawo spółdzielcze* i § 32 ust. 2 pkt 5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Zakres kompetencji Zarządu Spółdzielni określają postanowienia:

- § 39 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
- *Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/RN/2009 z dnia 19 lutego 2009 roku, z późniejszymi zmianami: Uchwała Nr 93/RN/2009 z dnia 29 października 2009 roku, Nr 103/RN/2010 z 14 grudnia 2010 roku oraz Nr 53/RN/2017 z dnia 18 grudnia 2017 roku

W Regulaminie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach określono:

- zakres działania Zarządu Spółdzielni
- organizację pracy Zarządu Spółdzielni
- sposób reprezentacji Spółdzielni przez Zarząd

Przeprowadzone badanie działalności Zarządu w reprezentatywnie wybranych czterech okresach (III kwartał 2015 roku, I kwartał 2016 roku, II kwartał 2017 roku i IV kwartał 2017 roku) wykazuje, że zgodnie z dokumentacją pracy Zarządu Spółdzielni (protokoły z posiedzeń, uchwały) w latach 2015 – 2017 Zarząd odbył 152 protokołowane posiedzenia, w tym:

- |               |                |             |
|---------------|----------------|-------------|
| • w 2015 roku | 53 posiedzenia | 156 uchwał  |
| • w 2016 roku | 51 posiedzeń   | 156 uchwał  |
| • w 2017 roku | 48 posiedzeń   | 143 uchwały |

Na podstawie sprawdzonych protokołów z posiedzeń Zarządu oraz wydanych uchwał, przeprowadzone badanie lustracyjne wykazało, że omawiane tematy dotyczyły spraw organizacyjno – pracowniczych, członkowsko – lokalowych, finansowo – księgowych, technicznych i gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a główną problematyką obrad Zarządu były poniżej opisane zagadnienia:

### **Sprawy rozpatrywane przez Zarząd w III kwartale 2015 roku (14 posiedzeń, 36 uchwał)**

Informacje, projekty i sprawozdania przedkładane Radzie Nadzorczej, w tym między innymi na temat:

- przeglądu wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i c.w.u. w zasobach SM „Piast” w 2015r.
- spraw członkowsko – lokalowych i pośrednictwa mieszkaniowego w II kwartale 2015r.
- lokali użytkowych przy ul. Zawiszy Czarnego 8 i Zawiszy Czarnego 16a w Katowicach wynajmowanych przez FRAC Handel Sp. z o.o. Detal Spółka Komandytowo – Akcyjna
- kalkulacji wysokości stawki opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości
- pracy Zarządu SM „Piast” w II kwartale 2015 roku
- korekty funduszu remontowego
- obciążenia nieruchomości hipoteką
- stanu windykacji opłat za używanie lokali w SM „Piast” za II kwartał 2015 roku
- funduszu reprezentacyjnego Spółdzielni
- zmian do cennika Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa przy SM „Piast” w Katowicach
- analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej w zasobach SM „Piast” w I półroczu 2015 roku
- kosztów eksploatacji dźwigów osobowych w I półroczu 2015 roku
- rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym 2014/2015
- wyznaczenia przedstawiciela do Rady Katowickiej Fundacji Pomocy Dzieciom Kalekim /Niepełnosprawnym/ na okres kadencji 2016-2018
- korekty planu zakupów środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

W ramach spraw członkowsko – lokalowych:

- przejmowano mieszkania do ponownego zasiedlania
- zawierano akty notarialne – umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali
- przygotowano do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą 3 wnioski o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni z uwagi na zaistnienie określonych przesłanek statutowych

Niezależnie od powyższej działalności, Zarząd podejmował w III kwartale 2015 roku wiele decyzji w sprawach bieżących, w tym między innymi dotyczących:

- przyjęcia członków, wypowiedzenia i ustania członkostwa
- przydziału, zamiany i najmu lokali, garaży, miejsc postojowych, innych pomieszczeń, terenów
- rozliczania lokali przejmowanych przez Spółdzielnię od zdających
- ustalania wysokości kaucji pobieranych z tytułu najmu lokali i innych pomieszczeń
- wyboru wykonawców na roboty remontowe i inwestycyjne w 2015 roku
- zawierania umów
- współdziałania z organami władzy administracji państwowej samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi

Ponadto, Zarząd Spółdzielni w ramach kompetencji wynikających z *Prawa Spółdzielczego* oraz Statutu Spółdzielni:

- udzielał odpowiedzi na pisma skierowane do Zarządu
- zabezpieczał majątek Spółdzielni



- prowadził gospodarkę w ramach zatwierdzonych planów i wykonywał związane z tym czynności organizacyjne i finansowe

Statystyka uchwał podjętych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przedstawia się następująco:

<b>Lp.</b>	<b>Tematyka podjętych uchwał:</b>	<b>Ilość podjętych uchwał:</b>
<b>1.</b>	Sprawy członkowsko – lokalowe	20
<b>2.</b>	Sprawy gospodarczo – ekonomiczne oraz finansowo – księgowo	7
<b>3.</b>	Sprawy techniczne, podstawowa eksploatacja zasobów, remonty, inwestycje	1
<b>4.</b>	Sprawy organizacyjno – samorządowe	5
<b>5.</b>	Sprawy z zakresu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	3
	<b>Razem:</b>	<b>36</b>

### **Sprawy rozpatrywane przez Zarząd w I kwartale 2016 roku (13 posiedzeń, 47 uchwał)**

Informacje, projekty i sprawozdania przedkładał Radzie Nadzorczej, w tym między innymi na temat:

- spraw członkowsko – lokalowych i pośrednictwa mieszkaniowego w 2015r.
- darowizn udzielonych przez SM „Piaś” w 2015 roku
- umorzenia wierzytelności nieściągalnych
- windykacji opłat za używanie lokali w SM „Piaś” w 2015r.
- pracy Zarządu SM „Piaś” w IV kwartale 2015r.
- rozliczenia wykonania funduszu remontowego za rok 2015
- kosztów eksploatacji dźwigów osobowych w 2015 roku
- sprawozdania finansowo – rzeczowego Spółdzielczego Ośrodka Kultury SM „Piaś” za rok 2015
- terminu, miejsca i porządku Walnego Zgromadzenia w 2016r.
- sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2015
- sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2015 roku oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku wypracowanego przez Spółdzielnię w roku obrotowym 2015
- kalkulacji stawek ryczałtowych z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków
- kosztów i przychodów z tytułu podgrzania wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” w Katowicach w 2015r.
- kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej w zasobach SM „Piaś” w 2015 roku
- kosztów i przychodów z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „PIAST” w 2015 roku

W ramach spraw członkowsko – lokalowych:

- przejmowano mieszkania do ponownego zasiedlania
- zawierano akty notarialne – umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali

Niezależnie od powyższej działalności, Zarząd podejmował w I kwartale 2016 roku wiele decyzji w sprawach bieżących, w tym między innymi dotyczących:

- przyjęcia członków, wypowiedzenia i ustania członkostwa
- przydziału, zamiany i najmu lokali, garaży, miejsc postojowych, innych pomieszczeń, terenów
- rozliczania lokali przejmowanych przez Spółdzielnię od zdających
- ustalania wysokości kaucji pobieranych z tytułu najmu lokali i innych pomieszczeń
- wyboru wykonawców na roboty remontowe i inwestycyjne w 2016 roku
- zawierania umów
- współdziałania z organami władzy administracji państwowej samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi

Ponadto, Zarząd Spółdzielni w ramach kompetencji wynikających z Prawa Spółdzielczego oraz Statutu Spółdzielni:

- udzielał odpowiedzi na pisma skierowane do Zarządu
- zabezpieczał majątek Spółdzielni
- prowadził gospodarkę w ramach zatwierdzonych planów i wykonywał związane z tym czynności organizacyjne i finansowe

Statystyka uchwał podjętych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przedstawia się następująco:

<b>Lp.</b>	<b>Tematyka podjętych uchwał:</b>	<b>Ilość podjętych uchwał:</b>
<b>1.</b>	Sprawy członkowsko – lokalowe	15
<b>2.</b>	Sprawy gospodarczo – ekonomiczne oraz finansowo – księgowo	15
<b>3.</b>	Sprawy techniczne, podstawowa eksploatacja zasobów, remonty, inwestycje	2
<b>4.</b>	Sprawy organizacyjno – samorządowe	9
<b>5.</b>	Sprawy z zakresu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	6
	<b>Razem:</b>	<b>47</b>

#### **Sprawy rozpatrywane przez Zarząd w II kwartale 2017 roku (12 posiedzeń, 54 uchwały)**

Informacje, projekty i sprawozdania przedkładane Radzie Nadzorczej, w tym między innymi na temat:

- kosztów eksploatacji szlabanów w zasobach SM „Piaś” w Katowicach
- spraw członkowsko – lokalowych i pośrednictwa mieszkaniowego w 2016r.
- darowizn udzielonych przez SM „Piaś” w 2016 roku
- rozliczenia funduszu reprezentacyjnego Prezesa Zarządu za rok 2016
- zmian do „Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” w Katowicach”
- windykacji opłat za używanie lokali w SM „Piaś” w 2016r.
- pracy Zarządu SM „Piaś” w IV kwartale 2016r.
- sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Piaś” w Katowicach z działalności w 2016 roku
- zmian w schemacie organizacyjnym SM „Piaś” wraz z podjęciem uchwały
- rozliczenia wykonania funduszu remontowego za rok 2016
- kosztów eksploatacji dźwigów osobowych w 2016 roku
- sprawozdania finansowo – rzeczowego Spółdzielczego Ośrodka Kultury SM „Piaś” za rok 2016
- terminu, miejsca i porządku Walnego Zgromadzenia w 2017r.
- sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2016 roku oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku wypracowanego przez Spółdzielnię w roku obrotowym 2016
- kosztów i przychodów z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „Piaś” w II półroczu 2016 roku
- stawek ryczałtowych z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków
- na temat kosztów i przychodów z tytułu podgrzania wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” w Katowicach w 2016 roku
- analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej w zasobach SM „Piaś” w 2016 roku

Zatwierdzano:

- zmiany do „Regulaminu korzystania z boiska do gry w piłkę nożną zlokalizowanego w Strefie Aktywności Rodzinnej przy Alei Księżnej Jadwigi Śląskiej w Katowicach” oraz tekst jednolity
- „Zasady przydzielania i używania środków ochrony indywidualnej, odzieży i obuwia roboczego”

W ramach spraw członkowsko – lokalowych:

- przejmowano mieszkania do ponownego zasiedlania
- zawierano akty notarialne – umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali

Niezależnie od powyższej działalności, Zarząd podejmował w II kwartale 2017 roku wiele decyzji w sprawach bieżących, w tym między innymi dotyczących:

- przyjęcia członków, wypowiedzenia i ustania członkostwa
- przydziału, zamiany i najmu lokali, garaży, miejsc postojowych, innych pomieszczeń, terenów
- rozliczania lokali przejmowanych przez Spółdzielnię od zdających
- ustalania wysokości kaucji pobieranych z tytułu najmu lokali i innych pomieszczeń
- wyboru wykonawców na roboty remontowe i inwestycyjne w 2017 roku
- zawierania umów
- współdziałania z organami władzy administracji państwowej samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi

Ponadto, Zarząd Spółdzielni w ramach kompetencji wynikających z Prawa Spółdzielczego oraz Statutu Spółdzielni:

- udzielał odpowiedzi na pisma skierowane do Zarządu
- zabezpieczał majątek Spółdzielni
- prowadził gospodarkę w ramach zatwierdzonych planów i wykonywał związane z tym czynności organizacyjne i finansowe

Statystyka uchwał podjętych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przedstawia się następująco:

<b>Lp.</b>	<b>Tematyka podjętych uchwał:</b>	<b>Ilość podjętych uchwał:</b>
<b>1.</b>	Sprawy członkowsko – lokalowe	16
<b>2.</b>	Sprawy gospodarczo – ekonomiczne oraz finansowo – księgowo	13
<b>3.</b>	Sprawy techniczne, podstawowa eksploatacja zasobów, remonty, inwestycje	3
<b>4.</b>	Sprawy organizacyjno – samorządowe	13
<b>5.</b>	Sprawy z zakresu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	9
	<b>Razem:</b>	<b>54</b>

#### **Sprawy rozpatrywane przez Zarząd w IV kwartale 2017 roku (14 posiedzeń, 39 uchwał)**

Informacje, projekty i sprawozdania przedkładane Radzie Nadzorczej, w tym między innymi na temat:

- ofert na wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017
- spraw członkowsko – lokalowych i pośrednictwa mieszkaniowego w III kwartale 2017r.
- analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej w zasobach SM „Piastr” w I półroczu 2017 roku
- kosztów i przychodów z tytułu podgrzania wody w zasobach SM „Piastr” w Katowicach w I półroczu 2017 roku
- kosztów i przychodów z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „Piastr” w I półroczu 2017 roku
- kalkulacji stawek ryczałtowych z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków
- korekty kalkulacji przewidywanych wysokości stawek opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni na podstawie poniesionych kosztów w 2016 roku
- przystąpienia Spółdzielni do Społecznego Komitetu Budowy Pomnika Matki Dziecka Niepełnosprawnego
- zmian w schemacie organizacyjnym Spółdzielni
- pracy Zarządu SM „Piastr” w III kwartale 2017 roku
- windykacji opłat za używanie lokali w SM „Piastr” za III kwartał 2017 roku
- planów finansowo - rzeczowych na rok 2018

- planów pracy Rady Nadzorczej, Komisji Rady Nadzorczej oraz Zarządu SM „Piast”
- wysokości środków na darowizny na rok 2018 oraz rozpatrzenie prośby Fundacji „Wolne Miejsce” o objęcie przez Spółdzielnię sponsoringiem „Wigilii dla samotnych”
- jesiennego przeglądu zasobów SM „Piast”
- projektu „Zasad postępowania w sprawach członkostwa oraz zasiedlenia lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach
- zmian do „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach”
- projektu „Regulaminu działalności Spółdzielczego Ośrodka Kultury przy Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach”
- zmian do „Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Katowicach

W ramach spraw członkowsko – lokalowych:

- przejmowano mieszkania do ponownego zasiedlania
- zawierano akty notarialne – umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali

Niezależnie od powyższej działalności, Zarząd podejmował w IV kwartale 2017 roku wiele decyzji w sprawach bieżących, w tym między innymi dotyczących:

- przyjęcia członków, wypowiedzenia i ustania członkostwa
- przydziału, zamiany i najmu lokali, garaży, miejsc postojowych, innych pomieszczeń, terenów
- rozliczania lokali przejmowanych przez Spółdzielnię od zdających
- ustalania wysokości kaucji pobieranych z tytułu najmu lokali i innych pomieszczeń
- wyboru wykonawców na roboty remontowe i inwestycyjne w 2017 roku
- zawierania umów
- współdziałania z organami władzy administracji państwowej samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi

Ponadto, Zarząd Spółdzielni w ramach kompetencji wynikających z Prawa Spółdzielczego oraz Statutu Spółdzielni:

- udzielał odpowiedzi na pisma skierowane do Zarządu
- zabezpieczał majątek Spółdzielni
- prowadził gospodarkę w ramach zatwierdzonych planów i wykonywał związane z tym czynności organizacyjne i finansowe

Statystyka uchwał podjętych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przedstawia się następująco:

<b>Lp.</b>	<b>Tematyka podjętych uchwał:</b>	<b>Ilość podjętych uchwał:</b>
<b>1.</b>	Sprawy członkowsko – lokalowe	18
<b>2.</b>	Sprawy gospodarczo – ekonomiczne oraz finansowo – księgowo	9
<b>3.</b>	Sprawy techniczne, podstawowa eksploatacja zasobów, remonty, inwestycje	1
<b>4.</b>	Sprawy organizacyjno – samorządowe	8
<b>5.</b>	Sprawy z zakresu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	3
	<b>Razem:</b>	<b>39</b>

Ponadto, w ramach wykonywania ustawowych i statutowych obowiązków, Zarząd Spółdzielni wykonywał czynności wynikające z podziału dokonanego pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu. W ramach podziału obowiązków, Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje

i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni zarówno podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i komisji Rady.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym działalność Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach koncentrowała się na realizacji zadań nakreślonych w planach gospodarczo-finansowych i na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązującego prawa i decyzji podejmowanych przez Radę Nadzorczą. W latach 2015 – 2017 Zarząd Spółdzielni odbył 152 protokołowane posiedzenia (w tym: w 2015 roku – 53 posiedzenia, w 2016 roku – 51 posiedzeń, w 2017 roku – 48 posiedzeń), łącznie na wszystkich posiedzeniach Zarząd podjął 455 Uchwał (w tym: w 2015 roku – 156 uchwał, w 2016 roku – 156 uchwał, w 2017 roku – 143 uchwały).

Zarząd Spółdzielni na bieżąco realizował zadania założone w planie gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. W latach 2015 – 2017, w ramach zarządzania zasobami, Zarząd na bieżąco omawiał oraz realizował procedury wewnątrzspółdzielcze, procedury windykacyjne, przetargowe i członkowsko-mieszkaniowe.

### **Podsumowanie:**

Protokoły z posiedzeń Zarządu są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia, uczestniczące osoby oraz relację z posiedzenia, informacje o przyjętych przez Zarząd uchwałach (uchwały Zarządu stanowią integralną część Protokołów), podpisy Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach i osoby sporządzającej protokół. Protokoły wraz z omawianymi planami, sprawozdaniami, wnioskami i innymi materiałami oraz przyjętymi uchwałami stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane z możliwością udostępniania członkom Spółdzielni.

Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni za lata 2015 – 2017, nie budzi zastrzeżeń. W oparciu o ustalenia, o jakich mowa powyżej stwierdza się, że Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przyjęte zadania i obowiązki wynikające z zarządzania i kierowania działalnością Spółdzielni realizował w sposób prawidłowy i pełny. Wydawane przez Zarząd uchwały uzasadnione były potrzebami Spółdzielni oraz zgodne były z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących regulacjach *Prawa spółdzielcze* i Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy oraz kierunki działania na lata następne przedkładane były na Walnych Zgromadzeniach i były zatwierdzane w głosowaniu jawnym niżej wymienionymi uchwałami:

- za rok 2014 Uchwała Nr 2/WZCz/2015 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, obradującego w dniu 1 czerwca 2015 roku
- za rok 2015 Uchwała Nr 1/WZCz/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, obradującego w dniu 18 kwietnia 2016 roku
- za rok 2016 Uchwała Nr 1/WZCz/2017 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, obradującego w dniu 10 kwietnia 2017 roku

Informacje sporządzane przez Zarząd (zawarte w sprawozdaniach z działalności za lata 2015 – 2017) przekazują rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej oraz finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w sposób szczegółowy opisują:

- ogólną charakterystykę zasobów mieszkaniowych
- podstawowe informacje o Spółdzielni i Zarządzie Spółdzielni oraz jego pracy w poszczególnych latach
- sytuację gospodarczą i finansową
- kapitały (fundusze) własne
- możliwości płatnicze
- zaległości i windykację
- stan wyposażenia w składniki majątku trwałego
- zatrudnienie i wynagrodzenia
- liczbę członków, zasoby Spółdzielni, strukturę lokali, udziały współwłaścicieli w prawie własności nieruchomości wspólnej i użytkownika wieczystego działek, wysokość obowiązujących stawek opłat

- kontrole zewnętrzne przeprowadzane w Spółdzielni,
- charakterystykę jednostek pomocniczych oraz działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury
- przewidywane kierunki rozwoju, działania oraz przewidywaną sytuację finansową Spółdzielni w latach następnych
- rozliczenie mediów

Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni zarówno podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i Komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie. Zarząd organizował spotkania z mieszkańcami, na których można było uzyskać informacje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni, jak również planowanych inwestycji i remontów. Działalność Zarządu w latach 2015 – 2017 nie wykazała uchybień lub nieprawidłowości i nie wymaga formułowania uwag i wniosków.

#### **4. Rady Osiedli**

Rady Osiedli w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach działają w oparciu o §§ 42-46 Statutu Spółdzielni, są organami powołanymi do stałej reprezentacji mieszkańców Osiedla w ich bieżących sprawach. Wyborów do Rady Osiedla dokonuje się zgodnie z § 43 ust. 2 i 3 Statutu. Kadencja Rady Osiedla trwa 4 lata. Za udział w posiedzeniach Rady Osiedla jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w wysokości określonej w obowiązujących w tym zakresie przepisach wewnętrznych.

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rad Osiedli (w tym skład Rady Osiedla i organizacja pracy Rady Osiedla) określa *Regulamin Rady Osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29 października 2009 roku Uchwałą Nr 92/RN/2009 wraz ze zmianami: Uchwała Nr 105/RN/2010 z dnia 14 grudnia 2010 roku i Uchwała Nr 54/RN/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku, w ramach działalności statutowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach działały następujące Rady Osiedla:

- Rada Osiedla „Tysiąclecie Dolne”
- Rada Osiedla „Tysiąclecie Górne”

#### **Podsumowanie:**

Rady Osiedli realizują swoje zadania statutowe na posiedzeniach Rady Osiedla. Postanowienia Rady Osiedla zapadają w formie opinii lub wniosków, a z obrad tego gremium sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący zebrania. Kompetencje prezydium Rady Osiedla (przewodniczący i sekretarz) określa § 5 *Regulaminu Rady Osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*. Działalność Rad Osiedli nie ma charakteru decyzyjnego, kontrolnego, egzekwującego czy też regulującego działalność Spółdzielni. Zakres działania tych organów Spółdzielni określa § 45 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach oraz § 4 *Regulaminu Rady Osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*. Do głównych zadań Rad Osiedli należy współdziałanie z kierownictwem osiedla oraz z organami statutowymi Spółdzielni w zakresie doradztwa, opiniowania i przedstawiania projektów w sprawach związanych z funkcjonowaniem osiedla oraz uczestnictwa w rozwiązywaniu konfliktów sąsiedzkich wynikających z nieprzestrzegania zasad współzycia społecznego i porządku domowego.

W toku badania lustracyjnego za lata 2015 – 2017 dokonano przeglądu zakresu kompetencji Rad Osiedli wynikających z § 45 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach oraz § 4 *Regulaminu Rady Osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*. Działalność Rad Osiedli w latach 2015 – 2017 nie wykazała uchybień lub nieprawidłowości i nie wymaga formułowania uwag i wniosków.

## **V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

### **1. Część ogólna**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach, według stanu na 31 grudnia 2017 roku, w ramach podstawowej działalności statutowej zarządzała 61 budynkami mieszkalnymi (w tym 4 domami jednorodzinnymi). Zarządzanie administracyjne odbywa się poprzez dwie administracje osiedlowe.

Wyszczególnienie	Budynki /ogółem/ szt.	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. lokali mieszkalnych w m2 pu	Pow. lokali użytkowych w m2 pu	Pow. garaży w m <sup>2</sup>	Pow. lokali w m2 pu /razem/
<i>I</i>	2	3	4	5	6	7
Adm „Tysiąclecie-Dolne”	40 + 4 domy jednorodzinne	4.686	221.127,90	13.071,96	6.307,71	240.507,57
Adm „Tysiąclecie-Górne”	17	3.494	193.261,84	11.157,96	1.304,00	205.723,80
<b>O g ó ł e m</b>	<b>61</b>	<b>8.180</b>	<b>414.389,74</b>	<b>24.229,92</b>	<b>7.611,71</b>	<b>446.231,37</b>

Zasoby mieszkaniowe:

- liczba budynków mieszkalnych (w tym 4 domy jednorodzinne) 61
- liczba lokali mieszkalnych ogółem 8 180
- w tym:
  - lokale ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu 120
  - lokale ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu 3 725
  - lokale mieszkalne po przeniesieniu własności 3 371
  - lokale mieszkalne użytkowane w oparciu o umowę najmu 942
  - lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego 22

Pozostałe zasoby:

- garaże 454
- lokale użytkowe 288

Powierzchnia zasobów:

- budynki mieszkalne ogółem 446 231,37 m<sup>2</sup>
- w tym:
  - lokale mieszkalne 414 389,74 m<sup>2</sup>
  - lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe) 24 229,92 m<sup>2</sup>
  - garaże 7 611,71 m<sup>2</sup>

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach składają się z nieruchomości stanowiących własność (mienie Spółdzielni) i współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST”. Spis powyższych nieruchomości przedstawia zestawienie poniżej:

Nr nieruchomości	Budynki wchodzące w skład nieruchomości	Uwagi
1	Piastów - 3,5,8,9,10,16,18,22,24,26 Tysiąclecia- 1,6,7,9,11,13,15,19,21,23,25,47,78,88,90,92 Bolesława Chrobrego – 2,9,13,29,31,32,37,38,43 Ułańska - 5,7,9,11,12,16 Zawiszy Czarnego – 16,16A wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piast”
2	Zawiszy Czarnego 2 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piast”
3	Zawiszy Czarnego 4 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piast”

4	Zawiszy Czarne 6 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piaśt”
5	Zawiszy Czarne 10 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piaśt”
6	Zawiszy Czarne 8 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piaśt” (Mienie Spółdzielni)
7	Zawiszy Czarne 9 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piaśt” (Mienie Spółdzielni)
8	Armii Krajowej – 281, 283, 285, 287, 289, 293, 295 (bud. mieszk.), Armii Krajowej – 283a, 289a, 295a (bud. garaż.) wraz z gruntem	Nieruchomość stanowiąca współwłasność SM „Piaśt”
9	Szarych Szeregów 2A, 2B, 2C, 2K wraz z gruntem	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piaśt”
10	Armii Krajowej – 300, 302, 304, 306, 308, 310 wraz z gruntem	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piaśt” (Mienie Spółdzielni)
11	Zespół garażowy przy ul. Piaśtów wraz z gruntem	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piaśt”
12	mienie Spółdzielni: Budynki i budowle wraz z gruntem usytuowane przy ul. Tysiąclecia 84A w Katowicach, budynek Administracji Osiedla przy ul. Piaśtów 6 w Katowicach wraz z gruntem, budynek Administracji Osiedla przy ul. Tysiąclecia 90a w Katowicach wraz z gruntem, budynki parkingów krytych przy ulicy Zawiszy Czarne 2A i 4A w Katowicach wraz z gruntem, budynki użytkowe przy ul. Zawiszy Czarne 6A i 6B w Katowicach wraz z gruntem, grunty pod kioskami wolno stojącymi w sąsiedztwie budynków ul. Ułańskiej 12, Bolesława Chrobrego 13, oraz przy ul. Zawiszy Czarne 10 w Katowicach, parking strzeżony w rejonie ul. Zawiszy Czarne 2 w Katowicach, działki usytuowane w rejonie budynków przy ulicy Tysiąclecia 92 wraz z drogami dojazdowymi, tereny zielone przy ulicy Piaśtów 12, Ułańskiej 9,11,16, parkingi przy ulicy B. Chrobrego 31,37 i Tysiąclecia 6, plac seniora przy ulicy B. Chrobrego 9 i 13, nieruchomość położona w Mysłowicach oraz nieruchomość położona w Rybniku	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piaśt” (Mienie Spółdzielni)
13	Piaśtów 12 wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu	Nieruchomość stanowiąca własność SM „Piaśt” (Mienie Spółdzielni)



Struktura lokali według praw własności na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiała się następująco:

<b>1. lokale mieszkalne:</b>			
spółdzielcze lokatorskie	-	120, tj.	1,5 %
spółdzielcze własnościowe	-	3725, tj.	45,5 %
na zasadzie umowy najmu	-	942, tj.	11,5 %
wyodrębnione na własność	-	3371, tj.	41,2 %
bez tytułu prawnego	-	22, tj.	0,3 %
<b>2. lokale użytkowe:</b>			
na zasadzie umowy najmu	-	190, tj.	66,0 %
na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	-	65, tj.	23,0 %
wyodrębnione na własność	-	33, tj.	11,0 %
<b>3. garaże:</b>			
na zasadzie umowy najmu	-	4, tj.	1,0 %
na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	-	394, tj.	79,0 %
wyodrębnione na własność	-	92, tj.	18,0 %
na zasadzie abonamentu	-	9, tj.	2,0 %

Nieruchomości gruntowe do których Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach ma tytuł prawny stanowiły 384 428,95 m<sup>2</sup>. Poniżej wyspecyfikowano strukturę nieruchomości gruntowych.

## GOSPODARKA GRUNTAMI

Lp.	Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni	389 867,84	388 983,15	391 876,95
2	Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustawowy tytuł prawny, w tym:	382 456,84	381 572,15	384 428,95
	- własność	77 100,00	77 100,00	77 100,00
	- użytkowanie wieczyste	305 356,84	304 472,15	307 328,95

Istniejący stan terenowo-prawny umożliwiał podejmowanie decyzji w zakresie dotyczącym przedmiotu odrębnej własności, gdzie możliwe było rozpatrywanie wniosków członków Spółdzielni o wyodrębnienie własności lokali, w trybie postanowień ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych* z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. nr 4/2001 poz. 27 z późniejszymi zmianami).

Podstawową działalność Spółdzielni stanowiła gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym działalność w zakresie eksploatacji, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia oraz obsługi sanitarno-porządkowej nieruchomości spółdzielczych. Przedstawione powyżej zadania były systematycznie realizowane w bieżącej działalności. Potwierdzają to sprawozdania Zarządu z lat 2015–2017 oraz przeprowadzone badanie lustracyjne, co szczegółowo przedstawiono w dalszych częściach protokołu.

## 2. Techniczna obsługa nieruchomości

W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi technicznej nieruchomości, w strukturze organizacyjnej Spółdzielni wydzielono stanowisko Pełnomocnika Zarządu ds. Inwestycji i Mienia (PZ) oraz pion techniczny podlegający organizacyjnie Członkowi Zarządu, Zastępcy Dyrektora ds. Eksploatacyjno-Technicznych (DT). W obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach rozwiązaniach organizacyjnych pionu technicznego działalność Działu Eksploatacji Technicznej (TT), Zespołu ds. Administracyjno-Gospodarczych (TG), Administracji Osiedli (TA) oraz Bazy Sprzętu i Transportu (TB) obejmowała zakres zadań zapewniający między innymi:

- prawidłową eksploatację i utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz ich wyposażenia, w zakresie zatwierdzanych planów gospodarczych Spółdzielni
- nadzór nad realizacją robót remontowych zasobów mieszkaniowych wraz z ich odbiorami końcowymi (powykonawczymi)
- właściwą gospodarkę energetyczną w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych Spółdzielni poprzez organizację i kontrolę dostaw energii cieplnej z przyjętymi zasadami rozliczeń finansowych w odniesieniu do rzeczywistej ilości zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali
- organizację dostaw w zakresie pozostałych usług komunalnych, wraz z zasadami i formami rozliczeń finansowych za usługi dostarczania wody, odprowadzania ścieków, wywóz odpadów, dostarczania energii elektrycznej
- prowadzenie dokumentacji, w tym ksiąg obiektów budowlanych Spółdzielni
- utrzymanie czystości na terenie nieruchomości Spółdzielni
- zabezpieczenie przeciwpożarowe w nieruchomościach Spółdzielni

Poza omówionymi ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi zarządzania zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w latach 2015 – 2017 w technicznej obsłudze budynków będących w zasobach Spółdzielni uczestniczyły firmy zewnętrzne.

Zakres prac remontowych w Spółdzielni objętej badaniem lustracyjnym określany był na podstawie rocznych *Planów finansowo-rzeczowych remontów oraz zakupu środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych* uchwalanych przez Radę Nadzorczą, z uwzględnieniem pięcioletnich protokołów z przeglądu stanu sprawności technicznej budynków oraz bieżących przeglądów. Planowane roboty remontowe zakładały utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym, prowadzone były w oparciu o przyjęte plany z uwzględnieniem poziomu środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym. *Plany finansowo-rzeczowe remontów oraz zakupu środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych* opracowywane były w zakresie rzeczowym i finansowym na podstawie założeń do projektu planu finansowo-rzeczowego (zawierających podstawy opracowania projektu planu finansowo-rzeczowego na poszczególne lata, prognozy kosztów i przychodów, szczegółowe zestawienia planowanych kosztów i przychodów) oraz na podstawie *Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*.

Planowane w okresie objętym lustracją (2015 – 2017) prace remontowo-konserwacyjne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach (w tym roboty termomodernizacyjne) ustalone zostały w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości. Przyjęte na lata 2015 – 2017 planowane zakresy prac modernizacyjnych i remontowych zostały zrealizowane. Ich pełna realizacja wymagała wprowadzenia uzasadnionych korekt w zakresie rzeczowym dla poszczególnych zadań, w odniesieniu do pierwotnych założeń planu. Korekty planów remontów w latach 2015 – 2017 zostały przyjęte stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

W toku badania lustracyjnego dokonano przeglądu zakresu działań eksploatacyjnych wykonanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017 (zarówno we własnym zakresie, jak i przy pomocy firm zewnętrznych), na które składały się między innymi:

- remont tablic elektrycznych piętrowych i administracyjnych
- remont dźwigów
- remont pokrycia dachowego
- remont kominów
- remont i ocieplenie elewacji budynku
- przebudowa ścian głównego ciągu komunikacyjnego
- roboty malarskie w korytarzach lokatorskich i klatce schodowej wraz z wymianą instalacji oświetleniowej
- uszczelnienie dylatacji w budynku
- wykonanie połączeń wyrównawczych pomiędzy instalacjami oraz montażem ochronników przepięciowych
- remont nawierzchni chodników
- wymiana nawierzchni drogowej w patio budynku
- remont nawierzchni parkingu
- zagospodarowanie terenu
- montaż szlabanów na parkingach

- wymiana drzwi z korytarzy lokatorskich na klatkę awaryjną
- wymiana wodomierzy
- wymiana stolarki okiennej wraz z ociepleniem ścian w mieszkaniach
- roboty termo modernizacyjne ścian szczytowych
- ocieplenia stropu w garażach
- wymiana pionów kanalizacji
- wymiana instalacji domofonowej

Na działalność remontową Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w okresie objętym badaniem lustracyjnym (2015 – 2017) wydatkowano:

- w 2015 roku 13 703 694,72 zł
- w 2016 roku 8 186 921,57 zł
- w 2017 roku 8 045 374,18 zł

Gospodarkę remontową w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w latach 2015 – 2017 przedstawia poniższe zestawienie tabelaryczne:

### GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości	39 687 000,00	33 289 800,00	30 409 500,00
2	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:	13 703 694,72	8.186.921,57	8 045 374,18
	- na ocieplenie ścian zewnętrznych			
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła			
3	Stan funduszy remontowych na 01.01. w zł	-1.136.977,63	-2.043.298,98	157.930,18
4	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	9 940 152,44	10 030 116,12	10 011 406,13
5	Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
6	Inne przychody funduszu remontowego (specyfikacja)			
6a	Umorzenie pożyczki	317 643,48		36.936,00
6b	Zasilenie z funduszu rezerwowego	2.500.000,00		
6c	Wykonawstwo zastępcze	39.577,45	358.034,61	
7	Stan funduszu remontowego na 31.12	-2.043.298,98	157.930,18	2 160 898,13

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecenia usług i robót remontowo-budowlanych wykonawcom zewnętrznym określone zostały szczegółowo w *Regulaminie określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* przyjętym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 7/RN/2009 z dnia 13 stycznia 2009 roku, wraz ze zmianami: Uchwała Nr 80/RN/2009 z dnia 29 września 2009 roku, Uchwała Nr 6/RN/2013 z dnia 28 stycznia 2013 roku, Uchwała Nr 73/RN/2015 z dnia 14 grudnia 2015 roku. Zasady te przewidywały między innymi formy postępowania przetargowego w trybie:

- przetargu nieograniczonego
- zapytania o cenę
- zamówienia z wolnej ręki

Podstawowym trybem wyboru wykonawcy był przetarg nieograniczony (w przypadku robót, których wartość szacowano powyżej 500 000,00 zł netto), a kryterium – cena oraz pozostałe kryteria odnoszące się do przedmiotu zamówienia, w szczególności jakość, funkcjonalność, parametry techniczne, zastosowanie najlepszych dostępnych technologii w zakresie oddziaływania na środowisko, gwarancja, termin wykonania zamówienia, a także referencje, doświadczenie przy realizacji robót budowlanych i usług w zakresie jak przedmiot zamówienia. W celu przeprowadzenia postępowania przetargowego powoływano Komisje Przetargowe. W komisjach przetargowych w charakterze obserwatorów każdorazowo uczestniczyli przedstawiciele Rady Nadzorczej i Rad Osiedli.

Oferty wykonawcze odpowiadały określonym w planach remontów na poszczególne lata, planowanym potrzebom gospodarki zasobami spółdzielczymi z uwzględnieniem właściwie pojmowanych zasad gospodarki i rzetelności działania Spółdzielni. Rada Nadzorcza była informowana każdorazowo o wyborze oferenta oraz o postępach prac remontowych na kolejnych posiedzeniach, co odnotowano w protokołach z posiedzeń.

Z pośród wykonawców zewnętrznych, realizujących w latach 2015 – 2017 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 okresie badanym, umów o wykonanie robót remontowo-budowlanych według wyszczególnienia poniżej:

**BAZYL Piotr Bylica, 32-438 Trzebnia 149, NIP 681-117-55-35**

**Zapytanie o cenę dotyczące wykonania i montażu 4 sztuk zadaszeń z konstrukcji aluminiowych pokrytych poliwęglanem litym 8mm nad wejściami do budynków mieszkalnych przy ul. Piastów 22, Tysiąclecia 19 w Katowicach**

- Pismo TT/3925/WP/2015 z dnia 25 czerwca 2015 roku do oferenta – zaproszenie do złożenia ofert cenowych na wykonanie i montaż zadaszeń nad wejściami do budynków przy ul. Piastów 22 – 2 szt. i przy ul. Tysiąclecia 19 – 2 szt.
- Pismo TT/3926/WP/2015 z dnia 25 czerwca 2015 roku do oferenta – zaproszenie do złożenia ofert cenowych na wykonanie i montaż zadaszeń nad wejściami do budynków przy ul. Piastów 22 – 2 szt. i przy ul. Tysiąclecia 19 – 2 szt.
- Pismo TT/3927/WP/2015 z dnia 25 czerwca 2015 roku do oferenta – zaproszenie do złożenia ofert cenowych na wykonanie i montaż zadaszeń nad wejściami do budynków przy ul. Piastów 22 – 2 szt. i przy ul. Tysiąclecia 19 – 2 szt.
- Wyciąg z Protokołu wyboru ofert z dnia 9 lipca 2015 roku dotyczący wyboru firmy do wykonania zadania
- Protokół negocjacji z dnia 9 lipca 2015 roku z firmą wybraną do wykonania zadania
- Umowa NR KF/71/2015 o roboty ogólnobudowlane zawarta w dniu 20 lipca 2015 roku z BAZYL Piotr Bylica z siedzibą w Trzebuni 149 określająca: Oświadczenie stron, Przedmiot umowy, Termin realizacji, Zapoznanie się przez Wykonawcę z miejscem przeprowadzenia robót remontowych, Wynagrodzenie, Warunki płatności wynagrodzenia, Zobowiązania Wykonawcy, Roboty dodatkowe, roboty nieprzewidziane i zmiana zakresu robót, Terminowość wykonania robót, Kontrola realizacji robót, Niewłaściwe wykonanie robót, Kara umowna, Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym, Gwarancje, Zakończenie i odbiór robót, Poufność i własność dokumentacji, Rozstrzygnięcie sporów, Postanowienia końcowe
- Pismo z dnia 15 października 2015 roku do Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach dotyczące zakończenia robót
- Protokół ostatecznego odbioru wykonanych robót z dnia 20 października 2015 roku nie zawierał uwag
- Faktura VAT nr F 03/10/2015 z dnia 20 października 2015 roku (wystawiona zgodnie z umową) – opłacono przelewem terminowo

Procedurę zapytania o cenę przeprowadzono zgodnie z *Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*, zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/RN2009 z dnia 13 stycznia 2009 roku, wraz ze zmianami: Uchwałą Nr 80/RN/2009 z dnia 29 września 2009 roku, Uchwałą Nr 6/RN/2013 z dnia 28 stycznia 2013 roku, Uchwałą Nr 73/RN/205 z dnia 14 grudnia 2015 roku.

Zawarta umowa umożliwiła prawidłowe rozliczenie wykonanych robót oraz gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Na wykonane prace wykonawca udzielił gwarancji na okres 36 miesięcy.

**KANO Kamil Pypno, 41-600 Świętochłowice, ul. Szpitalna 17/7, NIP 627-234-82-00**  
**Zapytanie o cenę dotyczące ocieplenia stropu w parkingo-garażu przy ul. Armii Krajowej 310 w Katowicach**

- Pismo TT/254/WD/DO/2016 z dnia 14 stycznia 2016 roku do oferenta – zaproszenie do złożenia oferty cenowej na wykonanie robót remontowych związanych z ociepleniem stropu parkingo-garażu w budynku przy ul. Armii Krajowej 310 w Katowicach
- Pismo TT/255/WD/DO/2016 z dnia 14 stycznia 2016 roku do oferenta – zaproszenie do złożenia oferty cenowej na wykonanie robót remontowych związanych z ociepleniem stropu parkingo-garażu w budynku przy ul. Armii Krajowej 310 w Katowicach
- Pismo TT/256/WD/DO/2016 z dnia 14 stycznia 2016 roku do oferenta – zaproszenie do złożenia oferty cenowej na wykonanie robót remontowych związanych z ociepleniem stropu parkingo-garażu w budynku przy ul. Armii Krajowej 310 w Katowicach
- Wyciąg z Protokołu wyboru ofert z dnia 25 stycznia 2016 roku dotyczący wyboru firmy do wykonania zadania
- Protokół negocjacji z dnia 27 stycznia 2016 roku z firmą wybraną do wykonania zadania
- Umowa NR KF/8/2016 o roboty ogólnobudowlane zawarta w dniu 28 stycznia 2016 roku z KANO Kamil Pypno z siedzibą w Świętochłowicach, ul. Szpitalna 17/7 określająca: Oświadczenie stron, Przedmiot umowy, Termin realizacji, Zapoznanie się przez Wykonawcę z miejscem przeprowadzenia robót remontowych, Wynagrodzenie, Warunki płatności wynagrodzenia, Zobowiązania Wykonawcy, Roboty dodatkowe, roboty nieprzewidziane i zmiana zakresu robót, Terminowość wykonania robót, Kontrola realizacji robót, Niewłaściwe wykonanie robót, Kara umowna, Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym, Gwarancje, Zakończenie i odbiór robót, Poufność i własność dokumentacji, Rozstrzygnięcie sporów, Postanowienia końcowe
- Protokół ostatecznego odbioru wykonanych robót z dnia 9 marca 2016 roku
- Faktura VAT nr FV 001/03/2016 z dnia 10 marca 2016 roku (wystawiona zgodnie z umową) – opłacono przelewem terminowo

Procedurę zapytania o cenę przeprowadzono zgodnie z *Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*, zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/RN2009 z dnia 13 stycznia 2009 roku, wraz ze zmianami: Uchwała Nr 80/RN/2009 z dnia 29 września 2009 roku, Uchwała Nr 6/RN/2013 z dnia 28 stycznia 2013 roku, Uchwała Nr 73/RN/205 z dnia 14 grudnia 2015 roku.

Zawarta umowa umożliwiła prawidłowe rozliczenie wykonanych robót oraz gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Na wykonane prace wykonawca udzielił gwarancji na okres 36 miesięcy.

**Przedsiębiorstwo Wielobranżowe GB ŚLĄSK Zbigniew Staniszewski, 40-871 Katowice, ul. Tysiąclecia 84a, NIP 634-101-51-87**

**Zapytanie o cenę dotyczące wymiany drzwi drewnianych dwuskrzydłowych z naświetlem na drzwi dymoszczelne z korytarzy lokatorskich na klatki awaryjne wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach mieszkalnych przy ul. Piastów 5 i Ułańskiej 7 w Katowicach**

- Pismo TT146/WP/DO/2017 z dnia 9 stycznia 2017 roku do oferenta – zaproszenie do złożenia oferty cenowej na wymianę drzwi drewnianych dwuskrzydłowych z naświetlem na drzwi dymoszczelne klasy S30, profil aluminiowy z korytarzy lokatorskich na klatki awaryjne budynków mieszkalnych przy ul. Piastów 5, Ułańskiej 7 w Katowicach
- Pismo TT146/WP/DO/2017 z dnia 9 stycznia 2017 roku do oferenta – zaproszenie do złożenia oferty cenowej na wymianę drzwi drewnianych dwuskrzydłowych z naświetlem na drzwi dymoszczelne klasy S30, profil aluminiowy z korytarzy lokatorskich na klatki awaryjne budynków mieszkalnych przy ul. Piastów 5, Ułańskiej 7 w Katowicach
- Pismo TT146/WP/DO/2017 z dnia 9 stycznia 2017 roku do oferenta – zaproszenie do złożenia oferty cenowej na wymianę drzwi drewnianych dwuskrzydłowych z naświetlem na drzwi dymoszczelne klasy S30, profil aluminiowy z korytarzy lokatorskich na klatki awaryjne budynków mieszkalnych przy ul. Piastów 5, Ułańskiej 7 w Katowicach
- Wyciąg z Protokołu wyboru ofert z dnia 3 lutego 2017 roku dotyczący wyboru firmy do wykonania zadania
- Protokół negocjacji z dnia 3 lutego 2017 roku z firmą wybraną do wykonania zadania

- Umowa NR KF/27/2017 o roboty ogólnobudowlane zawarta w dniu 23 marca 2017 roku z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym GB ŚLĄSK Zbigniew Staniszewski z siedzibą w Katowicach, ul. Tysiąclecia 84a określająca: Oświadczenie stron, Przedmiot umowy, Termin realizacji, Zapoznanie się przez Wykonawcę z miejscem przeprowadzenia robót remontowych, Wynagrodzenie, Warunki płatności wynagrodzenia, Zobowiązania Wykonawcy, Roboty dodatkowe, roboty nieprzewidziane i zmiana zakresu robót, Terminowość wykonania robót, Kontrola realizacji robót, Niewłaściwe wykonanie robót, Kara umowna, Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym, Gwarancje, Zakończenie i odbiór robót, Poufność i własność dokumentacji, Warunki cesji należności, Rozstrzyganie sporów, Postanowienia końcowe
- Protokół częściowego odbioru wykonanych robót z dnia 18 maja 2017 roku
- Protokół odbioru wykonanych robót z dnia 18 maja 2017 roku
- Faktura VAT nr UDSM/1/05/2017 z dnia 18 maja 2017 roku (wystawiona zgodnie z umową)
- Protokół częściowego odbioru wykonanych robót z dnia 12 czerwca 2017 roku
- Protokół odbioru wykonanych robót z dnia 12 czerwca 2017 roku
- Faktura VAT nr UDSM/1/06/2017 z dnia 12 czerwca 2017 roku (wystawiona zgodnie z umową)
- Protokół częściowego odbioru wykonanych robót z dnia 12 lipca 2017 roku
- Protokół odbioru wykonanych robót z dnia 12 lipca 2017 roku
- Faktura VAT nr UDSM/2/07/2017 z dnia 12 lipca 2017 roku (wystawiona zgodnie z umową)
- Protokół odbioru wykonanych robót z dnia 7 sierpnia 2017 roku
- Protokół ostatecznego odbioru wykonanych robót z dnia 7 sierpnia 2017 roku
- Faktura VAT nr UDSM/2/09/2017 z dnia 7 września 2017 roku (wystawiona zgodnie z umową)
- Protokół częściowego odbioru wykonanych robót z dnia 12 lipca 2017 roku
- Protokół odbioru wykonanych robót z dnia 12 lipca 2017 roku
- Faktura VAT nr UDSM/3/07/2017 z dnia 12 lipca 2017 roku (wystawiona zgodnie z umową)
- Protokół odbioru wykonanych robót z dnia 7 sierpnia 2017 roku
- Protokół ostatecznego odbioru wykonanych robót z dnia 7 sierpnia 2017 roku
- Faktura VAT nr UDSM/1/09/2017 z dnia 7 września 2017 roku (wystawiona zgodnie z umową)

Procedurę zapytania o cenę przeprowadzono zgodnie z *Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*, zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/RN2009 z dnia 13 stycznia 2009 roku, wraz ze zmianami: Uchwała Nr 80/RN/2009 z dnia 29 września 2009 roku, Uchwała Nr 6/RN/2013 z dnia 28 stycznia 2013 roku, Uchwała Nr 73/RN/205 z dnia 14 grudnia 2015 roku.

Zawarta umowa umożliwiła prawidłowe rozliczenie wykonanych robót oraz gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Na wykonane prace wykonawca udzielił gwarancji na okres 60 miesięcy.

#### **Podsumowanie:**

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty dotyczące zrealizowanych w okresie badanym umów o wykonanie robót remontowo-budowlanych należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja była kompletna. Przeprowadzone prace zapewniły realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych. W badanym okresie 2015 – 2017 Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach zastrzegła w umowach finansowe zabezpieczenia gwarancyjne na roboty remontowe.

#### ***Załączniki:***

- 021** *Wykaz wykonawców zewnętrznych realizujących roboty budowlane, remontowe i termomodernizacyjne w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017*
- 022** *Dokumentacja robót remontowo-budowlanych wykonanych w 2015 roku przy ul. Piastów 22, Tysiąclecia 19 w Katowicach*
- 023** *Dokumentacja robót remontowo-budowlanych wykonanych w 2016 roku ul. Armii Krajowej 310 w Katowicach*
- 024** *Dokumentacja robót remontowo-budowlanych wykonanych w 2017 roku przy ul. Piastów 5 i Ułańskiej 7 w Katowicach*

W trakcie badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia ksiąg

objektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych kontroli technicznych budynków wraz z oceną tych ustaleń w planach rzeczowych prac remontowych w latach 2015 – 2017. Książki obiektu budowlanego wraz z protokołami kontroli przechowywane są w poszczególnych Administracjach. Są one prowadzone zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2007 roku (Dz. U. z 2007 roku poz. 1134 z późniejszymi zmianami).

W ramach czynności lustracyjnych skontrolowano książki obiektów budowlanych wraz z protokołami kontroli, wybranych reprezentatywnie, budynków mieszkalnych:

#### Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Piastów 24 w Katowicach

- Protokół Nr 683 z dnia 25 maja 2015 roku z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych – spalinowych – wentylacyjnych
- Protokół Nr 03/TAI/RI/2015r z przeglądu rocznego i konserwacji instalacji gazowej w budynku z dnia 10 czerwca 2015 roku
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 17 czerwca 2015 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w budynku położonym przy ul. Piastów 24 w Katowicach z dnia 29 czerwca 2015 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z dnia 6 sierpnia 2015 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji piorunochronnej obiektu z dnia 10 sierpnia 2015 roku
- Karta przeglądu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane* z dnia 28 października 2015 roku
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 17 grudnia 2015 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w budynku położonym przy ul. Piastów 24 w Katowicach z dnia 7 marca 2016 roku
- Protokół Nr 04/TAI/RI/2016r z przeglądu rocznego i konserwacji instalacji gazowej w budynku z dnia 28 kwietnia 2016 roku
- Protokół Nr 691 z dnia 23 maja 2016 roku z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych – spalinowych – wentylacyjnych
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 27 czerwca 2016 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z dnia 23 sierpnia 2016 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji piorunochronnej obiektu z dnia 30 sierpnia 2016 roku
- Karta przeglądu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane* z dnia 28 listopada 2016 roku
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 22 grudnia 2016 roku
- Protokół nr.P.24/2016 z 5-letnich pomiarów elektrycznych instalacji wewnętrznych lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku mieszkalnym przy ul. Piastów 24 w Katowicach z dnia 23 grudnia 2016 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w budynku położonym przy ul. Piastów 24 w Katowicach z dnia 28 lutego 2017 roku
- Protokół Nr 03/TAI/RI/2017r z przeglądu rocznego i konserwacji instalacji gazowej w budynku z dnia 2 maja 2017 roku
- Protokół Nr 705 z dnia 23 maja 2017 roku z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych – spalinowych – wentylacyjnych
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 27 czerwca 2017 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z dnia 18 sierpnia 2017 roku
- Protokół NR.I/P-24/VIII/2017 z badania urządzenia piorunochronnego z dnia 16 sierpnia 2017 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji piorunochronnej obiektu z dnia 21 sierpnia 2017 roku
- Karta przeglądu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane* z dnia 16 listopada 2017 roku
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 18 grudnia 2017 roku

### Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Zawiszy Czarnego 8 w Katowicach

- Protokół Nr 206 z dnia 11 lutego 2015 roku z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych – spalinowych – wentylacyjnych
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji piorunochronnej obiektu z dnia 15 września 2015 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z dnia 21 września 2015 roku
- Karta przeglądu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane* z dnia 21 października 2015 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w budynku położonym przy ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach z dnia 22 października 2015 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w parkingu krytym położonym przy ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach z dnia 6 listopada 2015 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w parkingu krytym położonym przy ul. Zawiszy Czarnego 4a w Katowicach z dnia 6 listopada 2015 roku
- Protokół Nr 194 z dnia 4 lutego 2016 roku z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych – spalinowych – wentylacyjnych
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z dnia 21 września 2016 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji piorunochronnej obiektu z dnia 30 września 2016 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w parkingu krytym położonym przy ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach z dnia 8 listopada 2016 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w parkingu krytym położonym przy ul. Zawiszy Czarnego 4a w Katowicach z dnia 8 listopada 2016 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w budynku położonym przy ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach z dnia 22 listopada 2016 roku
- Karta przeglądu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane* z dnia 23 listopada 2016 roku
- Protokół nr.ZCz.4/2016 z 5-letnich pomiarów elektrycznych instalacji wewnętrznych lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku mieszkalnym przy ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach z dnia 13 grudnia 2016 roku
- Protokół Nr 300 z dnia 28 lutego 2017 roku z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych – spalinowych – wentylacyjnych
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji piorunochronnej obiektu z dnia 25 września 2017 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z dnia 27 września 2017 roku
- Protokół NR.I/ZCz4/IX/2017 z badania urządzenia piorunochronnego z dnia 29 września 2017 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w parkingu krytym położonym przy ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach z dnia 5 października 2017 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w parkingu krytym położonym przy ul. Zawiszy Czarnego 4a w Katowicach z dnia 5 października 2017 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w budynku położonym przy ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach z dnia 6 listopada 2017 roku
- Karta przeglądu stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane* z dnia 27 listopada 2017 roku

### Budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Tysiąclecia 78 w Katowicach

- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z dnia 14 stycznia 2015 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji piorunochronnej obiektu z dnia 1 kwietnia 2015 roku
- Karta kontroli okresowej przeglądu stanu technicznego obiektu budowlanego zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy *Prawo budowlane* Protokół Nr 2/XIII/2015 z dnia 14 maja 2015 roku



- Protokół Nr 11/TAII/RII/2015r z przeglądu rocznego i konserwacji instalacji gazowej w budynku z dnia 2 czerwca 2015 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w budynku położonym przy ul. Tysiąclecia 78 w Katowicach z dnia 8 czerwca 2015 roku
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 11 czerwca 2015 roku
- Protokół Nr 1174/2015 z dnia 18 listopada 2015 roku z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych – spalinowych – wentylacyjnych
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 11 grudnia 2015 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z dnia 14 stycznia 2016 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w budynku położonym przy ul. Tysiąclecia 78 w Katowicach z dnia 8 marca 2016 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji piorunochronnej obiektu z dnia 21 kwietnia 2016 roku
- Protokół nr.T-78/2016 z 5-letnich pomiarów elektrycznych instalacji wewnętrznych lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku mieszkalnym przy ul. Tysiąclecia 78 w Katowicach z dnia 10 maja 2016 roku
- Karta kontroli okresowej przeglądu stanu technicznego obiektu budowlanego zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy *Prawo budowlane* Protokół Nr 2/XIV/2016 z dnia 11 maja 2016 roku
- Protokół Nr 11/TAII/RII/2016r z przeglądu rocznego i konserwacji instalacji gazowej w budynku z dnia 17 maja 2016 roku
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 4 lipca 2016 roku
- Protokół Nr 01387/16/2016 z dnia 10 listopada 2016 roku z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych – spalinowych – wentylacyjnych
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 27 grudnia 2016 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej obiektu z dnia 26 stycznia 2017 roku
- Protokół z przeprowadzonego przeglądu, konserwacji i badań instalacji p.poż. w budynku położonym przy ul. Tysiąclecia 78 w Katowicach z dnia 3 marca 2017 roku
- Protokół Nr 11/TAII/RII/2017r z przeglądu rocznego i konserwacji instalacji gazowej w budynku z dnia 3 marca 2017 roku
- Protokół okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji piorunochronnej obiektu z dnia 11 kwietnia 2017 roku
- Karta kontroli okresowej przeglądu stanu technicznego obiektu budowlanego zgodnie z Art. 62 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy *Prawo budowlane* Protokół Nr 2/XIV/2017r z dnia 11 maja 2017 roku
- Protokół NR.I/T-78/V/2017 z badania urządzenia piorunochronnego z dnia 30 maja 2017 roku
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 4 lipca 2017 roku
- Protokół Nr 1625 z dnia 22 listopada 2017 roku z okresowej kontroli przewodów kominowych dymowych – spalinowych – wentylacyjnych
- Protokół NR.I/T-78/XI/2017 z badania urządzenia piorunochronnego z dnia 23 listopada 2017 roku
- Protokół z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia 19 grudnia 2017 roku

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

Sprawdzone dokumenty (przynależne do wymienionych powyżej ksiąg obiektów budowlanych) – zasadnicze protokoły kontroli budynków mieszkalnych, potwierdzają kompletność kontroli. Jak wynika z przedstawionych dokumentów, w przypadku braku danych z kontroli w mieszkaniach, kontrole przeprowadzane są aż do skutku.

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 nieruchomości i usunięcia nieprawidłowości.

W oparciu o badanie dokumentacji (w zakresie jak wyżej) ustalono, że Spółdzielnia zapewnia prawidłowe utrzymanie stanu technicznego, sanitarno-porządkowego i estetycznego budynków, ich otoczenia i wyposażenia. Eksploatacja i użytkowanie nieruchomości odpowiada w tym zakresie przepisom ustawy *Prawo budowlane*

(Dz. U. nr 160/00 poz. 1126 z późniejszymi zmianami) wraz z technicznymi i sanitarno-porządkowymi wymogami obowiązującymi w budynkach mieszkalnych.

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

- książki obiektów budowlanych z bieżącymi wpisami dotyczącymi istotnych zdarzeń technicznych jakie miały miejsce w budynku, z określeniem zakresu remontu lub modernizacji
- okresowe kontrole stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji urządzeń służących ochronie środowiska, a także instalacji gazowych i przewodów kominowych
- okresowe kontrole stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki i otoczenia, a także instalacji elektrycznej i piorunochronnej

Coroczne kontrole stanu technicznego budynków, zgodnie z wymogami prawa, przeprowadzane były w latach 2015 – 2017 przez osoby legitymujące się uprawnieniami budowlanymi oraz przynależnością do Izby Inżynierów Budownictwa. Poniżej: wykaz osób dokonujących kontroli stanu technicznego budynków w latach 2015 – 2017 (w tym okresowej kontroli wykonywanej co najmniej raz na 5 lat) wymaganych przepisami Art. 62 ustawy *Prawo budowlane*.

Okresowe przeglądy sprawności technicznej budynków:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach  
Wiesława Pajek nr uprawnień 115/88  
Jerzy Pieczyński nr uprawnień 857/93  
Witold Dydak nr uprawnień 16/79

Okresowe kontrole szczelności instalacji gazowej:

- Przedsiębiorstwo Wielobranżowe FORMAT Mariusz Tarasiewicz z siedzibą w Katowicach  
Andrzej Gwoździowski nr uprawnień G3/D-619/19/13  
Henryk Kolczak nr uprawnień G3/D-619/22/12 G3/E-619/27/12  
Grzegorz Jankiewicz nr uprawnień G3/D-619/23/13 G3/E-619/22/13  
Zbigniew Kaczkowski nr uprawnień G3/D-619/64/14 G3/E-619/82/14  
Romuald Hanak nr uprawnień G3/D-619/22/13 G3/E-619/21/13  
Henryk Flachmański nr uprawnień G3/D-619/21/12 G3/E-619/26/12

Okresowe kontrole instalacji elektrycznej i odgromowej:

- Przedsiębiorstwo Wielobranżowe FORMAT Mariusz Tarasiewicz z siedzibą w Katowicach  
Józef Drenda nr uprawnień G-1/E/034/89/2011  
Zdzisław Żłobiński nr uprawnień G-1/E/034/85/2011  
Ryszard Będkowski nr uprawnień G-1/D/033/39/2016  
Marcin Soćko nr uprawnień G-1/E/033/36/2016
- Przedsiębiorstwo Robót Elektrycznych EL-BED Agata Soćko z siedzibą w Katowicach  
Mirosław Kopytko nr uprawnień G-1/E/033/66/16  
Arkadiusz Dziurawicz nr uprawnień G1-E-064/2185/2012

Okresowe kontrole przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych:

- Spółdzielnia Pracy Kominiarzy w Sosnowcu, Rejonowy Zakład Kominiarski Nr 13 w Katowicach  
Mistrz Kominiarski Zbigniew Wątroba nr uprawnień 585/90  
Mistrz Kominiarski Tomasz Wątroba nr uprawnień 138/2010  
Mistrz Kominiarski Dariusz Handzlik nr uprawnień 174/06  
Mistrz Kominiarski Andrzej Łukaszczyk nr uprawnień 238/96  
Mistrz Kominiarski Władysław Mielcarz nr uprawnień 135/03  
Mistrz Kominiarski Andrzej Fołtyn nr uprawnień 283/2000

Roczne przeglądy instalacji gazowych oraz przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych są potwierdzone przez poszczególnych użytkowników mieszkań i jak wynika z okazanej dokumentacji, wykonano je we wszystkich mieszkaniach będących w zasobach Spółdzielni. Zgromadzona dokumentacja w tym zakresie jest kompletna, a ustalone terminy (okresy) kontroli są przestrzegane.

## AKUMULACJA I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW FINANSOWYCH FUNDUSZU REMONTOWEGO

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2015 – 2017 wymagała poniesienia nakładów finansowych w ramach zakumulowanych środków funduszu remontowego na poziomie wykazanym w rocznych zestawieniach. Akumulację i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017 syntetycznie przedstawiono poniżej:

### 2015 r. – Fundusz remontowy

Lp	Wyszczególnienie (nieruchomość)	Plan	Fundusz remontowy		Saldo poprzednie	Wynik (f+e-d)
		Naliczenia	Koszty (wykonanie)	Naliczenia (odpis)		
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>
1.	Spółdzielnia	9.785.100,00	13.703.694,72	9.940.152,44	-1.136.977,63	-4.900.519,91
2.	Inne zasilenia			2.857.220,93		2.857.220,93
<b>R a z e m</b>		<b>9.785.100,00</b>	<b>13.703.694,72</b>	<b>12.797.373,37</b>	<b>-1.136.977,63</b>	<b>-2.043.298,98</b>

### 2016 r. – Fundusz remontowy

Lp	Wyszczególnienie (nieruchomość)	Plan	Fundusz remontowy		Saldo poprzednie	Wynik (f+e-d)
		Naliczenia	Koszty (wykonanie)	Naliczenia (odpis)		
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>
1.	Spółdzielnia	9.969.600,00	8.186.921,57	10.030.116,12	-2.043.298,98	-200.104,43
2.	Inne zasilenia			358.034,61		358.034,61
<b>R a z e m</b>		<b>9.969.600,00</b>	<b>8.186.921,57</b>	<b>10.388.150,73</b>	<b>-2.043.298,98</b>	<b>157.930,18</b>

### 2017 r. – Fundusz remontowy

Lp	Wyszczególnienie (nieruchomość)	Plan	Fundusz remontowy		Saldo poprzednie	Wynik (f+e-d)
		Naliczenia	Koszty (wykonanie)	Naliczenia (odpis)		
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>
1.	Spółdzielnia	9.917.400,00	8.045.374,18	10.011.406,13	157.930,18	2.123.962,13
2.	Inne zasilenia			36.936,00		36.936,00
<b>R a z e m</b>		<b>9.917.400,00</b>	<b>8.045.374,18</b>	<b>10.048.342,13</b>	<b>157.930,18</b>	<b>2.160.898,13</b>

Brak zrównoważenia nakładów z przychodami wynika z faktu korzystania przez Spółdzielnię – do realizacji programu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych – z preferencyjnych, niskooprocentowanych i częściowo umarzanych kredytów bankowych oraz pożyczek z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.

### Akumulacja środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2015 – 2017:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody w zł 2015 r.	Przychody w zł 2016 r.	Przychody w zł 2017 r.
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>
1	odpisy w ciężar k. eksploatacji podstawowej	9.940.152,44	10.030.116,12	10.011.406,13
2	odpisy na termomodernizację			
3	odpisy w ciężar k. eksploatacji dźwigów osobowych			
<i>dodatkowe odpisy w ciężar k. eksploatacji podstawowej :</i>				
a/	wpływy z przychodów finansowych poza czynszami	357.220,93	358.034,61	36.936,00
b/	Inne	2.500.000,00		
<b>R A Z E M</b>		<b>12.797.373,37</b>	<b>10.388.150,73</b>	<b>10.048.342,13</b>

W sprawozdaniach za lata 2015–2017 dotyczących „gospodarki remontowej” odnotowano wykonanie planowanego zakresu rzeczowego robót remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. Nakłady finansowe na remonty zasobów Spółdzielni wykorzystywane były w sposób zgodny z przeznaczeniem. Wykorzystanie funduszu remontowego nie przekroczyło planowanej akumulacji środków finansowych funduszu remontowego w badanym okresie i na 31 grudnia 2017 roku saldo końcowe wynosiło 2 160 898,13 zł.

### **3. Obsługa Spółdzielni w zakresie usług komunalnych**

#### **3.1. Umowy z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi na zakup usług komunalnych**

W zakresie eksploatacji zasobów Spółdzielnia zawarła umowy z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi na zakup usług komunalnych:

- Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Katowicach S.A. w oparciu o umowę nr 100531 z dnia 11 września 2008 roku w zakresie dostawy wody i odprowadzania ścieków
- Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w oparciu o umowę nr 14 z dnia 18 stycznia 2001 roku w zakresie dostarczania ciepła (Tauron Ciepło Spółka Akcyjna)
- Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. w oparciu o umowę nr KF/30/2013 z dnia 23 maja 2013 roku w zakresie demontażu i utylizacji elektronicznych podzielników, dostawie i montażu radiowych, dwuczujnikowych, elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania, kompleksowego prowadzenia rozliczenia kosztów zużycia ciepła, konserwacji i nadzoru nad funkcjonowaniem przyrządów pomiarowych
- Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w oparciu o umowę nr 664/2013 z dnia 26 czerwca 2013 roku w zakresie wywozu niesegregowanych odpadów komunalnych i innych odpadów
- Vattenfall Sales Poland Sp. z o.o. w oparciu o umowę nr 15248/UZ/B/C/2008 z dnia 23 lipca 2008 roku w zakresie dostarczania energii elektrycznej

Zawarte umowy określają między innymi: zakres świadczonych usług, obowiązki stron, zasady stosowania cen i rozliczeń finansowych z tytułu świadczenia usług, formy rozstrzygania kwestii spornych oraz w pełni zabezpieczają potrzeby i interes Spółdzielni.

Umowy w zakresie świadczonych usług o charakterze komunalnym zawarte zostały w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne – dokonana analiza wykazała, że wyżej wymienione umowy:

- w sposób precyzyjny określają obowiązki po stronie dostawców usług
- w sposób czytelny określają granice odpowiedzialności usługodawcy i Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego urządzeń i instalacji
- precyzują tryb rozliczeń finansowych na dostarczanie usług, zasad i warunków udzielania bonifikat i upustów oraz okoliczności naliczania kar umownych za nieterminowe bądź złe jakościowo świadczenie usług

Postanowienia zawartych umów w sposób należyty zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków w zakresie zapewnienia odpowiedniej jakości i ciągłości dostaw oraz świadczeń jakie na strony nakłada treść porozumień. W badanym okresie zmiany stawek opłat za usługi i dostawy wprowadzane były w trybie zgodnym z postanowieniami zawartych umów. Generalnie zakres i jakość świadczonych usług komunalnych odpowiada postanowieniom umownym i była zadowalająca.

#### **Załączniki:**

**025 Umowy na usługi komunalne zawarte przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Katowicach (wraz z aneksami)**

### **3.2. Prawdliwość rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy zimnej wody, usług kanalizacyjnych oraz dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali**

W ramach przeprowadzonych czynności lustracyjnych dokonano analizy (za wybrany okres rozliczeniowy) prawidłowości rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy zimnej wody, wody na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

#### **ROZLICZENIE DOSTAWY WODY I USŁUG KANALIZACYJNYCH Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za wybrany okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 roku i od lipca do grudnia 2017 roku dla budynków przy ul. Tysiąclecia 25 i ul. Bolesława Chrobrego 13 w Katowicach**

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

- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 roku *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (Dz. U. 2015 poz. 139 z dnia 16 stycznia 2015 roku z późniejszymi zmianami)
- umowę nr 100531 KF/65/2008 o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków z dnia 11 września 2008 roku zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Katowicach (KATOWICKIE WODOCIĄGI S.A.)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach obowiązujący w latach 2015 – 2017
- *Regulamin rozliczeń z tytułu zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach Nr 63/RN/2014 z dnia 24 listopada 2014 roku, wraz ze zmianami Uchwałą Nr 29/RN/2015 z dnia 18 maja 2015 roku i Uchwałą Nr 54/RN/2015 z dnia 26 października 2015 roku

Dla ustalenia prawidłowości rozliczeń, w zakresie o jakim mowa powyżej, dokonano sprawdzenia (reprezentatywnie dla losowo wybranych nieruchomości położonych przy ul. Tysiąclecia 25 i ul. Bolesława Chrobrego 13 w Katowicach): zgodności kwot zafakturowanych przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków z ilością zużytej wody oraz ceną wynikającą z obowiązującej taryfy, zgodności kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z sumą opłat określonych dla indywidualnych użytkowników lokali oraz zgodności cen za dostawę wody i odprowadzenie ścieków stosowanych przez usługodawcę – z cenami wykazanymi w rozliczeniach z użytkownikami lokali i ilością wody wskazaną przez wodomierze w lokalach.

Obowiązującą i stosowaną (w badanym okresie) przez przedsiębiorstwo wodociągowe cenę wody i odprowadzanych ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, ustalono zgodnie z postanowieniami umowy o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków.

Rozliczenie zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków pomiędzy usługodawcą a usługobiorcą oraz usługobiorcą a użytkownikami lokali za wybrany okres rozliczeniowy od lipca 2015 roku do grudnia 2015 roku i od lipca 2017 roku do grudnia 2017 roku – kolejność zamieszczenia danych:

- Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków według wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Tysiąclecia 25 w Katowicach oraz zafakturowane wg faktur dostawcy należności z tytułu jw. za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 roku
- Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków według wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Tysiąclecia 25 w Katowicach oraz zafakturowane wg faktur dostawcy należności z tytułu jw. za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 roku

- Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków według wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13 w Katowicach oraz zafakturowane wg faktur dostawcy należności z tytułu jw. za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 roku
- Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków według wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13 w Katowicach oraz zafakturowane wg faktur dostawy należności z tytułu jw. za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 roku
- Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków według stanu wodomierzy indywidualnych lokali, budynku przy ul. Tysiąclecia 25 w Katowicach z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych w okresie rozliczeniowym od lipca do grudnia 2015 roku
- Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków według stanu wodomierzy indywidualnych lokali, budynku przy ul. Tysiąclecia 25 w Katowicach z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych w okresie rozliczeniowym od lipca do grudnia 2017 roku
- Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków według stanu wodomierzy indywidualnych lokali, budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13 w Katowicach z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych w okresie rozliczeniowym od lipca do grudnia 2015 roku
- Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków według stanu wodomierzy indywidualnych lokali, budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13 w Katowicach z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych w okresie rozliczeniowym od lipca do grudnia 2017 roku

**Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków według wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Tysiąclecia 25 w Katowicach oraz zafakturowane wg faktur dostawy należności z tytułu jw. za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 roku**

**Obowiązująca i stosowana**  
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena  
brutto : wody – 5,82 zł/m<sup>3</sup>  
ścieków – 8,07 zł/m<sup>3</sup>  
łącznie cena wody i ścieków, brutto – 13,89 zł/m<sup>3</sup>

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m <sup>3</sup> wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m <sup>3</sup> netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	OGÓŁEM k. dostawy wody i odprow. ścieków
1	2	3		4	5	6	8
1.	lipiec /2015 – Fa-ra nr 124326/2015 z dn. 31.07.2015	229	woda	5,39	1234,31	98,74	1333,05
			ścieki	7,47	1710,63	136,85	1847,48
2.	sierpień /2015 – Fa-ra nr 144805 z dn. 31.08.2015	191	woda	5,39	1029,49	82,36	1111,85
			ścieki	7,47	1426,77	114,14	1540,91
3.	wrzesień /2015 fa-ra nr 159788/2015 z dn. 30.09.2015	180	woda	5,39	970,20	77,62	1047,82
			ścieki	7,47	1344,60	107,57	1452,17
4.	październik /2015 fa-ra nr 180234/2015 z dn. 31.10.2015	173	woda	5,39	932,47	74,60	1007,07
			ścieki	7,47	1292,31	103,38	1395,69

5.	listopad /2015 fa-ra nr 203349/2015 z dn. 30.11.2015	198	woda	5,39	1067,22	85,38	1152,60
			ścieki	7,47	1479,06	118,32	1597,38
6.	grudzień /2015 fa-ra nr 222537/2015 z dn. 31.12.2015	218	woda	5,39	1175,02	94	1269,02
			ścieki	7,47	1628,46	130,28	1758,74
<b>Razem</b>		<b>1189</b>	<b>x</b>		<b>15290,54</b>	<b>1223,24</b>	<b>16513,78</b>

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków według wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Tysiąclecia 25 w Katowicach oraz zafakturowane wg faktur dostawcy należności z tytułu jw. za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 roku

Obowiązująca i stosowana  
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena  
brutto : wody – 5,82 zł/m<sup>3</sup>  
ścieków – 8,29 zł/m<sup>3</sup>  
łączna cena wody i ścieków, brutto – 14,11 zł/m<sup>3</sup>

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m <sup>3</sup> wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m <sup>3</sup> netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	OGÓLEM k. dostawy wody i odprow. ścieków
1	2	3		4	5	6	8
1.	lipiec /2017 – Fa-ra nr 18775/07/2017 z dn. 31.07.2017	144	woda	5,39	776,16	62,09	838,25
			ścieki	7,68	1105,92	88,47	1194,39
2.	sierpień /2017 – Fa-ra nr 16535/08/2017 z dn. 31.08.2017	154	woda	5,39	830,06	66,40	896,46
			ścieki	7,68	1182,72	94,62	1277,34
3.	wrzesień /2017 fa-ra nr 16712/09/2017 z dn. 30.09.2017	176	woda	5,39	948,64	75,89	1024,53
			ścieki	7,68	1351,68	108,13	1459,81
4.	październik /2017 fa-ra nr 17040/10/2017 z dn. 31.10.2017	172	woda	5,39	927,08	74,17	1001,25
			ścieki	7,68	1320,96	105,68	1426,64
5.	listopad /2017 fa-ra nr 17788/11/2017 z dn. 30.11.2017	180	woda	5,39	970,20	77,62	1047,82
			ścieki	7,68	1382,40	110,59	1492,99
6.	grudzień /2017 fa-ra nr 18158/12/2017 z dn. 31.12.2017	179	woda	5,39	964,81	77,18	1041,99
			ścieki	7,68	1374,72	109,98	1484,70
<b>Razem za okres rozlicz. od lipca – grudnia 2017 r.</b>		<b>1005</b>	<b>x</b>		<b>13135,35</b>	<b>1050,82</b>	<b>14186,17</b>

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków według wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13 w Katowicach oraz zafakturowane wg faktur dostawcy należności z tytułu jw. za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 roku

Obowiązująca i stosowana  
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena  
brutto : wody – 5,82 zł/m<sup>3</sup>  
ścieków – 8,07 zł/m<sup>3</sup>  
łącznie cena wody i ścieków, brutto – 13,89 zł/m<sup>3</sup>

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m <sup>3</sup> wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m <sup>3</sup> netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	OGÓŁEM k. dostawy wody i odprow. ścieków
1	2	3		4	5	6	8
1.	lipiec /2015 – Fa-ra nr 124292/2015 z dn. 31.07.2015	1118	woda	5,39	6026,02	482,08	6508,10
			ścieki	7,47	8351,46	668,12	9019,58
2.	sierpień /2015 – Fa-ra nr 144844/2015 z dn. 31.08.2015	1079	woda	5,39	5815,81	465,26	6281,07
			ścieki	7,47	8060,13	644,81	8704,94
3.	wrzesień /2015 fa-ra nr 159752/2015 z dn. 30.09.2015	1022	woda	5,39	5508,58	440,69	5949,27
			ścieki	7,47	7634,34	610,75	8245,09
4.	październik /2015 fa-ra nr 180274/2015 z dn. 31.10.2015	1075	woda	5,39	5794,25	463,54	6257,79
			ścieki	7,47	8030,25	642,42	8672,67
5.	listopad /2015 fa-ra nr 203313/2015 z dn. 30.11.2015	1177	woda	5,39	6344,03	507,52	6851,55
			ścieki	7,47	8792,19	703,38	9495,57
6.	grudzień /2015 fa-ra nr 222574/2015 z dn. 31.12.2015	1168	woda	5,39	6295,52	503,64	6799,16
			ścieki	7,47	8724,96	698	9422,96
Razem za okres rozlicz. od lipca – grudnia 2015 r.		6639	x		85377,54	6830,21	92207,75

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków według wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13 w Katowicach oraz zafakturowane wg faktur dostawy należności z tytułu jw. za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 roku

Obowiązująca i stosowana  
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena  
brutto : wody – 5,82 zł/m<sup>3</sup>  
ścieków – 8,29 zł/m<sup>3</sup>  
łącznie cena wody i ścieków, brutto – 14,11 zł/m<sup>3</sup>



Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m3 wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m3 netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	OGÓLEM k. dostawy wody i odpr. ścieków
1	2	3		4	5	6	8
1.	lipiec /2017 – Fa-ra nr 18801/07/2017 z dn. 31.07.2017	864	woda	5,39	4656,96	372,56	5029,52
			ścieki	7,68	6635,52	530,84	7166,36
2.	sierpień /2017 – Fa-ra nr 16562/08/2017 z dn. 31.08.2017	961	woda	5,39	5179,79	414,38	5594,17
			ścieki	7,68	7380,48	590,44	7970,92
3.	wrzesień /2017 fa-ra nr 16645/09/2017 z dn. 30.09.2017	1085	woda	5,39	5848,15	467,85	6316,00
			ścieki	7,68	8332,80	666,62	8999,42
4.	październik /2017 fa-ra nr 16973/10/2017 z dn. 31.10.2017	1118	woda	5,39	6026,02	482,08	6508,10
			ścieki	7,68	8586,24	686,90	9273,14
5.	listopad /2017 fa-ra nr 17812/11/2017 z dn. 30.11.2017	1180	woda	5,39	6360,20	508,82	6869,02
			ścieki	7,68	9062,40	724,99	9787,39
6.	grudzień /2017 fa-ra nr 18157/12/2017 z dn. 31.12.2017	1206	woda	5,39	6500,34	520,03	7020,37
			ścieki	7,68	9262,08	740,97	10003,05
<b>Razem za okres rozlicz. od lipca – grudnia 2017 r.</b>		<b>6414</b>	<b>x</b>		<b>83830,98</b>	<b>6706,48</b>	<b>90537,46</b>

Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków według stanu wodomierzy indywidualnych lokali, budynku przy ul. Tysiąclecia 25 w Katowicach z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych w okresie rozliczeniowym od lipca do grudnia 2015 roku

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku/	Zużycie wody wg stanu wodom. zb. budynku w m3	Zużycie wody wg stanów wodom. indywid. lokali w m3	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodom. zb. i sumą wskazań wod. ind. w m3	OGÓLEM należność w zł brutto za zużycie wody i odpr. ścieków	Wniesione zaliczki na pokrycie kosztów z tyt. dostawy wody i odpr. ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /7 - 6/
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Tysiąclecia 25	1189	1170,1	18,90	16513,78	14748,96	- 1764,82
<b>Razem</b>		<b>1189</b>	<b>1170,1</b>	<b>18,90</b>	<b>16513,78</b>	<b>14748,96</b>	<b>-1764,82</b>

- W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków brutto 13,89 zł/m<sup>3</sup>
- Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015r. wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Tysiąclecia 25 w Katowicach, wynosiła: 18,90 m<sup>3</sup>
- Poniesione koszty z tyt. różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 13,89 zł/m<sup>3</sup> brutto /woda + kanalizacja/ 262,63 zł

**Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków według stanu wodomierzy indywidualnych lokali, budynku przy ul. Tysiąclecia 25 w Katowicach z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych w okresie rozliczeniowym od lipca do grudnia 2017 roku**

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku/	Zużycie wody wg stanu wodom. zb. budynku w m3	Zużycie wody wg stanów wodom. indywid. lokali w m3	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodom. zb. i sumą wskazań wod. ind. w m3	OGÓLEM należność w zł brutto za zużycie wody i odpr. ścieków	Wniesione zaliczki na pokrycie kosztów z tyt. dostawy wody i odpr. ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /7 - 6/
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Tysiąclecia 25	1005	995,6	9,4	14186,17	14418,38	232,21
	<b>Razem</b>	<b>1005</b>	<b>995,6</b>	<b>9,4</b>	<b>14186,17</b>	<b>14418,38</b>	<b>232,21</b>

- W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków brutto 14,11 zł/m<sup>3</sup>
- Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017r. wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Tysiąclecia 25 w Katowicach, wynosiła: 9,70 m<sup>3</sup>
- Poniesione koszty z tyt. różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 14,11 zł/m<sup>3</sup> brutto /woda + kanalizacja/ 132,54 zł

**Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków według stanu wodomierzy indywidualnych lokali, budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13 w Katowicach z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych w okresie rozliczeniowym od lipca do grudnia 2015 roku**

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku/	Zużycie wody wg stanu wodom. zb. budynku w m3	Zużycie wody wg stanów wodom. indywid. lokali w m3	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodom. zb. i sumą wskazań wod. ind. w m3	OGÓLEM należność w zł brutto za zużycie wody i odpr. ścieków	Wniesione zaliczki na pokrycie kosztów z tyt. dostawy wody i odpr. ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /7 - 6/
1	2	3	4	5	6	7	8
1	B. Chrobrego 13	6639	6438	201	92207,75	87597,69	-4610,06
	<b>Razem</b>	<b>6639</b>	<b>6438</b>	<b>201</b>	<b>92207,75</b>	<b>87597,69</b>	<b>-4610,06</b>

- W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków brutto 13,89 zł/m<sup>3</sup>
- Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015r. wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. B. Chrobrego 13 w Katowicach, wynosiła: 201,00 m<sup>3</sup>
- Poniesione koszty z tyt. różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 13,89 zł/m<sup>3</sup> brutto /woda + kanalizacja/ 2 791,51 zł

**Rozliczenie kosztów i należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków według stanu wodomierzy indywidualnych lokali, budynku przy ul. Bolesława Chrobrego 13 w Katowicach z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych w okresie rozliczeniowym od lipca do grudnia 2017 roku**

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku/	Zużycie wody wg stanu wodom. zb. budynku w m3	Zużycie wody wg stanów wodom. indywid. lokali w m3	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodom. zb. i sumą wskazań wod. ind. w m3	OGÓLEM należność w zł brutto za zużycie wody i odpr. ścieków	Wniesione zaliczki na pokrycie kosztów z tyt. dostawy wody i odpr. ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /7 - 6/
1	2	3	4	5	6	7	8
1	B. Chrobrego 13	6414	6227,1	186,9	90537,46	95707,86	5170,4
	<b>Razem</b>	<b>6414</b>	<b>6227,1</b>	<b>186,9</b>	<b>90537,46</b>	<b>95707,86</b>	<b>5170,4</b>

- W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków brutto 14,11 zł/m<sup>3</sup>
- Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017r. wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. B. Chrobrego 13 w Katowicach, wynosiła: 186,90 m<sup>3</sup>
- Poniesione koszty z tyt. różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 14,11 zł/m<sup>3</sup> brutto /woda + kanalizacja/ 2 637,62 zł

**Podsumowanie:**

Obowiązującą w okresie rozliczeniowym cenę wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, ustalono zgodnie z postanowieniami umowy o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków oraz obowiązującą w okresie rozliczeniowym cenę wyżej wymienionych usług komunalnych.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Regulaminu rozliczeń z tytułu zużycia wody zimnej i opłat za zużycie zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* przyjętego uchwałą RN nr 63 z dnia 24.11.2014r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Nadzorczej nr 29/RN/2015 z 18.05.2015r. i nr 54/RN/2015 z 26.10.2015r przy ustalaniu wysokości kosztów z tyt. zużycia wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków uwzględnione zostały:

- faktyczny koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków z rozprowadzeniem jej do wszystkich użytkowników lokali
- koszty z tyt. różnicy zużycia wody /wynikające z różnicy wskazania wodomierza zbiorczego, wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach/ rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami § 17 pkt. 2 powołanego powyżej „regulaminu”

- poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, które były równe sumie obciążeń użytkowników lokali w budynku /z uwzględnieniem różnic, o których mowa powyżej/
- przyjęte w rozliczeniach finansowych ceny, z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, zgodnie z obowiązującymi cenami stosowanymi przez przedsiębiorstwo wodociągowe w ww. zakresie
- rozliczone z użytkownikami lokali, należności z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, które zgodne były z obowiązującymi w badanym okresie przepisami prawa, ustaleniami statutu oraz zasadami „regulaminowymi” Spółdzielni, w objętym badaniem zakresie

Faktury za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w okresie rozliczeniowym wyszczególnionym w zestawieniu powyżej, stanowią dokumentację księgowo-finansową Spółdzielni, do wglądu wyłącznie w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach. Zafakturowane przez przedsiębiorstwo wodociągowe należności z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, zgodne są z ustaloną w oparciu o stan wodomierza zbiorczego budynku, ilością dostarczonej wody, ilością odprowadzonych ścieków (równej ilości zużycia wody), obowiązującą w okresie rozliczeniowym ceną za wyżej wymienione usługi i warunkami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i usługodawcą w objętym badaniem zakresie.

Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków były równe sumie obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych według zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych) i kosztów niedoboru wody wynikającego z różnicy wskazań wodomierza głównego i wodomierzy indywidualnych. Różnica wskazań powstała między wodomierzem głównym a sumą wodomierzy indywidualnych rozliczona została prawidłowo.

Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków zgodne było ze stanem licznika oraz obowiązującą ceną w badanym okresie. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

#### **ROZLICZENIE DOSTAWY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za wybrany okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 roku i od lipca do grudnia 2017 roku dla budynków przy ul. Zawiszy Czarnego 4 i ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach**

Zasady i warunki dostawy ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków, rozliczeń pomiędzy dostawcą a odbiorcą oraz odbiorcą i użytkownikami lokali według wskazań urządzeń pomiarowych w przyłączach budynków, wymiennikach ciepła oraz wodomierzy indywidualnych w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, określone i przyjęte zostały w oparciu o:

- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 roku *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (Dz. U. 2015 poz. 139 z dnia 16 stycznia 2015 roku z późniejszymi zmianami)
- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2012 roku poz. 1059 z dnia 25 września 2012 roku z późniejszymi zmianami)
- umowę nr 100531 KF/65/2008 o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków z dnia 11 września 2008 roku zawartą z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Katowicach (KATOWICKIE WODOCIĄGI S.A.)
- umowę sprzedaży ciepła nr KE/3/A/2001 z dnia 18 stycznia 2001 roku zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Katowicach
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach obowiązujący w latach 2015 – 2017
- *Regulamin rozliczania centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach Nr 68/RN/2005 z dnia 22 grudnia 2005 roku wraz ze zmianami, ostatnią z dnia 26 października 2015 roku Uchwałą Nr 52/RN/2015

Dla ustalenia prawidłowości rozliczeń, w zakresie o jakim mowa powyżej, dokonano sprawdzenia (reprezentatywnie dla losowo wybranych nieruchomości położonych przy ul. Zawiszy Czarnego 4 i ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach): zgodności kwot zafakturowanych przez dostawcę ciepłej wody użytkowej i odbiorcę ścieków z ilością zużytej ciepłej wody użytkowej oraz ceną wynikającą z obowiązującej taryfy, zgodności kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z sumą opłat określonych dla indywidualnych

użytkowników lokali oraz zgodności cen za dostawę ciepłej wody użytkowej i odprowadzenie ścieków stosowanych przez usługodawcę – z cenami wykazanymi w rozliczeniach z użytkownikami lokali.

Rozliczenie zużycia wody na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków oraz zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u. pomiędzy usługodawcą a usługobiorcą i usługobiorcą a użytkownikami lokali za wybrany okres rozliczeniowy od lipca 2015 roku do grudnia 2015 roku i od lipca 2017 roku do grudnia 2017 roku – kolejność zamieszczenia danych:

- Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u. potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe w wymienniku ciepła (wodomierz nie rozliczeniowy) i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 r.
- Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 r.
- Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych użytkowników lokali budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 roku
- Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u. potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe w wymienniku ciepła (wodomierz nie rozliczeniowy) i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 r.
- Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 r.
- Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych użytkowników lokali budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 roku
- Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u. potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe w wymienniku ciepła (wodomierz nie rozliczeniowy) i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 r.
- Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 r.
- Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych użytkowników lokali budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 roku
- Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u. potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe w wymienniku ciepła (wodomierz nie rozliczeniowy) i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 r.
- Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 r.
- Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych użytkowników lokali budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 roku

Obowiązująca /w okresie rozliczeniowym/, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych dla budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach:

za lipiec 2015r.

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| • cena netto wody      | 5,39 zł/m <sup>3</sup> |
| • cena netto ścieków   | 7,47 zł/m <sup>3</sup> |
| • wysokość podatku VAT | 8 %                    |

• cena wody i ścieków brutto	13,89 zł/m <sup>3</sup>
• stawka zaliczkowa na poczet kosztów z tytułu podgrzania wody	16,94 zł/m <sup>3</sup>
• wysokość podatku VAT	23 %
• koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	20,84 zł/m <sup>3</sup>
• ogółem, cena c.w.u. brutto	<u>34,73 zł/m<sup>3</sup></u>
od sierpnia do grudnia 2015r.	
• cena netto wody	5,39 zł/m <sup>3</sup>
• cena netto ścieków	7,47 zł/m <sup>3</sup>
• wysokość podatku VAT	8 %
• cena wody i ścieków brutto	13,89 zł/m <sup>3</sup>
• stawka zaliczkowa na poczet kosztów z tytułu podgrzania wody	18,24 zł/m <sup>3</sup>
• wysokość podatku VAT	23 %
• koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	22,44 zł/m <sup>3</sup>
• ogółem, cena c.w.u. brutto	<u>36,33 zł/m<sup>3</sup></u>

**Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u. potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe w wymienniku ciepła (wodomierz nie rozliczeniowy) i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 r.**

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m3 wg wodom. zb. swc	Stosowana taryfa opłat w zł/m3 netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto
1	2	3	4	5	6	7
1.	lipiec-grudzień 2015	woda	5,39	16822,19	1345,78	18167,96
2.		ścieki	7,47	23313,87	1865,11	25178,98
<b>Razem</b>		<b>3121</b>	<b>x</b>	<b>40136,06</b>	<b>3210,89</b>	<b>43346,95</b>

- Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach /ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 2 822 m<sup>3</sup>
- Różnica pomiędzy stanem wodomierz zb., a sumą wodomierzy indywidualnych, wnosila: 299 m<sup>3</sup>  

$$/299 \text{ m}^3 \times 13,89 \text{ zł/m}^3/ = \underline{4 153,11 \text{ zł}}$$

**Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 r.**

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.	lipiec 2015 r. Fa – ra nr SC004425/07/2015 z dnia 31.07.2015	3016,38		3016,38
2.	lipiec 2015 r. Fa – ra nr SC003078/08/2015 z dnia 03.08.2015		5481,15	5481,15
3.	sierpień 2015 r. Fa – ra nr SC00414708/2015 z dnia 31.08.2015	3016,05		3016,05

4.	sierpień 2015 r. Fa – ra nr SC003084/09/2015 z dnia 01.09.2015		4537,96	4537,96
5.	wrzesień 2015 r. Fa – ra nr SC004408/09/2015 z dnia 30.09.2015	3055,07		3055,07
6.	wrzesień 2015 r. Fa – ra nr SC003166/10/2015 z dnia 01.10.2015		5630,76	5630,76
7.	październik 2015 r. Fa – ra nr SC006826/10/2015 z dnia 31.10.2015	3062,87		3062,87
8.	październik 2015 r. Fa – ra nr SC003286/11/2015 z dnia 02.11.2015		8089,70	8089,70
9.	lisopad 2015 r. Fa – ra nr SC006836/11/2015 z dnia 30.11.2015	3062,87		3062,87
10.	lisopad 2015 r. Fa – ra nr SC003429/12/2015 z dnia 01.12.2015		6998,30	6998,30
11.	grudzień 2015 r. Fa – ra nr SC007039/12/2015 z dnia 31.12.2015	3124,83		3124,83
12.	grudzień 2015 r. Fa – ra nr SC003393/01/2016 z dnia 04.01.2016		8618,97	8618,97
<b>Razem</b>		<b>18338,07</b>	<b>39356,84</b>	<b>57694,91</b>

**Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych użytkowników lokali budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 roku**

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodom. indyw. w m3	Różnice zużycie pomiędzy wod. swc i sumą wod. indywid. w m3	Razem koszty z tyt. zużycia wody na potrz. c.w.u. i odprow. ścieków w zł brutto	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	Ogółem koszty dostawy cwu w zł brutto /woda i kanaliz. wraz z kosztami podgrzan.	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tyt. zużycia c.w.u. w zł	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytk. lokali z tyt. zużycia c.w.u. w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Z. Czarnego 4	2822	299	39356,84	18338,07	57694,91	102543,13	44848,22
<b>Razem</b>		<b>2822</b>	<b>299</b>	<b>39356,84</b>	<b>18338,07</b>	<b>57694,91</b>	<b>102543,13</b>	<b>44848,22</b>

- ogółem koszty podgrzania wody za okres od lipca do grudnia 2015 r., dla objętej badaniem s.w.c. 57 694,91 zł
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 2 822 m<sup>3</sup>

Obowiązująca /w okresie rozliczeniowym/, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych dla budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach:  
za lipiec 2015r.

- cena netto wody 5,39 zł/m<sup>3</sup>
- cena netto ścieków 7,47 zł/m<sup>3</sup>
- wysokość podatku VAT 8 %
- cena wody i ścieków brutto 13,89 zł/m<sup>3</sup>

• stawka zaliczkowa na poczet kosztów z tytułu podgrzania wody	17,38 zł/m <sup>3</sup>
• wysokość podatku VAT	23 %
• koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	21,38 zł/m <sup>3</sup>
• ogółem, cena c.w.u. brutto	<u>35,27 zł/m<sup>3</sup></u>
od sierpnia do grudnia 2015r.	
• cena netto wody	5,39 zł/m <sup>3</sup>
• cena netto ścieków	7,47 zł/m <sup>3</sup>
• wysokość podatku VAT	8 %
• cena wody i ścieków brutto	13,89 zł/m <sup>3</sup>
• stawka zaliczkowa na poczet kosztów z tytułu podgrzania wody	16,82 zł/m <sup>3</sup>
• wysokość podatku VAT	23 %
• koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	20,69 zł/m <sup>3</sup>
• ogółem, cena c.w.u. brutto	<u>34,58 zł/m<sup>3</sup></u>

**Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u. potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe w wymienniku ciepła (wodomierz nie rozliczeniowy) i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 r.**

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m <sup>3</sup> wg wodom. zb. swc	Stosowana taryfa opłat w zł/m <sup>3</sup> netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto
1	2	3	4	5	6	7
1.	lipiec-grudzień 2015	woda	5,39	14455,98	1156,48	15612,46
2.		ścieki	7,47	20034,54	1602,76	21637,30
<b>Razem</b>		<b>2682</b>	<b>x</b>	<b>34490,52</b>	<b>2759,24</b>	<b>37249,76</b>

- Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach /ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 2 752 m<sup>3</sup>
- Różnica pomiędzy stanem wodomierz zb., a sumą wodomierzy indywidualnych, wnosila: -70 m<sup>3</sup>  

$$/-70 \text{ m}^3 \times 13,89 \text{ zł/m}^3 = \underline{-972 \text{ zł}}$$

**Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 r.**

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.	lipiec 2015 r. Fa – ra nr SC004425/07/2015 z dnia 31.07.2015	3016,38		3016,38
2.	lipiec 2015 r. Fa – ra nr SC003078/08/2015 z dnia 03.08.2015		5165,54	5165,54
3.	sierpień 2015 r. Fa – ra nr SC00414708/2015 z dnia 31.08.2015	3016,05		3016,05
4.	sierpień 2015 r. Fa – ra nr SC003084/09/2015 z dnia 01.09.2015		4286,66	4286,66



5.	wrzesień 2015 r. Fa – ra nr SC004408/09/2015 z dnia 30.09.2015	3055,10		3055,10
6.	wrzesień 2015 r. Fa – ra nr SC003166/10/2015 z dnia 01.10.2015		5127,40	5127,40
7.	październik 2015 r. Fa – ra nr SC006826/10/2015 z dnia 31.10.2015	3062,88		3062,88
8.	październik 2015 r. Fa – ra nr SC003286/11/2015 z dnia 02.11.2015		6837,93	6837,93
9.	lisopad 2015 r. Fa – ra nr SC006836/11/2015 z dnia 30.11.2015	3062,88		3062,88
10.	lisopad 2015 r. Fa – ra nr SC003429/12/2015 z dnia 01.12.2015		5793,73	5793,73
11.	grudzień 2015 r. Fa – ra nr SC007039/12/2015 z dnia 31.12.2015	3124,85		3124,85
12.	grudzień 2015 r. Fa – ra nr SC003393/01/2016 z dnia 04.01.2016		7599,53	7599,53
<b>Razem</b>		<b>18338,14</b>	<b>34810,79</b>	<b>53148,93</b>

**Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych użytkowników lokali budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 roku**

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodom. indyw. w m3	Różnice zużycie pomiędzy wod. swc i sumą wod. indywid. w m3	Razem koszty z tyt. zużycia wody na potrz. c.w.u. i odprow. ścieków w zł brutto	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	Ogółem koszty dostawy cwu w zł brutto /woda i kanaliz. wraz z kosztami podgrzan.	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tyt. zużycia c.w.u. w zł	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytk. lokali z tyt. zużycia c.w.u. w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Z. Czarnego 10	2752	-70	18338,14	34810,79	53148,93	95943,27	42679,28
<b>Razem</b>		<b>2752</b>	<b>-70</b>	<b>18338,14</b>	<b>34810,79</b>	<b>53148,93</b>	<b>95943,27</b>	<b>42679,28</b>

- ogółem koszty podgrzania wody za okres od lipca do grudnia 2015 r., dla objętej badaniem s.w.c. 53 148,93 zł
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 2 752 m<sup>3</sup>

Obowiązująca /w okresie rozliczeniowym/, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych dla budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach:

za lipiec 2017r.

- cena netto wody 5,39 zł/m<sup>3</sup>
- cena netto ścieków 7,68 zł/m<sup>3</sup>
- wysokość podatku VAT 8 %
- cena wody i ścieków brutto 14,11 zł/m<sup>3</sup>
- stawka zaliczkowa na poczet kosztów z tytułu podgrzania wody 19,99 zł/m<sup>3</sup>
- wysokość podatku VAT 23 %
- koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/ 24,59 zł/m<sup>3</sup>

• ogółem, cena c.w.u. brutto	38,70 zł/m <sup>3</sup>
od sierpnia do grudnia 2015r.	
• cena netto wody	5,39 zł/m <sup>3</sup>
• cena netto ścieków	7,68 zł/m <sup>3</sup>
• wysokość podatku VAT	8 %
• cena wody i ścieków brutto	14,11 zł/m <sup>3</sup>
• stawka zaliczkowa na poczet kosztów z tytułu podgrzania wody	18,87 zł/m <sup>3</sup>
• wysokość podatku VAT	23 %
• koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	23,21 zł/m <sup>3</sup>
• ogółem, cena c.w.u. brutto	37,32 zł/m <sup>3</sup>

**Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u. potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe w wymienniku ciepła (wodomierz nie rozliczeniowy) i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 r.**

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m3 wg wodom. zb. swc	Stosowana taryfa opłat w zł/m3 netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto
1	2	3	4	5	6	7
1.	lipiec-grudzień 2017	woda	5,39	15614,83	1249,19	16864,02
2.		ścieki	7,68	22248,96	1779,92	24028,88
<b>Razem</b>		<b>2897</b>	<b>x</b>	<b>37863,79</b>	<b>3029,11</b>	<b>40892,90</b>

- Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach /ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 2 958 m<sup>3</sup>
- Różnica pomiędzy stanem wodomierz zb., a sumą wodomierzy indywidualnych, wносиła: -61 m<sup>3</sup>  

$$/-61 \text{ m}^3 \times 14,11 \text{ zł/m}^3 = -860,71 \text{ zł}$$

**Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Z. Czarnego 4 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 r.**

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.	lipiec 2017 r. Fa – ra nr SC004552/07/2017 z dnia 31.07.2017	2869,03		2869,03
2.	lipiec 2017 r. Fa – ra nr SC003194/08/2017 z dnia 01.08.2017		5027,42	5027,42
3.	sierpień 2017 r. Fa – ra nr SC00454308/2017 z dnia 31.08.2015	2869,03		2869,03
4.	sierpień 2017 r. Fa – ra nr SC003339/09/2017 z dnia 01.09.2017		4985,79	4985,79
5.	wrzesień 2017 r. Fa – ra nr SC004710/09/2017 z dnia 30.09.2017	2782,42		2782,42

6.	wrzesień 2017 r. Fa – ra nr SC003358/10/2017 z dnia 02.10.2015		5567,12	5567,12
7.	październik 2017 r. Fa – ra nr SC006963/10/2017 z dnia 31.10.2015	2780,26		2780,26
8.	październik 2017 r. Fa – ra nr SC003311/11/2017 z dnia 02.11.2017		9167,37	9167,37
9.	lisopad 2017 r. Fa – ra nr SC006798/11/2017 z dnia 30.11.2017	2777,20		2777,20
10.	listopad 2017 r. Fa – ra nr SC003235/12/2017 z dnia 01.12.2017		5970,59	5970,59
11.	grudzień 2017 r. Fa – ra nr SC006778/12/2017 z dnia 31.12.2017	2777,20		2777,20
12.	grudzień 2017 r. Fa – ra nr SC003403/01/2017 z dnia 02.01.2018		8347,41	8347,41
Razem		16855,14	39065,70	55920,84

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych użytkowników lokali budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 roku

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodom. indyw. w m3	Różnice zużycie pomiędzy wod. swc i sumą wod. indyw. w m3	Razem koszty z tyt. zużycia wody na potrz. c.w.u. i odprow. ścieków w zł brutto	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	Ogółem koszty dostawy cwu w zł brutto /woda i kanaliz. wraz z kosztami podgrzan.	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tyt. zużycia c.w.u. w zł	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytk. lokali z tyt. zużycia c.w.u. w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Z. Czarnego 10	2958	-61	16855,14	39065,70	55920,84	64215,39	8294,55
Razem		2958	-61	16855,14	39065,70	55920,84	64215,39	8294,55

- ogółem koszty podgrzania wody za okres od lipca do grudnia 2017 r., dla objętej badaniem s.w.c. 55 920,84 zł
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 2 958 m<sup>3</sup>

Obowiązująca /w okresie rozliczeniowym/, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych dla budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach:  
za lipiec 2017r.

- cena netto wody 5,39 zł/m<sup>3</sup>
- cena netto ścieków 7,68 zł/m<sup>3</sup>
- wysokość podatku VAT 8 %
- cena wody i ścieków brutto 14,11 zł/m<sup>3</sup>
- stawka zaliczkowa na poczet kosztów z tytułu podgrzania wody 18,06 zł/m<sup>3</sup>
- wysokość podatku VAT 23 %
- koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/ 22,21 zł/m<sup>3</sup>
- ogółem, cena c.w.u. brutto 36,32 zł/m<sup>3</sup>

od sierpnia do grudnia 2015r.

• cena netto wody	5,39 zł/m <sup>3</sup>
• cena netto ścieków	7,68 zł/m <sup>3</sup>
• wysokość podatku VAT	8 %
• cena wody i ścieków brutto	14,11 zł/m <sup>3</sup>
• stawka zaliczkowa na poczet kosztów z tytułu podgrzania wody	17,12 zł/m <sup>3</sup>
• wysokość podatku VAT	23 %
• koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/	21,06 zł/m <sup>3</sup>
• ogółem, cena c.w.u. brutto	<u>35,17 zł/m<sup>3</sup></u>

**Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u. potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe w wymienniku ciepła (wodomierz nie rozliczeniowy) i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 r.**

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m3 wg wodom. zb. swc	Stosowana taryfa opłat w zł/m3 netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto
1	2	3	4	5	6	7
1.	lipiec-grudzień 2017	woda	5,39	15054,27	1204,34	16258,61
2.		ścieki	7,68	21450,24	1716,02	23166,26
<b>Razem</b>		<b>2793</b>	<b>x</b>	<b>36504,51</b>	<b>2920,36</b>	<b>39424,87</b>

- Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach /ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 2 834 m<sup>3</sup>
- Różnica pomiędzy stanem wodomierz zb., a sumą wodomierzy indywidualnych, wnosila: -41 m<sup>3</sup>  

$$/-41 \text{ m}^3 \times 14,11 \text{ zł/m}^3 = -578,51 \text{ zł}$$

**Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 r.**

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.	lipiec 2017 r. Fa – ra nr SC004552/07/2017 z dnia 31.07.2017	2869,04		2869,04
2.	lipiec 2017 r. Fa – ra nr SC003194/08/2017 z dnia 01.08.2017		5116,62	5116,62
3.	sierpień 2017 r. Fa – ra nr SC00454308/2017 z dnia 31.08.2015	2869,05		2869,05
4.	sierpień 2017 r. Fa – ra nr SC003339/09/2017 z dnia 01.09.2017		5225,74	5225,74
5.	wrzesień 2017 r. Fa – ra nr SC004710/09/2017 z dnia 30.09.2017	2782,44		2782,44

6.	wrzesień 2017 r. Fa – ra nr SC003358/10/2017 z dnia 02.10.2015		5604,68	5604,68
7.	październik 2017 r. Fa – ra nr SC006963/10/2017 z dnia 31.10.2015	2780,28		2780,28
8.	październik 2017 r. Fa – ra nr SC003311/11/2017 z dnia 02.11.2017		8382,65	8382,65
9.	lisopad 2017 r. Fa – ra nr SC006798/11/2017 z dnia 30.11.2017	2777,23		2777,23
10.	listopad 2017 r. Fa – ra nr SC003235/12/2017 z dnia 01.12.2017		6352,22	6352,22
11.	grudzień 2017 r. Fa – ra nr SC006778/12/2017 z dnia 31.12.2017	2777,23		2777,23
12.	grudzień 2017 r. Fa – ra nr SC003403/01/2017 z dnia 02.01.2018		8718,51	8718,51
Razem		16855,27	39400,42	56255,69

**Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych użytkowników lokali budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2017 roku**

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodom. indyw. w m3	Różnice zużycie pomiędzy wod. swc i sumą wod. indyw. w m3	Razem koszty z tyt. zużycia wody na potrz. c.w.u. i odprow. ścieków w zł brutto	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	Ogółem koszty dostawy cwu w zł brutto /woda i kanaliz. wraz z kosztami podgrzan.	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tyt. zużycia c.w.u. w zł	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytk. lokali z tyt. zużycia c.w.u. w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Z. Czarnego 10	2834	-41	16855,27	39400,42	56255,69	59756,54	3500,85
<b>Razem</b>		2834	-41	16855,27	39400,42	56255,69	59756,54	3500,85

- ogółem koszty podgrzania wody za okres od lipca do grudnia 2017 r., dla objętej badaniem s.w.c.
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych

59 756,54 zł  
2 834 m<sup>3</sup>

#### **Podsumowanie:**

Ceny ustalono zgodnie z postanowieniami zawartych umów, obowiązujących cen oraz taryf w zakresie dostawy wody, odprowadzania ścieków i dostawy energii cieplnej dla potrzeb przygotowania c. w. u.

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u. oraz faktury za zużycie wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków w budynku przy ul. Z. Czarnego 4 i przy ul. Z. Czarnego 10 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od lipca do grudnia 2015 r. i od lipca do grudnia 2017 r. wyłącznie do wglądu w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Środki finansowe /przychody, niedobory/ z tyt. różnicy zużycia wody na potrzeby c.w.u., ustalone pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego, wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą zużycia w lokalach wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami § 17

pkt.2 obowiązującego w okresie rozliczeniowym *Regulaminu rozliczeń z tytułu zużycia wody zimnej i opłat za zużycie zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* przyjęty uchwałą RN nr 63 z dnia 24.11.2014r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Nadzorczej nr 29/RN/2015 z 18.05.2015r. i nr 54/RN/2015 z 26.10.2015r.

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

Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem należności z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej i odprowadzonych ścieków było prawidłowe. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

#### **Załączniki:**

- 026 Zestawienie faktur za centralne ogrzewanie przy ul. Zawiszy Czarnego 2 za okres od stycznia 2015 roku do grudnia 2017 roku**
- 027 TECHEM – rozliczenie zbiorcze kosztów za okres rozliczeniowy od 1 czerwca 2014 roku do 31 maja 2015 roku**
- 028 TECHEM – rozliczenie zbiorcze kosztów za okres rozliczeniowy od 1 czerwca 2015 roku do 31 maja 2016 roku**
- 029 TECHEM – rozliczenie zbiorcze kosztów za okres rozliczeniowy od 1 czerwca 2016 roku do 31 maja 2016 roku**

## **4. Działalność ekonomiczno-finansowa Spółdzielni**

### **4.1. Organizacja pionu księgowego**

Aktualny *Schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* (zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 44/RN/2017 z dnia 6 listopada 2017 roku) przewiduje pion finansowo-księgowy podlegający bezpośrednio pod Członka Zarządu Zastępcę Dyrektora ds. Finansowych Głównego Księgowego (DK). W skład pionu finansowo-księgowego wchodzi:

- Dział Finansowy (KF)
- Dział Księgowości (KK)
- Dział Czyszczeń i Sprzedaży (KS)

Zakresy czynności podpisane przez Głównego Księgowego oraz pracowników pionu finansowo-księgowego określają odpowiedzialność, prawa i obowiązki na poszczególnych stanowiskach.

Przyjęty i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą *Schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* dostosowany był do bieżących potrzeb Spółdzielni, z uwzględnieniem jej wielkości.

### **4.2. Gospodarka finansowa Spółdzielni**

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określone zostały w regulaminach wyszczególnionych w wykazie obowiązujących w latach 2015 – 2017 „Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni” przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej (Dział III pkt 1.1. niniejszego Protokołu).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni, na podstawie rocznych planów gospodarowania.

W zakresie gospodarki finansowej, Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w oparciu o postanowienia § 56, normuje tworzenie funduszy własnych. Szczegółowe zasady rozliczeń poszczególnych funduszy opisane są w przyjętych zasadach prowadzenia rachunkowości (Zespół „8” – fundusze i wynik finansowy) oraz w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą:

- *Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* (zatwierdzony Uchwałą Nr 19/RN/2008 z dnia 8 maja 2008 roku)
- *Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* (zatwierdzony Uchwałą Nr 102/RN/2010 z dnia 14 grudnia 2010 roku)
- *Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* (Tekst jednolity według stanu prawnego na dzień 18 grudnia 2009 roku na podstawie Uchwały Nr 6/RN/2009 z dnia 13 stycznia 2009 roku, ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr 101/RN/2009 z dnia 17 grudnia 2009 roku oraz Uchwałą Nr 31/RN/2013 z dnia 15 lipca 2013 roku)
- *Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem rezerwowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* (zatwierdzony Uchwałą Nr 63/RN/2011 z dnia 22 sierpnia 2011 roku)

Fundusze tworzone w Spółdzielni są zgodne z przepisami ustawy i postanowieniami Statutu. Fundusze własne Spółdzielni wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej lub zwaloryzowanej z uwzględnieniem ich umorzenia, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami *Prawa spółdzielczego*, ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*, Statutu Spółdzielni. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- Fundusz zasobowy
- Fundusz udziałowy
- Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- Fundusz remontowy odrębnie dla każdej nieruchomości
- Fundusz rezerwowy

Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:

- Fundusz inwestycyjny
- Fundusz na spłaty kredytów i odsetek
- Fundusze na rzecz załogi

Fundusze wymienione powyżej oraz inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej. Spółdzielnia obowiązana jest tworzyć fundusze wynikające w sposób obligatoryjny z obowiązujących przepisów prawa, w tym fundusz świadczeń socjalnych (§ 56 ust. 2 Statutu Spółdzielni).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach opracowała i wdrożyła do stosowania *Zasady rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych* zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 101/RN/2010 z dnia 14 grudnia 2010 roku opisujące w sposób szczegółowy:

- Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu
- Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego do dyspozycji Spółdzielni
- Rozliczenia z tytułu wyodrębnienia lokali na własność

Fundusz udziałowy utworzono z wniesionych udziałów członkowskich do dnia 9 września 2017 roku. W myśl nowych przepisów Art. 3 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* nie jest wymagana wpłata udziałów członkowskich. Członkami Spółdzielni z mocy prawa stają się osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali. Członkowie, którym wygasło prawo do zajmowanego lokalu otrzymują zwrot wpłaconych udziałów w wartości nominalnej zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni. Fundusz wkładów budowlanych utworzono z wniesionych wkładów dotyczących mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa, natomiast Fundusz wkładów mieszkaniowych utworzono z wniesionych wkładów dotyczących mieszkań o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa.

Ponadto, fundusze wkładów mają charakter zmienny – zwiększane są o waloryzację rozliczanych wkładów, w związku z wygaśnięciem prawa i zdaniem lokalu, rozliczeń spadkobierców i innych przyczyn określonych w Statucie oraz o uzupełnienie brakującego wkładu z tytułu objęcia lokali na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa, a zmniejszane są głównie z tytułu: umorzenia zasobów mieszkaniowych będących w gestii Spółdzielni, wysięgowania wartości wkładów dotyczących lokali dla których została ustanowiona odrębna własność na zasadach określonych w ustawie o *spółdzielniach mieszkaniowych* oraz wysięgowania wartości wkładów dotyczących wykupionych lokali w trybie przetargowym, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, stosownie do zasad określonych w ustawie o *spółdzielniach mieszkaniowych*.

W zakresie efektywności gospodarki finansowej Spółdzielni, strukturę funduszy na koniec rocznych okresów sprawozdawczych 2015 – 2017 (według stanu bilansu zamknięcia na koniec roku) charakteryzują wielkości zawarte w tabelach poniżej:

## FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

### Fundusze własne

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2015 r.	Bilans zamknięcia 31.12.2016 r.	Bilans zamknięcia 31.12.2017 r.	% Dynamika zmian /e:c/
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>
A.	Fundusze własne ogółem	242.954.222,93	239.326.425,35	233.210.171,40	95,99
I.	RAZEM – kapitał podstawowy	154.910.182,88	151.279.919,53	146.828.222,58	94,78
<i>w tym :</i>					
1.	Fundusz udziałowy	1.347.625,54	1.314.295,04	1.301.020,69	96,54
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	964.106,77	869.109,53	833.834,15	86,49
3.	Fundusz wkładów budowlanych	26.950.409,26	24.000.182,07	20.291.333,13	75,29
II.	RAZEM kapitał zapasowy	80.414.430,22	80.266.306,38	79.198.567,39	98,49
<i>w tym :</i>					
1.	Fundusz zasobowy	37.607.250,31	40.895.745,77	42.430.169,45	112,82
III.	Fundusz aktualizacji śr. trwałych i wal. wkł. mieszkaniowych	125.648.041,31	125.096.332,89	124.402.034,61	99,01

### Fundusze celowe (specjalne)

I.	Fundusz remontowy	-2.043.298,98	157.930,18	2.160.898,13
II.	Fund świadczeń socjalnych	361.318,96	341.437,47	329.467,85
III.	Inne fundusze specjalne			

Wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, z uwzględnieniem uzyskanych przez Spółdzielnię przychodów z odsetek od lokat bankowych, odsetek i kar za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni naliczonych i wyegzekwowanych oraz wymierzonych i zapłaconych przez Spółdzielnię zaprezentowano poniżej:



## GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Lp.	Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31.12. w zł, w tym:	511 381,06	1 275 708,96	1 269 419,39
	- lokaty bankowe w zł	62 300,00	0,00	850 200,00
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne w zł	0,00	0,00	0,00
2	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody:	17 881,14	13 617,30	19 292,48
	- z odsetek od lokat bankowych	17 881,14	13 617,30	19 292,48
	- z akcji, udziałów, obligacji	0,00	0,00	0,00

Struktura środków pieniężnych (według danych potwierdzonych w aktywach sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2015 – 2017) przedstawia się następująco:

### STAN I STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
<b>1.</b>	<b>środki pieniężne w kasie</b>	<b>2.462,33</b>	<b>2.298,84</b>	<b>1.821,58</b>
<b>2.</b>	<b>środki pieniężne na rachunku bank.</b>	<b>489.416,57</b>	<b>1.305.212,75</b>	<b>446.948,66</b>
<b>3.</b>	<b>Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/</b>	<b>462.700,00</b>	<b>400.400,00</b>	<b>1.545.200,00</b>
<b>4.</b>	<b>OGÓLEM – stan środków pieniężnych</b>	<b>954.578,90</b>	<b>1.707.911,59</b>	<b>1.993.970,24</b>

Salda rachunków Spółdzielni potwierdzone były przez prowadzące je banki: Bank Gospodarstwa Krajowego O/Katowice, PKO BP O/Katowice (do października 2016 roku) i ING Bank Śląski O/Katowice na dzień 31 grudnia każdego roku kalendarzowego dla potrzeb księgowych i ewidencyjno-sprawozdawczych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach posiadała zobowiązania długo i krótkoterminowe.

Na wartość zobowiązań długoterminowych składają się zobowiązania z tytułu zaciągniętych celowych pożyczek preferencyjnych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na remonty w zakresie docieplenia (termomodernizacji) budynków mieszkalnych oraz zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i pozostałe.

Zobowiązania krótkoterminowe w głównej mierze dotyczyły rozrachunków z tytułu dostaw i usług o okresie ich wymagalności oraz funduszy specjalnych – zostały prawidłowo wycenione i ujęte w bilansach Spółdzielni sporządzonych za lata 2015 – 2017. Spółdzielnia nie posiada przeterminowanych zobowiązań.

W latach 2015 – 2017 Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach korzystała z zewnętrznego finansowania w postaci: kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, kredytu obrotowego, kredytu w rachunku bieżącym, pożyczek z WFOŚiGW.

**OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ**

Lp.	Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1	Zadłużenie Spółdzielni na 01.01. z tytułu:	31.623.661,85	30.188.088,89	28.684.370,61
	- kredytu (wraz z odsetkami) zaciągniętego na budowę mieszkań w zł	31.623.661,85	30.188.088,89	28.684.370,61
	- odsetek wykupionych przez budżet w zł	0,00	0,00	0,00
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
2	Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. z tytułu:	30.188.088,89	28.684.370,61	27.057.477,61
	- kredytu (wraz z odsetkami) zaciągniętego na budowę mieszkań w zł	30.188.088,89	28.684.370,61	27.057.477,61
	- odsetek wykupionych przez budżet w zł	0,00	0,00	0,00
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00
3	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet	398	398	398
4	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu	0	0	0

Dokonano przeglądu dokumentacji księgowo-finansowej w zakresie terminowości regulowania zobowiązań budżetowych za lata 2015 – 2017 i zestawiono:

- deklaracje dotyczące podatku dochodowego od osób fizycznych PIT-8AR (2015 rok) i PIT-4R z zaliczkami (należnymi i zapłaconymi) odprowadzonymi na podatek dochodowy z uwzględnieniem daty zapłaty
- zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych CIT-8 z wpłatami do urzędu skarbowego (kwoty zapłaty i naliczenia) z uwzględnieniem daty zapłaty i zwrotu nadpłaconego podatku CIT za 2017 rok
- deklaracje dla podatku od towarów i usług VAT-7D (za lata 2015 i 2016) i VAT-7 (2017 rok) z wpłatami do urzędu skarbowego (wysokość zobowiązania i kwoty zapłaty) z uwzględnieniem daty zapłaty
- deklaracje rozliczeniowe ZUS P DRA z wpłatami (należnymi i zapłaconymi) z uwzględnieniem daty zapłaty i składanych korekt deklaracji

**Podsumowanie:**

Wszystkie wniesione opłaty udokumentowano *Wyciągami* operacji w Powszechnej Kasie Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna i *Potwierdzeniami transakcji* w ING Bank Śląski S.A. W badanym okresie, Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach regulowała swoje zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym terminowo, co potwierdzają otrzymane kwartalne *Zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach* wydane przez Naczelnika Pierwszego Śląskiego Urzędu Skarbowego w Sosnowcu oraz kwartalne *Zaświadczenia o niezaleganiu w opłacaniu składek* wydane przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie. Składane korekty deklaracji były opisane i udokumentowane w sposób prawidłowy.

***Załączniki:***

**030** *Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych w latach 2015 – 2017*

**031** *Zobowiązania krótkoterminowe w latach 2015 – 2017*

**032** *PIT-8AR Deklaracja roczna o zryczałtowanym podatku dochodowym za 2015 rok oraz PIT-4R Deklaracja roczna o pobranych zaliczkach na podatek dochodowy za 2015 rok wraz z wyciągami operacji w PKO Bank Polski S.A. za okres od 18 lutego 2015 roku do 18 stycznia 2016 roku*

- 033 *ZAS-W Zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości wydane przez Naczelnika Pierwszego Śląskiego Urzędu Skarbowego w Sosnowcu w 2015 roku*
- 034 *PIT-4R Deklaracja roczna o pobranych zaliczkach na podatek dochodowy za 2016 rok wraz z wyciągami operacji w PKO Bank Polski S.A. za okres od 18 lutego 2016 roku do 16 września 2016 roku oraz potwierdzeniami transakcji w ING Bank Śląski S.A. za okres od 19 października 2016 roku do 17 stycznia 2017 roku*
- 035 *ZAS-W Zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości wydane przez Naczelnika Pierwszego Śląskiego Urzędu Skarbowego w Sosnowcu w 2016 roku*
- 036 *PIT-4R Deklaracja roczna o pobranych zaliczkach na podatek dochodowy za 2017 rok wraz z potwierdzeniami transakcji w ING Bank Śląski S.A. za okres od 15 lutego 2017 roku do 17 stycznia 2018 roku*
- 037 *ZAS-W Zaświadczenia o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości wydane przez Naczelnika Pierwszego Śląskiego Urzędu Skarbowego w Sosnowcu w 2017 roku*
- 038 *CIT-8 Zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok podatkowy 2015 wraz z wyciągami operacji w PKO Bank Polski S.A. za okres od 16 stycznia 2015 roku do 11 grudnia 2015 roku*
- 039 *CIT-8 Zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok podatkowy 2016 wraz z wyciągami operacji w PKO Bank Polski S.A. za okres od 15 stycznia 2016 roku do 8 marca 2016 roku oraz potwierdzeniami transakcji w ING Bank Śląski S.A. za okres od 19 kwietnia 2016 roku do 8 grudnia 2016 roku*
- 040 *CIT-8 Zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok podatkowy 2017 wraz z potwierdzeniami transakcji w ING Bank Śląski S.A. za okres od 12 stycznia 2017 roku do 16 stycznia 2018 roku oraz potwierdzeniem wykonania operacji w Banku Gospodarstwa Krajowego z dnia 15 maja 2018 roku*
- 041 *VAT-7D Deklaracje dla podatku od towarów i usług za 2015 rok wraz z wyciągami operacji w PKO Bank Polski S.A. oraz potwierdzeniami transakcji w ING Bank Śląski S.A.*
- 042 *VAT-7D Deklaracje dla podatku od towarów i usług za 2016 rok wraz z wyciągami operacji w PKO Bank Polski S.A. oraz potwierdzeniami transakcji w ING Bank Śląski S.A.*
- 043 *VAT-7 Deklaracje dla podatku od towarów i usług za 2017 rok wraz z wyciągami operacji w PKO Bank Polski S.A. oraz potwierdzeniami transakcji w ING Bank Śląski S.A.*
- 044 *Deklaracje rozliczeniowe ZUS P DRA za 2015 rok wraz z wyciągami operacji w PKO Bank Polski S.A.*
- 045 *Zaświadczenia o niezaleganiu w opłaceniu składek wydane przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie w 2015 roku*
- 046 *Deklaracje rozliczeniowe ZUS P DRA za 2016 rok wraz z wyciągami operacji w PKO Bank Polski S.A. oraz potwierdzeniami transakcji w ING Bank Śląski S.A.*
- 047 *Zaświadczenia o niezaleganiu w opłaceniu składek wydane przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie w 2016 roku*
- 048 *Deklaracje rozliczeniowe ZUS P DRA za 2017 rok wraz z potwierdzeniami transakcji w ING Bank Śląski S.A.*
- 049 *Zaświadczenia o niezaleganiu w opłaceniu składek wydane przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chorzowie w 2017 roku*

#### **4.3. Rachunkowość**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach posiada dokumentację opisującą przyjętą politykę rachunkowości – *Zasady (polityka) rachunkowości* tekst jednolity według stanu prawnego na dzień 2 listopada 2011 roku zatwierdzony Uchwałą Zarządu nr 164/Z/2011 z dnia 2 listopada 2011 roku wraz z późniejszymi zmianami (ostatnia zmiana w okresie objętym lustracją: Uchwała Nr 83/Z/2017 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach z dnia 28 czerwca 2017 roku w sprawie zatwierdzenia Aneksu nr 6 do *Zasad (polityki) rachunkowości w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*). W ramach tych zasad przyjęto do stosowania *Zakładowy plan kont* (Załącznik do Polityki Rachunkowości nr 2).

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 Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach księgowość prowadzona jest w systemie informatycznym, w oparciu o licencjonowane programy komputerowe dopuszczone do stosowania. Spółdzielnia przyjęła następujące zasady (polityki) rachunkowości:

- rokiem obrotowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy rozpoczynający się od dnia 1 stycznia a kończący się dnia 31 grudnia
- wartości niematerialne i prawne w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne
- środki trwałe:
  - grunty w cenie nabycia
  - budynki mieszkalne w wartości przeszacowanej, pomniejszonej o odpisy umorzeniowe
  - pozostałe środki trwałe w cenie zakupu lub wartości przeszacowanej, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne
- środki trwałe w budowie w cenie nabycia
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w wysokości poniesionych nakładów
- zapasy materiałów w cenie zakupu
- należności w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności wyceny pomniejszonej o odpisy aktualizujące ich wartość
- inwestycje krótkoterminowe – tzn. środki pieniężne w wartości nominalnej
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w wysokości poniesionych nakładów
- kapitały w wartości nominalnej
- rezerwy na zobowiązania w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości
- zobowiązania długoterminowe w kwocie wymaganej zapłaty
- zobowiązania krótkoterminowe w kwocie wymaganej zapłaty
- fundusze specjalne w wartości nominalnej
- bierne rozliczenia międzyokresowe w wartości nominalnej

Programy komputerowe opisane powyżej aktualizowane są w przypadku zmian w ustawodawstwie w zakresie rachunkowości. Posiadane oprogramowanie umożliwia uzyskiwanie w czytelnej formie zapisów w księgach rachunkowych, dzięki ich wydrukowaniu oraz przeniesieniu na inny zewnętrzny nośnik danych. Wydruki komputerowe spełniają wymagania ustawy o *rachunkowości*.

Dla prawidłowej ochrony ksiąg rachunkowych stosowane są systematycznie tworzone kopie rezerwowe zbiorów danych zapisanych na trwałych nośnikach informacji. Poprzez zastosowanie właściwych rozwiązań organizacyjnych i programowych, programy komputerowe i dane informatycznego systemu rachunkowości chronione są przed zniszczeniem i dostępem osób nieupoważnionych.

W trakcie lustracji nie kontrolowano szczegółowo faktur i rachunków którymi Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach była obciążana w latach 2015 – 2017. Ich prawidłowość sporządzenia potwierdziła weryfikacja przeprowadzona podczas badania sprawozdań finansowych przez uprawnionych biegłych rewidentów.

Jak wynika z ich raportów, wszystkie operacje gospodarcze podlegające ewidencji księgowej dokumentowane były prawidłowo sporządzonymi dowodami księgowymi, sprawdzonymi pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym przez właściwe komórki organizacyjne Spółdzielni oraz na dowód sprawdzenia podpisanymi przez osoby upoważnione. Dowody księgowe zawierają wskazanie okresu którego dotyczą oraz podpis osoby kwalifikującej do ujęcia w księgach, oznaczone są symbolami i numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonanymi na jego podstawie oraz umożliwiają sporządzanie prawidłowych sprawozdań finansowych i innych sprawozdań, w tym deklaracji podatkowych.

#### **4.4. Gospodarka kasowa**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach opracowała i wdrożyła zasady obrotu gotówkowego. W okresie objętym lustracją organizację, zasady i zakres prowadzonej gospodarki kasowej określała *Instrukcja kasowa Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach* zatwierdzona Uchwałą Zarządu Nr 135/Z/2009 z dnia 5 sierpnia 2009 roku. Zasady gospodarki kasowej wprowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz powołaną wyżej instrukcję regulowały między innymi kwestie w zakresie:

- zasad ogólnych gospodarki kasowej

- organizacji kasy Spółdzielni
- dowodów księgowych dokumentujących obrót gotówkowy i zasady ich sporządzania
- wypłat gotówkowych
- innych dowodów wpłaty i wypłaty
- bankowych dowodów wpłaty
- dowodów wpłaty i wypłaty
- raportów kasowych
- przelewów elektronicznych
- obowiązków kasjera
- ochrony i transportu wartości pieniężnych
- inwentaryzacji kasy
- niedoborów i nadwyżek w kasie

Osoba odpowiedzialna za stan środków w kasie złożyła oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone walory. Środki pieniężne w kasie podlegały okresowej kontroli stanu ich zgodności, prowadzonej przez komisje inwentaryzacyjne powoływane przez Zarząd Spółdzielni i potwierdzone stosownymi protokołami.

W kontrolowanych protokołach nie stwierdzono zapisów o jakichkolwiek nieprawidłowościach. Raporty kasowe prowadzone były w sposób nie budzący zastrzeżeń, ułożone chronologicznie, oznaczone kolejnymi numerami. Dowody źródłowe pod raportami są podpisane przez osoby odpowiedzialne pod względem merytorycznym, formalnym, rachunkowym i akceptowane do wypłaty.

#### **Podsumowanie:**

Spółdzielnia opracowała i wdrożyła zasady obrotu gotówkowego. Wzory podpisów złożone w banku przez osoby mogące dysponować środkami pieniężnymi są aktualne. Walory pieniężne są w sposób należyty zabezpieczone przed kradzieżą w Spółdzielni jak również w czasie konwoju między bankiem, a siedzibą Spółdzielni. Dowody KP i KW są traktowane jako druki ścisłego zachowania. Kontroli stanu walorów pieniężnych w kasie dokonuje się okresowo.

#### **4.5. Inwentaryzacja**

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach dokonywała inwentaryzacji rocznych składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury, potwierdzenia sald i weryfikacji danych księgowych. Inwentaryzacje w latach 2015 – 2017 przeprowadzano w oparciu o Art. 26 i 27 ustawy *o rachunkowości* z dnia 29 września 1994 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami) zgodnie z określonym szczegółowym planem prac inwentaryzacyjnych, rodzajem składników majątkowych podlegających spisowi oraz czasem przeprowadzenia inwentaryzacji, na podstawie Zarządzeń Wewnętrznych Prezesa Zarządu – Dyrektora Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach (Nr 2/2015, z dnia 21 września 2015 roku, Nr 4/2016, z dnia 21 września 2016 roku, Nr 2/2017, z dnia 8 września 2017 roku).

Inwentaryzacje w latach 2015 – 2017 obejmowały między innymi następujące składniki majątkowe Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach:

- środki pieniężne w kasie
- aktywa finansowe na rachunkach bankowych
- należności
- zobowiązania
- środki trwałe
- fundusze
- pozostałe aktywa i pasywa

Lustrator nie uczestniczył w przebiegu inwentaryzacji, niemniej jednak przedstawiona dokumentacja z przygotowania i przebiegu inwentaryzacji pozwala na stwierdzenie, że przebiegła ona prawidłowo. Zgodnie

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

### **Podsumowanie:**

Spółdzielnia przestrzega wymogów dotyczących sporządzania i terminów przeprowadzania inwentaryzacji określonych w Art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości. Inwentaryzację przeprowadzono na arkuszach spisowych, które podpisały osoby materialnie odpowiedzialne oraz członkowie zespołu spisowego. Weryfikacja danych księgowych nie budzi zastrzeżeń, a potwierdzenia sald bankowych oraz potwierdzenia sald rozrachunków z kontrahentami są kompletne.

### **5. System finansowania i rozliczania nieruchomości**

Informacje ogólne dotyczące: łącznej ilości zarządzanych przez Spółdzielnię powierzchni użytkowych, liczby budynków, mieszkań i lokali użytkowych zamieszczono w rozdziale III punkt 1.2. niniejszego protokołu, struktury własności lokali w rozdziale III punkt 1.4., łącznej powierzchni posiadanych gruntów w rozdziale V punkt 1.

Rozliczanie kosztów i przychodów przeprowadzono w okresach rocznych (pokrywających się z latami kalendarzowymi), z wyjątkiem kosztów zakupu energii cieplnej i wody, które rozliczane były w odrębnie ustalonych okresach (zgodnie z podpisanymi umowami z dostawcami).

Plany finansowe, za okres objęty badaniem lustracyjnym (2015 – 2017), zatwierdzone stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej opisano szczegółowo w rozdziale III punkt 2.

Określony planem gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w latach 2015 – 2017, strukturę poniesionych kosztów oraz wielkości przychodów wraz z wynikami finansowymi przedstawiono w zestawieniu poniżej:

### **KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2015 rok</b>	<b>2016 rok</b>	<b>2017 rok</b>
1	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi pomniejszone o pożytki (w zł), w tym:	24.656.493,85	25.069.888,47	26.225.114,29
	eksploatacja i remonty	24.656.493,85	25.069.888,47	26.225.114,29
	inne, w tym:			
	- pozostałe operacyjne			
	- pozostałe finansowe			
2	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w zł), w tym:	23.696.921,76	23.882.455,56	24.650.092,62
	opłaty od zasobów mieszkaniowych	23.696.921,76	23.882.455,56	24.650.092,62
	inne, w tym:			
	- pozostałe operacyjne			
	- pozostałe finansowe			
3	Wynik finansowy gzm (poz. 2 – poz. 1)	-959.572,09	-1.187.432,91	-1.575.021,67
4	Stan rozliczeń międzyokresowych w gzm na 31 grudnia	-1.864.353,45	-3.051.786,36	-2.741.449,51
5	Koszty działalności gospodarczej, w tym:	27.055.892,04	28.055.961,67	29.268.639,61
	- pozostałej operacyjnej	1.169.095,44	1.239.600,40	2.184.215,60
	- pozostałej finansowej	115.330,67	148.246,09	186.265,68
6	Przychody działalności gospodarczej, w tym:	30.772.310,50	32.012.718,74	32.530.960,67
	- pozostałej operacyjnej	1.580.310,74	1.897.713,43	2.650.998,63
	- pozostałej finansowej	865.723,05	870.593,73	632.008,09
7	Wynik finansowy na działalności gospodarczej (poz. 6 – poz. 5)	3.716.418,46	3.956.757,07	3.262.321,06
8	Podatek dochodowy	380.591,00	470.340,00	372.722,00
9	Wynik finansowy netto	3.335.827,46	3.486.417,07	2.889.599,06

Powstałe różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w Art. 4 ust. 1 – 2 i 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 1222 z późniejszymi zmianami), zwiększały lub zmniejszały odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

W okresie objętym lustracją za lata 2015 – 2017 zmiany w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach sumarycznie wyspecyfikowano w poniższej tabeli:

#### ZMIANY W JEDNOSTKOWYCH KOSZTACH GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI OBCIĄŻAJĄCYCH LOKALE MIESZKALNE

Lp.	Rodzaj kosztów	2015 rok w zł/m <sup>2</sup>	2016 rok w zł/m <sup>2</sup>	2017 rok w zł/m <sup>2</sup>
I	Eksploatacja (bez remontów), z tego:	32.079.766,81	32.820.501,38	34.208.439,92
	- wynagrodzenia	9.199.356,66	9.897.344,07	10.552.342,52
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1.769.930,39	1.829.183,74	1.980.007,60
	- materiały	740.968,48	686.524,20	753.417,31
	- energia elektryczna	574.236,96	518.519,39	523.810,82
	- woda i kanalizacja	7.733.353,89	7.648.486,12	7.548.455,67
	- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	2.499.776,00	2.440.275,00	2.400.185,20
	- opłata za użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości	1.482.903,96	1.544.504,63	1.545.518,90
	- pozostałe koszty: usługi, przeglądy, konserwacje, amortyzacja, inne podatki i koszty	8.079.240,47	8.255.664,23	8.904.701,90
II	Odpis na fundusz remontowy	9.940.152,44	10.030.116,12	10.011.406,13
III	Koszty utrzymania dźwigów	685.513,17	675.509,49	667.846,89
IV	Koszty c.o.	7.439.683,43	7.931.004,29	7.943.877,32
V	Koszty c.w.	282.843,93	280.872,37	291.702,36
VI	<b>Razem koszty (I+II+III+IV+V)</b>	<b>50.427.959,78</b>	<b>51.738.003,65</b>	<b>53.123.272,62</b>

Analiza powyższych danych pozwala na stwierdzenie, że jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążające lokale mieszkalne w badanym okresie Spółdzielnia utrzymała na jednolitym poziomie. Struktura ta nie zmieniała się znacząco na przestrzeni trzech lat – odchylenia proporcji były minimalne. Wynik finansowy na działalności gospodarczej, z uwzględnieniem wyniku finansowego gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za lata 2015 – 2017 świadczy o prawidłowym zarządzaniu Spółdzielnią. Wypracowywany i wykazywany zysk netto, co roku podlegał podziałowi przez Walne Zgromadzenie – nadwyżka bilansowa przeznaczana była na:

##### w 2015 roku

- pokrycie wydatków związanych z prowadzeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
- fundusz zasobowy Spółdzielni

##### w 2016 roku

- pokrycie wydatków związanych z prowadzeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
- fundusz zasobowy Spółdzielni

##### w 2017 roku

- pokrycie straty na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
- pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami powstałej na utrzymaniu nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej przez członków
- fundusz zasobowy Spółdzielni

W gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, ustalone stawki opłat eksploatacji podstawowej i utrzymania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w latach 2015 – 2017 kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabeli i zestawieniach obowiązujących stawek poniżej:

**STAWKI OPŁAT ZA LOKALE**

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2015 r.	Stawki opłat w 2016 r.	Stawki opłat w 2017 r.	% dynam. wzrostu (6:4)
1	2	3	4	5	6	7
<b>I.</b>	<b>Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>				
<i>w tym :</i>						
1	<i>Eksploatacja podstawowa</i>	<i>zł/m<sup>2</sup></i>	<b>nie dotyczy</b>			
2	<i>Odpis na fundusz remont.</i>	<i>zł/m<sup>2</sup></i>	<b>zgodnie z tabelą f. remontowego</b>			
3	<i>Centralne ogrzewanie</i>	<i>zł/m<sup>2</sup></i>	<b>nie dotyczy – kwoty zaliczkowe</b>			
4	<i>Woda i kanalizacja/netto</i>	<i>zł/m<sup>3</sup></i>	<b>12,96;12,86</b>	<b>12,86;13,07</b>	<b>13,07</b>	
5	<i>Podgrzanie – ciepła woda</i>	<i>zł/m<sup>2</sup></i> <i>zł/m<sup>3</sup></i>	<b>zgodnie z tabelą</b>			
6	<i>Wywóz nieczystości</i>	<i>osoby</i>	<b>zgodnie z uchwałą rady miasta K-ce</b>			
7	<i>Dźwigi osobowe</i> <i>Odpis na fundusz remont.</i>	<i>osoby</i> <i>zł/osobę</i>	<b>zgodnie z tabelą , odpis na fundusz remontowy uwzględniony jest w stawce f. remontowego</b>			
8.	<i>Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz bud.</i>	<i>zł/osob</i>	<b>nie dotyczy</b>			
9.	<i>Zbiorniki liczniki gazowe</i>	<i>zł/osob.</i>	<b>nie dotyczy</b>			
10.	<i>Konserwacje własne i obce(utrzymanie nier. wspólnej)</i>	<i>zł/m<sup>2</sup></i>	<b>nie dotyczy</b>			
11.	<i>Pakiet podst. TV kablowej</i>	<i>zł/m-nie</i>	<b>nie dotyczy</b>			
<b>II.</b>	<b>Razem - lokale użytkowe <sup>1)</sup></b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>	<b>5,10-60,00</b>	<b>5,13-49,11</b>	<b>5,24-49,11</b>	

**Stawki lokatorskie/spółdzielcze prawo do lokalu z członkostwem:**

	2015		2016		2017	
N1	3,33		3,33		3,33	3,53
N2	2,70		2,70	2,95	2,95	
N3	2,76	3,02	3,02	3,27	3,27	
N4	2,92	2,86	2,86	3,11	3,11	
N5	2,79		2,79	3,04	3,04	
N6	5,57	5,80	5,80		5,80	
N7	2,46		2,46		2,46	
N8	2,64		2,64	2,89	2,89	
N11	3,15	0,46	0,46		0,46	

**Stawki własnościowe prawo do lokalu z członkostwem:**

	2015		2016		2017	
N1	2,98		2,98		2,98	3,18
N2	2,22		2,22	2,47	2,47	
N3	2,01	2,28	2,28	2,53	2,53	
N4	2,05	2,02	2,02	2,27	2,27	
N5	1,92		1,92	2,17	2,17	
N6	<b>nie dotyczy</b>					
N7	<b>nie dotyczy</b>					
N8	2,46		2,46	2,71	2,71	
N11	<b>nie dotyczy</b>					



**Stawki spółdzielcze prawo do lokalu bez członkostwa:**

	2015		2016		2017		
N1	3,33		3,33		3,33	3,53	3,83
N2	2,70		2,70	2,95	2,95		3,25
N3	2,76	3,02	3,02	3,27	3,27		3,57
N4	2,92	2,86	2,86	3,11	3,11		3,41
N5	2,79		2,79	3,04	3,04		3,34
N6	nie dotyczy						
N7	nie dotyczy						
N8	2,64		2,64	2,89	2,89		3,19
N11	3,15	0,46	0,46		0,46		0,76

**Stawki własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa:**

	2015		2016		2017		
N1	2,98		2,98		2,98	3,18	3,48
N2	2,22		2,22	2,47	2,47		2,77
N3	1,99	2,28	2,28	2,53	2,53		2,83
N4	2,03		2,03	2,28	2,28		2,58
N5	1,91		1,91	2,16	2,16		2,46
N6	nie dotyczy						
N7	nie dotyczy						
N8	2,46		2,46	2,71	2,71		3,01
N11	nie dotyczy						

**Fundusz remontowy – stawki dla lokali mieszkalnych:**

	2015		2016		2017	
N1	1,85	2,00	2,00		2,00	
N1 budynki bez dźwigów	1,55	1,82	1,82		1,82	
N2	1,00	1,60	1,60		1,60	
N3	2,00		2,00		2,00	1,89
N4	2,10	2,80	2,80		2,80	
N5	2,10	2,80	2,80		2,80	
N6	nie dotyczy					
N7	0,50	0,06	0,06		0,06	
N8	1,50	1,94	1,94		1,94	
N11	nie dotyczy					

**Fundusz remontowy – stawki dla lokali użytkowych, miejsc postojowych i garaży:**

	2015		2016		2017	
N1	1,55	1,82	1,82		1,82	
N2	0,70	1,58	1,58		1,58	
N3	1,70	1,89	1,89		1,89	
N4	1,80	2,80	2,80		2,80	
N5	1,80	2,68	2,68		2,68	
N6	1,04		1,04		1,04	
N7	0,20	0,06	0,06		0,06	
N8	1,50	1,94	1,94		1,94	
N11	0,85	3,00	3,00		3,00	

**Wysokość stawki zaliczkowej wnoszonej przez lokatorów na poczet kosztów z tytułu podgrzania wody w budynkach:**

Wyszczególnienie	2015			2016			2017		
	styczeń	od lutego	od sierpnia	styczeń	od lutego	od sierpnia	styczeń	od lutego	od sierpnia
	zł/m <sup>3</sup> /m-c netto			zł/m <sup>3</sup> /m-c netto			zł/m <sup>3</sup> /m-c netto		
Zawiszy Czarnego 4	16,17	16,94	18,24	18,24	19,93	19,11	19,11	19,99	18,87
Zawiszy Czarnego 6	16,05	17,81	17,68	17,68	18,20	18,12	18,12	17,18	17,05
Zawiszy Czarnego 10	18,66	17,38	16,82	16,82	16,46	18,04	18,04	18,06	17,12

**Dźwigi – stawki dla lokali mieszkalnych w zł/osoba/m-c:**

	2015		2016		2017	
N1	4,00	3,75	3,75	3,75	3,75	3,75
N2	8,29	7,92	7,92	7,92	7,92	7,92
N3	7,48	7,67	7,67	7,67	7,67	7,67
N4	7,66	7,48	7,48	7,48	7,48	7,48
N5	7,46	7,56	7,56	7,56	7,56	7,56
N6	nie dotyczy					
N7	7,74	7,42	7,42	7,42	7,42	7,42
N8	nie dotyczy					
N11	nie dotyczy					
N13	8,51	8,07	8,07	8,07	8,07	8,07

**Dźwigi – stawki dla lokali użytkowych w pawilonach handlowych w zł/osoba/m-c:**

	2015		2016		2017	
N1	4,63	8,20	8,20	16,46	16,46	39,89

Obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach (w latach 2015 – 2017) stawki eksploatacji i odpisu na fundusz remontowy za użytkowanie lokali zapewniały zrównoważenie stanu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach stosowana jest zasada, zgodnie z Art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do nieruchomości, wraz z ustaleniem obciążeń użytkowników lokali z wyżej wymienionego tytułu, w oparciu o wprowadzone w życie znowelizowane postanowienia:

- ustawy z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze* (Dz. U. z 1982 roku Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami, tekst ujednolicony na podstawie Dz. U. z 2017 roku poz. 1560, 1596)
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o *spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2001 roku Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami, tekst ujednolicony na podstawie Dz. U. z 2013 roku poz. 1222, z 2015 roku poz. 201, z 2017 roku poz. 1442, 1596)

Ważnym zagadnieniem w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach są zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Statut Spółdzielni reguluje obowiązki członków i osób nie będących członkami Spółdzielni (którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami lokali) z tytułu wnoszenia opłat za użytkowanie lokali (§§ 65 – 65<sup>8</sup>). Od nie wpłaconych terminowo należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

Poza powyższym, w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach wypracowano zasady określające sposób postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania należności od dłużników, dotyczące wszystkich osób zadłużonych względem Spółdzielni z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni. Stosowane rozwiązania odnoszą się do zagadnień dotyczących: sposobu i zakresu prowadzenia czynności windykacyjnych, postępowania ugodowego, innych czynności związanych z windykacją, należności uznanych za nieściągalne, przedawnienia należności.

W latach objętych badaniem lustracyjnym (2015 – 2017) podjęto szereg działań celem wyegzekwowania należności finansowych, w tym:

- wysłano wezwania do zapłaty i monity
- skierowano sprawy na drogę postępowania sądowego
- skierowano wnioski do Działu Członkowsko-Lokalowego i Pośrednictwa Mieszkaniowego o wykreślenie z rejestru członków
- podpisano ugody

Dodatkowo, każdorazowo po zakończeniu kwartału, Dział Czynszów i Sprzedaży sporządzał pisma informujące mieszkańców o łącznej kwocie zaległości w poszczególnych budynkach (bez odsetek). Zestawienia były sporządzane indywidualnie dla każdego budynku i wywieszane były w gablotach na klatkach schodowych.

Stany zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w latach 2015 – 2017 przedstawiono w zestawieniach poniżej (zestawienia nie obejmują należności ubocznych, tj.: odsetek ustawowych oraz kosztów sądowych i egzekucyjnych):

#### ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1	Roczny wymiar opłat w zł	48.513.989,23	49.605.030,26	51.344.121,07
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12 w zł	2.276.110,05	2.395.099,45	2.570.556,47
3	Stan zaległości w opłatach na 31.12 w %	4,7	4,8	5,0
4	Struktura zaległości w zł			
	- do 1 miesiąca	559.754,03	573.022,60	678.783,22
	- od 1-3 miesięcy	332.583,24	338.210,69	442.066,63
	- powyżej 3 miesięcy	1.383.772,78	1.483.866,16	1.449.706,62
5	Liczba lokali zalegających z opłatami w przybliżeniu	2.283	2.289	2.480

#### ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI UŻYTKOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1	Roczny wymiar opłat w zł	4.980.407,65	5.078.772,20	5.002.589,18
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12 w zł	764.710,88	736.083,65	784.657,19
3	Stan zaległości w opłatach na 31.12 w %	15,4	14,5	15,7
4	Struktura zaległości w zł			
	- do 1 miesiąca	111.394,53	130.777,53	103.332,78
	- 1-3 miesięcy	41.873,51	93.911,53	75.998,34
	- powyżej 3 miesięcy	611.442,84	511.394,59	605.326,07
5	Liczba lokali zalegających z opłatami	111	111	114

Stan zaległości za lokale mieszkalne na koniec 2017 roku wynosił ponad 2 570,5 tys. zł i był wyższy w stosunku do roku 2015 o 293,6 tys. zł, natomiast stan zaległości za lokale użytkowe na koniec 2017 roku wynosił ponad 784,6 tys. zł i również był wyższy w stosunku do roku 2015 (o 19,9 tys. zł).

#### WYKAZ DZIAŁAŃ ZWIĄZANYCH Z EGZEKUCJĄ ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH NA KONIEC ROKU W LATACH 2015 – 2017

	2015	2016	2017
<b>Liczba wezwań</b>	1 543	1 409	1 360
<b>Na łączną kwotę</b>	3 211 110,55	3 108 092,51	2 998 634,68
<b>Liczba należności rozłożonych na raty</b>	55	45	39
<b>Na łączną kwotę</b>	209 213,59	223 894,72	215 298,51

Niezależnie od powyższych działań, pracownicy Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach informowali i pomagali członkom Spółdzielni w rozwiązywaniu problemów finansowych poprzez stwarzanie możliwości uzyskania dodatków mieszkaniowych, dzięki czemu łączne kwoty otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

#### **WARTOŚĆ OTRZYMANYCH USTAWOWYCH DODATKÓW MIESZKANIOWYCH NA KONIEC OKRESÓW 2015 – 2017**

	Wartość
2015	370 196,18 zł
2016	333 463,99 zł
2017	323 128,82 zł

#### **Podsumowanie:**

Udział zaległości z tytułu opłat czynszowych w naliczeniach w okresie objętym badaniem lustracyjnym utrzymywał się na stałym, niskim poziomie (wskaźnik procentowy zaległości do należnych opłat wynosił w 2015 roku 5,68%, w 2016 roku 5,73% i w 2017 roku 5,95%). Jest to efekt wzmożonych działań i aktywnej polityki Zarządu Spółdzielni w zakresie egzekwowania zaległości oraz ścisłej kontroli rozliczeń z członkami i najemcami. Rada Nadzorcza była informowana przez Zarząd o aktualnych zaległościach czynszowych. Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą w latach 2015 – 2017 należały zaległości w opłatach na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości. Działania windykacyjne podejmowane przez Spółdzielnię opisano szczegółowo w Dziale III punkt 4 niniejszego protokołu. Prowadzone długofalowe działania w tym zakresie powinny przynieść pozytywny efekt skutkujący zmniejszeniem zadłużenia w Spółdzielni.

#### **5.1. Sprawozdanie finansowe**

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach (za lata 2015 – 2017) sporządzane były według ustawowo określonych terminów, zakresów ich sporządzania, zasad weryfikacji i trybu zatwierdzania, zgodnie z wymogami Art. 45 ust. 2 oraz Art. 52 ustawy *o rachunkowości*. Sprawozdania podpisane są przez wszystkich Członków Zarządu Spółdzielni, w tym Głównego Księgowego.

Spółdzielnia, z uwagi na wartość majątku którym zarządza, wielkość zatrudnienia oraz wielkość przychodów, była zobowiązana corocznie poddawać sprawozdanie finansowe badaniu przez uprawnione podmioty. W związku z powyższym, odstąpiono w trakcie badania lustracyjnego od szczegółowego badania księgowości i finansów Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Na podstawie otrzymanych ofert na przeprowadzenie badania sprawozdania za lata 2015 – 2017 Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 32 ust. 2 pkt 7 Statutu Spółdzielni, na podstawie Art. 66 ust. 4 ustawy *o rachunkowości* z dnia 29 września 1994 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami), dokonała wyboru uprawnionych podmiotów zewnętrznych do badania sprawozdań finansowych:

- badanie sprawozdania finansowego za 2015 rok – Kazimierz Lekston Biuro Audytorskie „LEXTON” z siedzibą w Bukownie (Uchwała Nr 55/RN/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach z dnia 26 października 2015 roku)
- badanie sprawozdania finansowego za 2016 rok – Kazimierz Lekston Biuro Audytorskie „LEXTON” z siedzibą w Bukownie (Uchwała Nr 48/RN/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach z dnia 27 października 2016 roku)
- badanie sprawozdania finansowego za 2017 rok – Kazimierz Lekston Biuro Audytorskie „LEXTON” z siedzibą w Bukownie (Uchwała Nr 36/RN/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach z dnia 16 października 2017 roku)

W okresie objętym badaniem lustracyjnym (2015 – 2017) Spółdzielnia sporządziła sprawozdania finansowe, na które składały się:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans
- Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)
- Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

- Dodatkowe informacje i objaśnienia

Sprawozdania finansowe zostały przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami). Przedłożone przez Zarząd Spółdzielni sprawozdania finansowe za lata 2015 – 2017 zostały zbadane przez Niezależnych Biegłych Rewidentów i otrzymały opinie bez zastrzeżeń (za lata 2015 i 2016) – również Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania Roczno Sprawozdania Finansowego za 2017 rok nie zawierało zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, działając na podstawie Art. 46 § 1 pkt 7 *Prawa Spółdzielczego* i § 32 ust. 3 Statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z Opiniami Biegłych Rewidentów (za lata 2015 i 2016) oraz ze Sprawozdaniem Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania Roczno Sprawozdania Finansowego za 2017 rok (uwzględniając stanowiska Komisji Rewizyjnej zawierające pozytywne oceny sprawozdań finansowych Spółdzielni), pozytywnie opiniowała i przyjmowała przedkładane przez Zarząd Spółdzielni sprawozdania finansowe za lata 2015 – 2017, z jednoczesnym wnioskowaniem o ich zatwierdzenie na najbliższych Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni (Uchwałą Nr 15/RN/2016 z dnia 21 marca 2016 roku w sprawie rozpatrzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2015, Uchwałą Nr 12/RN/2017 z dnia 15 marca 2017 roku w sprawie rozpatrzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2016 i Uchwałą Nr 12/RN/2018 z dnia 26 marca 2018 roku w sprawie rozpatrzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2017).

Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, uchwałami w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz rozliczenia wyniku finansowego w okresie objętym lustracją (Nr 3/WZCz/2015 z dnia 1 czerwca 2015 roku, Nr 2/WZCz/2016 z dnia 18 kwietnia 2016 roku, Nr 2/WZCz/2017 z dnia 10 kwietnia 2017 roku), zatwierdziły na podstawie Art. 38 § 1 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze* (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443 i Dz. U. z 2016 roku, poz. 21) w oparciu o Art. 53 ustawy o rachunkowości oraz na podstawie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni, składające się z: wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu (sporządzonego na ostatni dzień roku obrachunkowego), rachunku zysków i strat (za poszczególne lata), rachunku przepływów pieniężnych, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Zatwierdzone sprawozdania finansowe za lata 2014 – 2016 zostały terminowo:

- stosownie do Art. 69 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS
- wykonując obowiązek z Art. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z 15 lutego 1992 roku złożone w Pierwszym Śląskim Urzędzie Skarbowym w Sosnowcu

W toku badania lustracyjnego dokonano przeglądu formalno-rachunkowego sprawozdań finansowych za lata 2015 – 2017. W wyniku dokonanych czynności Lustrator stwierdził co następuje:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy 310 396 584,39 zł
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku wykazuje zysk netto (nadwyżkę przychodów nad kosztami na GZM) w wysokości 3 335 827,46 zł
- rachunek przepływów pieniężnych sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 roku wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę 1 159 158,64 zł
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 roku wykazujące zmniejszenie funduszu o kwotę 6 084 303,92 zł
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy 306 400 170,22 zł
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku wykazuje zysk netto (nadwyżkę przychodów nad kosztami na GZM) w wysokości 3 486 417,07 zł
- rachunek przepływów pieniężnych sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 753 332,69 zł
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku wykazujące zmniejszenie funduszu o kwotę 3 627 797,58 zł
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy 301 719 466,24 zł

- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku wykazuje zysk netto (nadwyżkę przychodów nad kosztami na GZM) w wysokości 2 889 599,06 zł
- rachunek przepływów pieniężnych sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 286 058,65 zł
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku wykazujące zmniejszenie funduszu o kwotę 6 116 253,95 zł

Roczne sprawozdania finansowe za lata 2015 – 2017 zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami) na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Badane sprawozdania finansowe za lata 2015 – 2017, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne, w opiniach biegłych rewidentów:

- przekazują rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach na dzień sporządzenia sprawozdania, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości
- zostały sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych
- były zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Katowicach przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

Sprawozdania finansowe obejmują okresy: od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku, od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku i od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. Sprawozdania zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Założono brak istnienia okoliczności wskazujących zagrożenie kontynuowanie działalności. W okresie objętym lustracją nie występowały połączenia ani podziały Spółdzielni. W skład Spółdzielni w badanym okresie nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego. Przyjęte do Bilansu salda zostały w przeważającej ilości wycenione oraz uzgodnione na podstawie porównania ich z dokumentami źródłowymi. Poniżej porównano podstawowe dane ze sprawozdań finansowych za lata 2015 – 2017 w zakresie aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów.

Analiza majątku trwałego i obrotowego Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach wykazuje zmiany jego stanów w latach 2015 – 2017, według danych zawartych w zestawieniu poniżej:

#### AKTYWA – MAJĄTEK TRWAŁY I OBROTOWY W LATACH 2015 – 2017

Lp	Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.	zmiany stanów w zł (e - c)	% dynamika zmian (e : c)
a	b	c	d	e	f	g
1.	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>302.415.535,83</b>	<b>295.676.897,46</b>	<b>290.367.346,23</b>	<b>-12.048.189,60</b>	<b>96,02</b>
a/	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	5.396,15	27.536,04	79.384,71	73.988,56	1.471,14
b/	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	296.884.560,36	290.271.813,35	285.041.836,97	-11.842.723,39	96,01
c/	<i>Należności długoterminowe</i>	2.195.089,44	2.047.058,19	1.915.634,67	-279.454,77	87,27
2.	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>9.534.060,72</b>	<b>10.723.272,76</b>	<b>11.352.120,01</b>	<b>1.818.059,29</b>	<b>119,07</b>
a/	<i>Zapasy</i>	15.971,70	8.973,00	0,00	-15.971,7	
b/	<i>Należności krótko – term.</i>	2.635.490,56	2.435.152,61	2.545.883,94	-89.606,62	96,60
c/	<i>Inwestycje krótko term.</i>	954.578,90	1.707.911,59	1.993.970,24	1.039.391,34	208,88
3.	<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>311.949.596,55</b>	<b>306.400.170,22</b>	<b>301.719.466,24</b>	<b>-10.230.130,31</b>	<b>96,72</b>

Wysoki udział wartości aktywów trwałych w wartości aktywów ogółem świadczy o prawidłowej strukturze majątku Spółdzielni w badanym okresie. Analiza pasywów bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach wykazuje zmniejszenie wartości funduszy własnych według danych zawartych w zestawieniu poniżej. Sumy aktywów i pasywów wykazane w sprawozdaniach finansowych za lata 2015 – 2017 były zgodne.

#### PASYWA – FUNDUSZ WŁASNY W LATACH 2015 – 2017

Lp.	Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.	zmiany stanów w zł. (e - c)	% dynamika zmian (e : c)
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>
1.	Kapitał własny	242.954.222,93	239.326.425,35	233.210.171,40	-9.744.051,53	95,99
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	68.995.373,62	67.073.744,87	68.509.294,84	-486.078,78	99,30
a/	Zobowiązania krótkoterminowe	13.636.417,11	12.986.745,64	17.520.905,49	3.884.488,38	128,49
b/	Rozliczenia międzyokresowe	47.648,82	35.220,64	46.423,15	-1.225,67	97,43
	SUMA PASYWÓW	311.949.596,55	306.400.170,22	301.719.466,24	-10.230.130,31	96,72

#### RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – PRZYCHODY I KOSZTY W LATACH 2015 – 2017

Lp.	Wyszczególnienie	2015 r.	2016 r.	2017 r.	% dynamika zmian /e : c/
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	51.118.417,11	51.262.513,69	52.731.618,73	103,16
2.	Koszty działalności operacyjnej	50.427.959,78	51.738.003,65	53.123.272,62	105,34
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	690.457,33	-475.489,96	-391.653,89	-156,72
4.	Pozostałe przychody operacyjne	1.580.310,74	1.897.713,43	2.650.998,63	167,75
5.	Pozostałe koszty operacyjne	1.169.095,44	1.239.600,40	2.184.215,60	186,83
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1.101.672,63	182.623,07	75.129,14	6,82
7.	Przychody finansowe	865.723,05	870.593,73	632.008,09	73,00
8.	Koszty finansowe	115.330,67	148.246,09	186.265,68	161,51
9.	Zysk (strata) z działaln. jednostki	1.852.065,01	904.970,71	520.871,55	28,12
10.	Wynik z gosp.zasobami mieszk. z lat ubiegłych	-904.781,36	-1.864.353,45	-1.166.427,84	128,92
11.	Zysk (strata) brutto w tym:	2.756.846,37	2.769.324,16	1.687.299,39	61,20
11a.	Wynik na nieruchomościach	-959.572,09	-1.187.432,91	-1.575.021,67	164,14
11b.	Wynik na działal.gospodarczej	3.716.418,46	3.956.757,07	3.262.321,06	87,78
12.	Podatek dochodowy	380.591,00	470.340,00	372.722,00	97,93
13.	Zysk (strata) netto	3.335.827,46	3.486.417,07	2.889.599,06	86,62

Przychody ze sprzedaży dotyczą głównie przychodów ze sprzedaży usług eksploatacyjnych oraz sprzedaży usług komunalnych. Podatek dochodowy wynika z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (spółdzielnie mieszkaniowe są zwolnione przedmiotowo z podatku dochodowego od osób prawnych w zakresie dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczony na cele związane z utrzymaniem tych zasobów).

Zysk netto to pożytki osiągnięte z działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni po opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zysk ten stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia (Art. 76 ustawy *Prawo spółdzielcze*). Warty podkreślenia jest fakt, że zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni występuje corocznie, co świadczy o prawidłowym zarządzaniu.

Sporządzone przez Spółdzielnię *Dodatkowe informacje i objaśnienia* w sposób przejrzysty i szczegółowy opisują składowe Sprawozdania finansowego, w tym:

- Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia
- Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych
- Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w Art. 33 ust.3 oraz Art. 44b ust.10
- Wartość gruntów użytkowanych wieczysto
- Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu
- Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji ze wskazaniem praw, jakie przysługują
- Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego
- Dane o strukturze własności kapitału podstawowego
- Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych oraz funduszy specjalnych
- Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy
- Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, rozwiązaniu i stanie końcowym
- Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o przewidywanym umową okresie spłaty
- Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń
- Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów z zobowiązaniem zapłaty za nie
- Powiązania pomiędzy pozycjami bilansowymi, w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu (należności i zobowiązania długo- i krótkoterminowe)
- Zobowiązania warunkowe, w tym również gwarancje, poręczenia
- Opis istotnych założeń, kategorii składników w przypadku gdy składniki aktywów nie będące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej
- Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług, towarów i materiałów
- Dane o kosztach rodzajowych oraz kosztach wytworzenia produktu na własne potrzeby – w przypadku podmiotów sporządzających rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym
- Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe
- Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów
- Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym



- Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
- Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie
- Odsetki oraz różnice kursowe które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym
- Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe
- Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie
- Objasnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych
- Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki
- Informacja o transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi
- Informacja o przeciętnym zatrudnieniu i wynagrodzeniu w roku obrotowym
- Informacja o wynagrodzeniach za rok obrotowy
- Informacja o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących
- Informacje o wynagrodzeniu Biegłego Rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy
- Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju
- Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki
- Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianą kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem przyczyny
- Informacje liczbowe, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy
- Zagrożenia kontynuowania działalności
- Inne informacje uznane przez jednostkę za istotne

## OCENA WSKAŹNIKOWA SYTUACJI FINANSOWEJ W LATACH 2015 – 2017

### Ocena majątkowa:

Wyszczególnienie		2015	2016	2017	/+ -/ pkt. e - c
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>
Aktywa trwałe /ogółem/	%	96,94	96,50	96,24	-0,70
w tym należności długoterminowe	%	0,70	0,69	0,63	-0,07
Aktywa obrotowe /ogółem/	%	3,06	3,50	3,76	0,70
Aktywa ogółem	%	100	100	100	

### Ocena finansowo-kapitałowa:

Wyszczególnienie		2015 r.	2016	2017	/+ -/ pkt. e - c
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>
Kapitał własny /Pasywa razem/	%	77,88	78,11	77,29	-0,59
Zobowiązania krótkoterminowe bez funduszy spec. Pasywa razem	%	3,65	2,96	3,68	0,03

Ocena płynności finansowej:

Wyszczególnienie	2015 r.	2016	2017	/+ -/ pkt. d - b
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>
Wskaźnik płynności bieżącej = <u>aktywa obrotowe - zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe /bieżące/	69,80	82,50	64,79	-5,01
Wskaźnik wypłacalności = <u>Środki pieniężne i inne aktywa</u> /zobowiązania krótkoterminowe/.	7,00	13,15	11,38	4,38

Wskaźnik obrotowości:

Wyszczególnienie		2015 r.	2016	2017	/+ -/ e - c
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>
Wskaźnik obrotowości należności w dniach <u>Stany należności tytułu dostaw i usług</u> Suma przychodów ze sprzedaży x 365 dni	dni	13,25	12,54	12,88	-0,37
Wskaźnik obrotowości zobowiązań krótkoterminowych w dniach <u>Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług</u> Suma kosztów sprzedanych towarów i usług x 365 dni	dni	77,30	60,79	70,22	-7,08

Struktura finansowa:

Wyszczególnienie	2015 r.	2016	2017	/+ -/ d - b
<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>
1. Wskaźnik ogólnego zadłużenia z uwzględnieniem rezerw <u>zobowiązania długoterminowe+krótkoterminowe</u> wartość pasywów	21,56%	21,30%	22,08%	0,52%
2. Wskaźnik udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku <u>kapitał własny+rezerwy</u> aktywa trwale	80,89%	81,54%	80,95%	0,06%
3. Trwałość struktury finansowania <u>Kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe</u> Suma pasywów	95,61	95,75%	94,18%	-1,43%
4. Rentowność majątku <u>Wynik finansowy netto</u> Aktywa – przeciętnie	1,1%	1,1%	1,0%	-0,1%
5. Rentowność kapitałów własnych <u>Wynik finansowy netto</u> kapitał własny – przeciętnie	1,4%	1,5%	1,2%	-0,2%
6. Rentowność netto sprzedaży <u>Wynik finansowy netto</u> Przychody ze sprzedaży produktów i towarów	6,6%	6,9%	5,6%	-1,0%

Analiza sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, dokonana w oparciu o informacje i ustalenia zawarte w sprawozdaniach finansowych za okres objęty lustracją (2015 – 2017), wskazuje na stabilną strukturę majątkową i finansową badanej Spółdzielni. W trakcie badania nie stwierdzono zjawisk mogących, w dającej się przewidzieć przyszłości (w szczególności w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego), negatywnie wpłynąć na możliwość kontynuowania działalności badanej Spółdzielni. Sprawozdania finansowe zostały sporządzone z założeniem kontynuacji działalności. O fakcie tym badana Spółdzielnia poinformowała we wprowadzeniach do sprawozdań finansowych.

## **Podsumowanie:**

Sprawozdanie finansowe za rok 2015 sporządzono zgodnie z wymaganiami przewidzianymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 1994 roku Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku Nr 47, poz. 330, z późniejszymi zmianami) – zostało zbadane przez Niezależnego Biegłego Rewidenta i otrzymało opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe za rok 2016 sporządzono z uwzględnieniem zmian wprowadzonych przepisami ustawy nowelizującej z dnia 23 lipca 2015 roku o zmianie ustawy o rachunkowości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 8 września 2015 r. poz. 1333), a także w oparciu o *Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego* (Uchwała Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 roku stanowiąca Załącznik do Komunikatu Nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 roku - Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z dnia 1 grudnia 2015 roku Poz. 81) i zgodnie z Art. 45 ustawy o rachunkowości (Dz. U. z dnia 19 lipca 2016 roku poz. 1047 Obwieszczenie Marszałka Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 czerwca 2016 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rachunkowości z późniejszymi zmianami) – zostało zbadane przez Niezależnego Biegłego Rewidenta i otrzymało opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe za rok 2017 sporządzono zgodnie z wymaganiami przewidzianymi w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 1994 roku Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity z dnia 30 stycznia 2018 roku Dz. U. 2018 poz. 395) – zostało zbadane przez Niezależnego Biegłego Rewidenta – Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego nie zawierało zastrzeżeń.

Sprawozdania finansowe za lata 2015 – 2017 we wszystkich istotnych aspektach przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień bilansowy, jak też jej wyniku finansowego za poszczególne lata obrotowe, a także zostały sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

### **Załączniki:**

- 050 Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2015 – 2017**
- 051 Bilans za lata 2015 – 2017**
- 052 Sprawozdanie finansowe za 2015 rok**
- 053 Sprawozdanie finansowe za 2016 rok**
- 054 Sprawozdanie finansowe za 2017 rok**
- 055 Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie rozpatrzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2015 – 2017**

## **6. Ubezpieczenia**

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w latach 2015 – 2017 majątek Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach ubezpieczony był: w PZU SA do 15 kwietnia 2016 roku i do 31 grudnia 2017 roku w GENERALI Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Okres ubezpieczenia obowiązuje od 16 kwietnia roku bieżącego do 15 kwietnia roku następnego. Kompleksowa polisa obejmuje ubezpieczenie mienia Spółdzielni: od pożaru i innych zdarzeń losowych w tym: budynki i budowle (garaże, place zabaw, szlabany, ogrodzenia i inne wygradzenia, pawilony, budynki administracyjne, hala warsztatowa), maszyny, urządzenia, wyposażenie, (w tym: mała architektura, przedmioty nietrwałe, dźwigi, wygradzenia, mienie zainstalowane na zewnątrz budynków), środki obrotowe i zapasy magazynowe, niskocenne składniki majątku i nakłady adaptacyjne, mienie osób trzecich, mienie najmowane, mienie osobiste pracowników, wartości pieniężne, nakłady adaptacyjne, budynki magazynowo-warsztatowe, inne mienie, dokumenty, klauzule dodatkowe), od kradzieży z włamaniem i rabunkiem (w tym: maszyny, urządzenia i wyposażenie, środki obrotowe, gotówka od rabunku w lokalu, gotówka w transporcie, kradzież zwykła, zewnętrzne urządzenia), ubezpieczenie sprzętu elektronicznego (w tym: sprzęt stacjonarny, sprzęt przenośny, oprogramowanie, koszty odtwarzania danych i licencjonowanego oprogramowania), ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami.

**Załączniki:**

- 056** *Polisy ubezpieczeniowe PZU S.A. za okres 2014 – 2015:*  
*Nr 4KA83210001 z dnia 14 kwietnia 2014 roku*  
*Nr 4KA83210002 z dnia 14 kwietnia 2014 roku*  
*Nr 4KA83210004 z dnia 14 kwietnia 2014 roku*
- 057** *Polisy ubezpieczeniowe PZU S.A. za okres 2015 – 2016:*  
*Nr 5KA83210001 z dnia 13 kwietnia 2015 roku wraz z Aneksm Nr 5A1 83210001*  
*z dnia 17 lutego 2016 roku*  
*Nr 5KA83210003 z dnia 13 kwietnia 2015 roku*  
*Nr 5KA83210002 z dnia 13 kwietnia 2015 roku*
- 058** *Polisa ubezpieczeniowa GENERALI Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. za okres 2016 – 2017:*  
*Nr PO/00698947/2016 z dnia 14 kwietnia 2016 roku wraz z Aneksm Nr 1 z dnia 16 czerwca 2016 roku*
- 059** *Polisa ubezpieczeniowa GENERALI Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. za okres 2017 – 2018:*  
*Nr PO/00756295/2017 z dnia 12 kwietnia 2017 roku*

**VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

W latach 2015 – 2017 Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach nie prowadziła działalności w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

**VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-OŚWIATOWO-KULTURALNA**

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach prowadził swoją działalność Spółdzielczy Ośrodek Kultury. Szeroka oferta programowa obejmująca zajęcia sportowe, kursy, spotkania, spektakle, wycieczki, konkursy i inne imprezy okolicznościowe skierowana była do członków i mieszkańców Spółdzielni. Działalność kulturalno – oświatowa Spółdzielni finansowana była z zaplanowanych środków własnych. W siedzibie SOK w latach 2015 – 2017 działało 28 sekcji prowadzących regularnie zajęcia raz lub dwa razy w tygodniu:

<b>RUCH I ZDROWIE</b>	<b>UMYSŁ I PAMIĘĆ</b>	<b>TALENT I TANIEC</b>
zajęcia relaksacyjno-sportowe	kurs języka angielskiego dla dorosłych	sekcja plastyczna
karate kyokushin	kurs języka angielskiego dla dzieci	taniec break dance
fitness	sekcja seniorów	zespół wokalny
pilates	sekcja szachowa dla dzieci	zajęcia techniczne dla dzieci
trening zdrowotny	informatyka dla dorosłych	zajęcia plastyczne dla dzieci
body shape	zajęcia w sekcji brydża	sekcja tenisa stołowego
strefa aktywności outdoor	uniwersytet III wieku	taniec nowoczesny
gabinet masażu	kurs języka hiszpańskiego dla dorosłych	taniec towarzyski
gabinet rehabilitacji i fizjoterapii		salsa cubana
judo		zumba
		kącik baletowy dla dzieci

Oprócz powyższej działalności SOK, polegającej na zabezpieczeniu organizacyjno – finansowym sekcji działających w ośrodku, w latach 2015 – 2017 zorganizowano następujące przedsięwzięcia w sferach:

- projekty na rzecz osób dorosłych (w tym: spotkania okolicznościowe, spotkania tematyczne, wycieczki krajoznawcze, spektakle teatralne)
- projekty na rzecz dzieci (w tym: Dzień Dziecka, Andrzejki, Mikołajki, bale karnawałowe, turnieje szachowe, konkursy plastyczne)

- projekty zdrowotne na rzecz członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” (badanie słuchu)

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 55/RN/2017 z dnia 18 grudnia 2017 roku zatwierdzono *Regulamin działalności Spółdzielczego Ośrodka Kultury przy Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach*, który określa w sposób szczegółowy:

- zasady i zakres prowadzenia przez Spółdzielnię działalności kulturalnej, społecznej oraz oświatowej
- źródła finansowania działalności SOK
- wydatkowanie środków gromadzonych na finansowanie działalności kulturalnej, społecznej i oświatowej oraz zasady gospodarowania
- warunki uczestnictwa w zajęciach (sekcjach) i imprezach organizowanych przez Spółdzielczy Ośrodek Kultury
- warunki wynajmu pomieszczeń w Spółdzielczym Ośrodku Kultury

### VIII. USTALENIA KOŃCOWE

Lustrację pełną za lata 2015 – 2017 przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach na mocy Upoważnienia NR 35/2018 wydanego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, Al. Roździeńskiego 88 a z dnia 21 czerwca 2018 roku. Badana Spółdzielnia udostępniła żądane dokumenty, a Zarząd i pracownicy udzielili niezbędnych wyjaśnień. Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych Lustratorowi dowodów oraz sporządzonych zestawieniach. Protokół sporządzono w 3 (słownie: trzech) jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

- Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
- Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
- Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach

Niniejszy Protokół zawiera 101 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem Lustratora (bez załączników).

**Lustrator**

**L U S T R A T O R**  
  
**mgr Jarosław Dragon**  
 upr. lustr. KRS 6324/2017

**Jarosław Dragon**  
 (nr uprawnień KRS 6324/2017)

Do ustaleń i stwierdzeń zawartych w treści protokołu lustracji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach zastrzeżeń i uwag nie wnosi.

**Zarząd**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST”**  
**w Katowicach**

**CZŁONEK ZARZĄDU**  
 Z-ca Dyrektora ds. Finansowych  
 Główna Księgowa  
  
 mgr Jolanta Scibior

**CZŁONEK ZARZĄDU**  
 Z-ca Dyrektora  
 ds. Eksploatacyjno-Technicznych  
  
 inż. Ryszard Gajkiewicz

**PREZES ZARZĄDU**  
**DYREKTOR SPÓŁDZIELNI**  
  
 mgr Michał Marcinkowski

Katowice, dnia 3 października 2018 roku