



R E G I O N A L N Y
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ
40-203 - K a t o w i c e
Al. Roździeńskiego 88 a

tel. /32/ 258-98-29
faks /32/ 258-07-71

www.zwiazeksm.katowice.pl

Protokół

z lustracji pełnej działalności

SM „PIAST”

w Katowicach

za okres 01.01.2012 r. – 31.12.2014 r.

- *Protokół lustracji zgodnie z Art. 93 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” z dnia 16.09.1982r., tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zm., 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.*

sierpień - wrzesień 2015 r.

Spis treści

	Strona
I. INFORMACJE WSTĘPNE	3
1. Podmiot lustracji	3
II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W KATOWICACH W LATACH 2009 - 2011	5
III. ZASADY ORGANIZACJI I FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TYM PROCESÓW ZARZĄDZANIA I FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI JAKO KORPORACJI ORAZ PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁDZIELCZEGO	6
1. Organizacja Spółdzielni	6
1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni	6
1.2. Organizacja wewnętrzna - struktura służb etatowych Spółdzielni	10
1.3. Zatrudnienie i sprawy pracownicze	11
1.4. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami	15
2. Planowanie	20
2.1. Kierunki rozwoju – program działalności gospodarczej Spółdzielni	20
3. Kontrola	21
4. Procesy sądowe	21
IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI	23
1. Walne Zgromadzenie	23
2. Rada Nadzorcza	26
3. Zarząd Spółdzielni	31
4. Rady Osiedla	35
V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	36
1. Część ogólna	36
2. Techniczna obsługa nieruchomości	37
3. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych	48
3.1. Prawdliwość rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tyt. dostawy zimnej wody, usług kanalizacyjnych oraz dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali.	49
4. Działalność ekonomiczno – finansowa Spółdzielni	75
4.1. Organizacja pionu ekonomiczno – finansowego	75
4.2. Gospodarka finansowa Spółdzielni	76
4.3. Rachunkowość	80
4.4. Gospodarka kasowa	82
4.5. Inwentaryzacja	83
5. System finansowania i rozliczania nieruchomości	84
5.1. Sprawozdanie finansowe	87
6. Ubezpieczenia	92
VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	93
VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO – KULTURALNA	93
VIII. USTALENIA KOŃCOWE	94
WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	95
TABELE – I, II, III i IV stanowiące integralną część protokołu lustracji	97

Protokół
z lustracji pełnej, działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach
za okres od 01.01.2012 r. - 31.12.2014 r.

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podmiot lustracji

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PIAST”
ul. Zawiszy Czarnego 8
40-872 Katowice

a/ Dane identyfikacyjne Spółdzielni

KRS – 0000134458

Postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach - Wschód
Wydz. VIII Gospodarczy KRS z dnia 23 lipca 2015 r. –
Identyfikator wydruku KA/23.07/2015

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 r.

REGON – 001053234

Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON
GUS - Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia
12 stycznia 2010 r.

b/ Kontakt - telefoniczny i elektroniczny

Tel. 32 254 65 05 centrala

Fax. 32 254 10 25

e – mail : smpiast@smpiast.pl

strona internetowa : [http:// www.smpiast.pl](http://www.smpiast.pl)

Załącznik nr 1

a/ Odpis z KRS, Postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach- Wschód Wydż. VIII Gospodarczy z dnia 23 lipca 2015 r. – Identyfikator wydruku KA/23.07/2015

b/ 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 r.

c/ Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON GUS - Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 12 stycznia 2010 r.

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie od 18 sierpnia do 14 września 2015 roku w oparciu o postanowienia :
 - Ustawy z dnia 16.09.1982 r. „Prawo spółdzielcze” art. 91- 93 oraz art. 240 § 3 pkt. 1. tekst jednolity - tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443,
 - Uchwały nr 9/2010 z dnia 1.07.2010 r. 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 18.02.2003 r. w sprawie zasad przeprowadzania lustracji,
 - nr 7/2009 z dnia 25.05.2009 r. w sprawie standardów lustracji kompleksowych,
 - nr 3/2010 z dnia 02.02.2010 r. w sprawie stosowania standardów lustracji kompleksowych w zakresie rzeczowym księgowości i finansów.
3. Badanie lustracyjne przeprowadził – inż. Kazimierz Łabaj, nr upr. KRS 2618/96, na podstawie upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach nr 21/2015 z dnia 21 lipca 2015 r.
4. Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w terminie określonym jak wyżej, w zakresie obejmującym działalność Spółdzielni za lata 2012 – 2014.
5. Prowadzący lustrację - jej rozpoczęcie, zakres i tryb jej przeprowadzenia omówił na spotkaniu informacyjnym w dniu 18 sierpnia 2015 r. z :

- członkiem Zarządu - mgr Jolantą ŚCIBIOR

Informacja o rozpoczęciu i przedmiocie lustracji przekazana została podczas spotkania lustratora z przewodniczącym Rady Nadzorczej **Józefem POKOJSKIM** w dniu 25 sierpnia 2015 roku wraz z deklaracją prowadzącego badanie lustracyjne o możliwości wskazania przez Radę Nadzorczą zagadnień na które przeprowadzający lustrację ma zwrócić szczególną uwagę. Przewodniczący nie wskazał osoby do kontaktów z lustratorem ani też tematów niezbędnych do szczegółowej kontroli.

6. Lustracją objęte zostały podstawy prawno - statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno - finansowe Spółdzielni w zakresie:
 - a/ realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w latach 2009– 2011,
 - b/ procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym,
 - c/ zasad organizacji i funkcjonowania powołanych organów Spółdzielni,
 - d/ zarządzania nieruchomościami Spółdzielni.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 88a ustawy „Prawo spółdzielcze”, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

7. Po zakończeniu czynności lustracyjnych dokonano stosownego wpisu do książki kontroli przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach pod nr 9.

II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W KATOWICACH W LATACH 2009 – 2011.

Poprzednie badanie lustracyjne, którym objęto działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za okres od 1.01.2009 r. – 31.12.2011 r., przeprowadzone zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w terminie od 9 sierpnia do 19 września 2012 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 194/2010/2012 z dnia 15 października 2012 roku), zawierający syntezę ustaleń badania lustracyjnego. Związek nie sformułował wniosków polustracyjnych, których realizacja przyczyniła by się do udoskonalenia i usprawnienia form działania i organizacji Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w dniu 22 października 2012 roku (jak wynika z protokołu RN nr 11/RN/2012) zapoznała się z przebiegiem lustracji przedstawionej przez lustratora RZRSM w Katowicach, przyjmując uchwałą nr 57/RN/2012 protokół z lustracji pełnej za okres 2009 – 2011 oraz list polustracyjny RZRSM w Katowicach do wiadomości i przedstawienia podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Wyniki przeprowadzonego badania lustracyjnego działalności Spółdzielni za lata 2009 – 2011 r. omówione zostały podczas Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach obradującego w dniu 31 maja 2013 roku. Zebrani zapoznali się z przedstawioną informacją z lustracji pełnej i listem polustracyjnym Zarządu RZRSM w Katowicach, oraz podjęli uchwałą nr 11/WZCz/2013 przyjmującą protokół z lustracji pełnej za lata 2009 – 2011 oraz list polustracyjny RZRSM w Katowicach nie zawierający żadnych wniosków.

Załącznik nr 2

a/ ksero listu polustracyjnego znak RZRSM 194/2010/2012 z dnia 15 października 2012 roku.

b/ wyciąg z protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 22 października 2012 roku.

c/ ksero uchwały nr 11/WZCz/2013 Walnego Zgromadzenia Członków SM „PIAST” w Katowicach odbytego w dniu 31 maja 2013 roku.

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

1. Organizacja Spółdzielni

1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach od 1.01.2012 r. - 31.12.2014 r. prowadzona była w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, statut, regulaminy wewnętrzne, w tym:

- * Ustawę „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. (*tekst jedn. - Dz. U. z 2013 r. poz. 1443*),
- * Ustawę „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. (*tekst jedn. - Dz. U. z 2013 r., poz. 1222*),
- * Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 14 czerwca 1983 roku oraz późniejsze jego zmiany uchwałami ZPCz i Walnych Zgromadzeń (ostatnia zmiana w dniu 16 maja 2014 roku) przyjęte postanowieniami Sądu Rejonowego w Katowicach-Wschód VIII Wydz. Gospodarczy KRS.
- * Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni,
- * Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przyjęty uchwałą Zarządu nr 181/Z/2011 w dniu 30 listopada 2011 roku.
- * inne przepisy prawa.

**Wykaz obowiązujących w latach 2012 – 2014
„Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni”
z informacją o podstawie i terminie ich uchwalenia, zatwierdzenia.**

Lp.	Wyszczególnienie	Data zatwierdzenia uchwała / z dnia	Zmiany lub nowelizacje w latach 2012-2014 zatwierdzone uchwałą / z dnia	Uwagi (zmiany w 2015r.)
1.	Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków	1/WZCz/2011 z 10.06.2011r.		1/WZCz/2015 z 1.06.2015r.
2.	Regulamin Rady Nadzorczej	16/ZPCz/2007 z 28.04.2007r. Zmiany: 2/2/ZPCz/2007 z 28.11.2007r. 14/WZCz/2011 z 10.06.2011r.		
3.	Regulamin Komisji Rewizyjnej	75/RN/2009 z 29.09.2009r.		

		Zmiany: 104/RN/2010 z 14.12.2010r. 20/RN/2011 z 24.03.2011r. 52/RN/2011 z 14.07.2011r.		
4.	<i>Regulamin Komisji Technicznej</i>	76/RN/2009 z 29.09.2009r. Zmiany: 53/RN/2011 z 14.07.2011r.		
5.	<i>Regulamin Zarządu</i>	10/RN/2009 z 19.02.2009r. Zmiany: 93/RN/2009 z 29.10.2009r. 103/RN/2010 z 14.12.2010r.		
6.	<i>Regulamin Rady Osiedla</i>	92/RN/2009 z 29.09.2009r. Zmiany: 105/RN/2010 z 14.12.2010r. 54/RN/2011 z 14.07.2011r.		
7.	<i>Zasady przyjmowania członków oraz zasiedlania lokali na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokalu</i>	86/RN/2010 z 27.10.2010r.		
8.	<i>Zasady najmu lokali mieszkalny i użytkowych</i>	90/RN/2008 z 19.12.2008 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.
9.	<i>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</i>	17/RN/2010 z 28.01.2010		
10.	<i>Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych</i>	31/RN/2013 z 15.07.2013r.	27/RN/2014 z dnia 12 maja 2014r.	24/RN/2015 z 27.04.2015r.
11	<i>Regulamin rozliczeń z tytułu pobierania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych użytkowych i garażach</i>	63/RN/2014 z 24.11.2014r.	.	29/RN/2015 z 18.05.2015r.

12	<i>Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej</i>	68/RN/2005 z 22.12.2005r. 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.	
13	<i>Regulamin porządku domowego w SM „PIAST” w Katowicach</i>	64/RN/2011 z 22.08.2011r.		
14	<i>Regulamin podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali zakresie remontów oraz robót konserwacyjnych w obrębie budynków i lokali w SM „Piaśt” w Katowicach</i>	96/RN/2009 26.11.2009r. Zmiany: 51/RN/2011 z 14.07.2011r.	31/RN/2014 z 9.06.2014r.	
15	<i>Zasady rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych</i>	101/RN/2010 z 14.12.2010r.		
16	<i>Zasady wymiany stolarki okiennej oraz montażu zaworów termostatycznych wraz z podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania w zasobach SM „Piaśt” w Katowicach</i>	25/RN/2009 z 19.03.2009r.	31/RN/2013 z 15.07.2013r.	
17	<i>Regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST,, w Katowicach</i>	18/RN/2008 z 08.05.2008r.		
18	<i>Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego</i>	6/RN/2009 z 13.01.2009r. Zmiany: 101/RN/2009 z 17.12.2009r.	31/RN/2013 z 15.07.2013r.	
19	<i>Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych w SM „Piaśt” w Katowicach</i>	102/RN/2010 z 14.12.2010r.		
20	<i>Regulamin finansowania rzeczowego majątku trwałego</i>	65/RN/2011 z 22.08.2011r.		

21	<i>Regulamin rozliczania pożytków i innych przychodów na nieruchomości wspólnej oraz pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej</i>	77/RN/2011 z 24.10.2011r.		
22	<i>Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym</i>	19/RN/2008 z 06.05.2008r.		
23	<i>Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem rezerwowym</i>	35/RN/2008 26.06.2008r. Zmiany: 63/RN/2011 z 22.08.2011r.		
24	<i>Regulamin określający zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych</i>	7/RN/2009 z 13.01.2009r. Zmiany: 80/RN/2009 z 29.09.2009r.	6/RN/2013 z 28.01.2013r.	
25	<i>Zasady określające tryb i formę wydawania członkom Spółdzielni odpisów i kopii dokumentów wewnętrznych, a także udostępniania ich na stronie internetowej</i>	103/RN/2009 z 17.12.2009r.		
26	<i>Zasady przejmowania i przekazywania lokali oraz ustalania stopnia zużycia urządzeń techniczno sanitarnych i innych materiałów</i>	32/RN/2014 z 9.06.2014r.		
27	<i>Regulamin Spółdzielczego Ośrodka Kultury przy SM „Piast” w Katowicach</i>	21/RN/2010 z 11.02.2010r.		

Podsumowanie :

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

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

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”. Regulaminy wewnętrzne 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.

z organizacyjnie podporządkowanymi :

- a). działem eksploatacji technicznej,
- b). administracją osiedla,
- c). zespołem ds. administracyjno – gospodarczych.

Wielkość „zarządzanych” przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych przedstawiono w zestawieniu poniżej :

**Zasoby mieszkaniowe
SM „PIAST” w Katowicach
(wg stanu na 31.12.2014 r.)**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Budynki /ogółem/ szt.</i>	<i>Ilość lok. mieszkalnych</i>	<i>Pow. lokali mieszkalnych w m2 pu</i>	<i>Pow. lokali użytkowych w m2 pu</i>	<i>Pow. parkingo garaży w m²</i>	<i>Pow. garaży w m2 pu /razem/</i>	<i>Pow. lokali w m2 pu /razem/</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>7</i>
<i>Tysiąclecie-Dolne</i>	40	4 686	224 067,54	15 034,90	11 535,56	6 307,71	256 945,71
<i>Tysiąclecie-Górne</i>	17	3 494	197 592,11	11 157,96	0,00	1 304,00	210 054,07
O g ó ł e m	57	8 180	421 659,65	26 192,86	11 535,56	7 611,71	466 999,78

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2012 – 2014 prowadzona była w ramach scentralizowanych form zarządzania.

Organizacja wewnętrzna Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w badanym okresie 2012 - 2014, zgodna była z postanowieniami Statutu oraz zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą schematami organizacyjnymi Spółdzielni uwzględniającymi aktualną strukturę zatrudnienia.

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:

**Struktura zatrudnienia w SM „PIAST” w Katowicach
w latach 2012 – 2014 /w etatach/**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Plan w etatach</i>	<i>Wykonanie w etatach</i>	<i>% wskaźnik wykonania planu</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
rok 2012				
	Zatrudnienie O G Ó Ł E M 2012 r.	140	128,1	91,5
rok 2013				
	Zatrudnienie O G Ó Ł E M 2013 r.	131	129,0	98,5
rok 2014				
	Zatrudnienie O G Ó Ł E M 2014 r.	131	128,8	98,3

Powyższe dane wskazują, iż zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, nie przekraczało wielkości zaplanowanych i kształtowało się na poziomie niezbędnym do wykonywania zadań związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami Spółdzielni.

Zasady wynagradzania pracowników w okresie objętym badaniem lustracyjnym (2012-2014) oparte zostały o : „Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy Pracowników SM „PIAST” w Katowicach” – zawarty w dniu 20 lipca 1987 roku pomiędzy Prezesem Zarządu - Dyrektorem Spółdzielni a Niezależnym Samorządnym Związkiem Zawodowym SM „PIAST” w Katowicach/ wpisany do rejestru zakładowych układów zbiorowych pracy Okręgowego Inspektora Pracy w Katowicach w dniu 6 października 1995 r. pod nr U-CCLXXII/95 wraz z późniejszymi protokołami dodatkowymi :

- nr 1 z dnia 30 września 1996 roku,
- nr 2 z dnia 20 kwietnia 1998 roku,
- nr 3 z dnia 2 lipca 1998 roku,
- nr 4 z dnia 17 listopada 2003 roku,
- nr 5 z dnia 30 czerwca 2004 roku,
- nr 6 z dnia 24 marca 2010 roku.
- nr 7 z dnia 25 października 2012 roku.

Postanowienia Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przewidują m.in.:

- *ogólne postanowienia wstępne,*
- *ogólne zasady szeregowania i awansowania pracowników,*
- *zasady wynagradzania pracowników na stanowiskach nierobotniczych,*
- *zasady wynagradzania pracowników na stanowiskach robotniczych,*
- *zasady wynagradzania gospodarzy i sprzętaczek budynków mieszkalnych,*
- *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,*
- *postanowienia końcowe.*

Wymienione rozwiązania „Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” wprowadzono w życie zgodnie z postanowieniami art. 77²⁻⁵ „Kodeksu pracy” z dnia 26.06.1974 r. (Dz. U. z1998r nr 21 poz. 94 z późn. zm.). ZUZP nie obejmuje członków Zarządu Spółdzielni.

Odrębnym badaniem objęto dokumentację osobową pracowników Spółdzielni. Prowadzona, gromadzona i przechowywana ona jest w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Min. Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. – Dz.U. nr 62 poz. 286 z 1996 r. wraz z późn. zm. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika.

Akta osobowe pracowników przechowywane są w opisanych teczkach.

W aktach osobowych pracowników przechowywane są m.in.:

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

według podziału na :

- A/ dokumenty osobiste, życiorys lub cv, kwestionariusz osobowy, świadectwa,
- B/ wnioski, przeszeregowania, przeniesienia, nominacje,
- C/ dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia.

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

- Michał M. prezes Zarządu - Dyrektor Spółdzielni
- Jolanta Ś. członek Zarządu - z-ca dyr. ds. finansowych, Główna Księgowa
- Ryszard G. członek Zarządu - z-ca dyr. ds. eksploatacyjno - technicznych
- Anna M. kierownik działu księgowości z-ca głównego księgowego
- Tomasz B. technik rejonu osiedla
- Jolanta Cz. inspektor ds. sprzedaży
- Monika J. inspektor ds. analiz
- Agata G. gospodarz budynku
- Wioleta O. sprzątaczką budynku
- Grzegorz W kierowca
- Danuta K. sprzątaczką biurową

Przeprowadzone badanie jedenastu (losowo wybranych) 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 MP i PS z dnia 28.05.1996 roku z późn. 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 elektronicznym dla wszystkich pracowników oraz ponadto tradycyjnych list obecności i „rocznych kart ewidencji obecności w pracy” pracownika w której odnotowywane są wszystkie wydarzenia (urlopy, zwolnienia lekarskie itp).

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2012 - 2013 stwierdzono iż wszyscy pracownicy wykorzystali swoje urlopy w terminach ustawowych (z zastrzeżeniem trzech przypadków wynikających z długotrwałych zwolnień lekarskich, świadczeń rehabilitacyjnych i urlopu macierzyńskiego).

Wg prowadzonego rejestru szkoleń w latach 2012 - 2014, pracownicy oraz członkowie organów Spółdzielni skorzystali w 121 przypadkach z zorganizowanych szkoleń. Przedstawiono to w tabeli poniżej :

**Odbyte szkolenia pracowników i członków organów
statutowych w SM „PIAST” w Katowicach
w latach 2012 – 2014**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2012 r.</i>	<i>2013 r.</i>	<i>2014 r.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	O g ó l e m (ilość odbytych szkoleń)	50	41	30
Liczba przeszkolonych osób				
2.	O g ó l e m	113	124	103
w tym:				
<i>a/</i>	<i>Członków Rady Nadzorczej</i>	1	0	0
<i>b/</i>	<i>Członków Zarządu</i>	12	9	3
<i>c/</i>	<i>Pozostałych pracowników</i>	100	115	100

Na dzień 31 grudnia 2014 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, jedenastu pracowników - w tym wszyscy członkowie Zarządu - posiadało licencję „Zarządcy nieruchomości”.

1.4. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami

Stan członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach na koniec okresów rocznych (2012 – 2014) przedstawiono w tabeli poniżej :

**Stan oczekujących i zamieszkałych członków (osób fizycznych)
w zasobach mieszkaniowych SM „PIAST” w Katowicach
w latach 2012 – 2014**

<i>Lp.</i>	<i>Stan na 31.12.</i>	<i>Liczba członków ogółem</i>	<i>Liczba członków oczekujących</i>	<i>Liczba członków zamieszkałych</i>	<i>W tym posiadający:</i>		
					<i>spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu</i>	<i>własność wyodrębnioną</i>	<i>prawo najmu lokalu mieszk.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>
1	2012 r.	5876	226	5650	3171	2479	940
2	2013 r.	5637	221	5416	3063	2353	949
3	2014 r.	5496	271	5225	2943	2282	936

Zestawienie
ilości zarejestrowanych członków wg ksiąg rejestru członkowskiego
SM „PIAST” w Katowicach
(wg stanu na 31.12.2014 r.)

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Początkowa pozycja księgi</i>	<i>Końcowa pozycja księgi</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	księga nr 001	1	1016
2	księga nr 002	1017	2017
3	księga nr 003	2018	3031
4	księga nr 004	3032	4047
5	księga nr 005	4048	4959
6	księga nr 006	4960	5675
7	księga nr 007	5976	6981
8	księga nr 008	6982	7997
9	księga nr 009	7998	9043
10	księga nr 010	9044	9921
11	księga nr 011	9922	10696
12	księga nr 012	10697	12006
13	księga nr 013	12007	13582
14	księga nr 014	13583	14208

Prowadzony przez Spółdzielnię w systemie tradycyjnym oraz elektronicznym „Rejestr członkowski”, zawiera podstawowe dane dotyczące wszystkich członków Spółdzielni wraz z informacjami wg wymogów ustawy „Prawo spółdzielcze” - Art. 30 (dane osobowe członka, zmiany w zakresie danych osobowych, datę przyjęcia w poczet członków, zadeklarowane udziały, nr członkowski, data wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania, przyczyny ustania członkostwa, uwagi). Na dzień 3 września 2015 roku zamyka się końcową pozycją nr człon. 14209 – pan Robert S.

Zgodnie z art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w dziale członkowsko-mieszkaniowym prowadzony jest w systemie elektronicznym rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste. Na dzień 3 września 2015 roku założone są księgi wieczyste dla 4174 lokali.

W rejestrze wpisane są :

- dane osobowe właściciela lokalu,
- data wpisu do KW,
- nr księgi wieczystej,
- obciążenie hipoteką.

Ilościowe zmiany w ewidencji Członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach jakie miały miejsce w badanym okresie 2012 - 2014 r., przedstawiały się następująco w związku z :

<i>Przyczyny ustania członkostwa</i>	<i>2012 rok</i>	<i>2013 rok</i>	<i>2014 rok</i>
Skreślenie z rejestru	134	108	67
Wykluczenie	0	0	0
Wykreślenie	3	4	6
Rezygnacja z członkostwa	91	122	164
RAZEM	228	234	237

W latach 2012 – 2014, Spółdzielnia zawarła ogółem **248** umów o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, w tym;

- w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu:

w **2012 r. - 33 umów,**
2013 r. - 28 umów,
2014 r. - 26 umów

- w zakresie umownego najmu lokalu mieszkalnego :

w **2012 r. - 62 umów,**
2013 r. - 51 umów,
2014 r. - 48 umów

Wymienione wyżej „umowy ustanowienia odrębnej własności lokali” stanowią wynik rozpatrzenia – **ogółem 87** (wg stanu na 31.12.2014 r.), wniosków Członków Spółdzielni w w/w/ zakresie:

w **2012 r. - 33 wniosków,**
2013 r. - 28 wniosków,
2014 r. - 26 wniosków.

Prace związane z realizacją postanowień art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. Nr.4 , poz. 27 z 2001 r. z późn. zmianami) „o spółdzielniach mieszkaniowych”, Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach realizowała od 2003 do 2004 roku.

Pierwszą prawomocną uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych nr 254/Z/2003 podjęto w dniu 26 listopada 2003 roku i dotyczyła ona nieruchomości jednobudynkowej usytuowanej przy ul. Zawiszy Czarnego 2 w Katowicach.

Ostatnią uchwałę nr 25/Z/2004 z dnia 25 stycznia 2004 roku w sprawie przedmiotu odrębnej własności lokali nieruchomości wielobudynkowej budynków położonych przy: ul. Piastów 3,5,9,10,16,18,22,24,26, Tysiąclecia 1,6,7,9,11,13,15,19,21,25,47,78,88,90,92, B. Chrobrego 2,9,13,31,32,37,38,43 oraz Ułańska 5,7,9,11,16 w Katowicach podjęto w dniu 25 stycznia 2004 roku.

Zarząd podjął 6 uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach. Dane określone w art. 42 ust. 3 w/w ustawy, stanowią załącznik do uchwał Zarządu ustanawiających odrębną własność lokali.

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

W Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach :

- w roku 2012 zawarto 33 umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 10 dotyczyło mieszkań lokatorskich),
- w roku 2013 zawarto 28 umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 15 dotyczyło mieszkań lokatorskich),
- w roku 2014 zawarto 26 umów ustanowienia i przeniesienia własności lokali, (w tym 10 dotyczyło mieszkań lokatorskich).

PODSUMOWANIE

Spółdzielnia prawidłowo realizowała przepisy ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” dotyczące przenoszenia na osoby uprawnione - własności lokali. Do dnia 1 maja 2015 roku, do Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, wpłynęło 3328 wniosków spółdzielców o przeniesienie prawa odrębnej własności. Zawarto 3300 umów po zmianie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku. Po przygotowaniu przez pracowników spółdzielni odpowiednich dokumentów oraz ustaleniu w kancelariach notarialnych terminów spisania umów, 28 członków zrezygnowało z przeniesienia własności. Do Spółdzielni wpłynęło 3300 zawiadomień o wpisach lokali do ksiąg wieczystych.

Przeprowadzono metodą losową badanie dokumentacji członkowskiej, następujących członków i posiadaczy praw do lokali należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, przyjętych do Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

1. Marcin W.	nr członk. 14047
2. Justyna B.	nr członk. 14052
3. Zenon B.	nr członk. 14049
4. Renata M.	nr członk. 14048
5. Piotr Rz..	nr członk. 14046
6. Michał P.	nr członk. 14058
7. Marcin K.	nr członk. 14057
8. Dominik B.	nr członk. 14060
9. Krzysztof P.	nr członk. 14062
10. Łukasz B.	nr członk. 14063
11. Magdalena S.	nr członk. 14067
12. Adian P.	nr członk. 14105
13. Anna W.	nr członk. 14129
14. Karolina L.	nr członk. 14127
15. Czesław N.	nr członk. 14140

W aktach znajdują się m.in. 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 zgromadzone w indywidualnych „teczkach” członków, związane m.in. z :

- a/ wykluczeniem
- b/ wykreśleniem z rejestru
- c/ przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu,
- d/ przyjęciem w poczet członków, w związku z nabyciem prawa do lokalu,
- e/ ustanowieniem prawa odrębnej własności,

nie wykazały nieprawidłowości.

O przyjęciu w poczet członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, decyduje Zarząd w formie uchwały zgodnie z postanowieniami § 5 ust.1 Statutu Spółdzielni. Przyjęcie potwierdzone jest na deklaracji członkowskiej podpisami członków Zarządu wraz z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu. W skontrolowanych dokumentach decyzje następowały przed upływem jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej, zgodnie z przepisami ustawy „Prawo spółdzielcze” i postanowieniami § 5 ust.4 Statutu.

Decyzje o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków podejmowane były na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 1 Statutu. Wykluczeni lub wykreśleni członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, każdorazowo zawiadamiani i zapraszani byli na posiedzenie plenarne Rady w celu złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej przed dniem posiedzenia Rady Nadzorczej, pod wskazany przez niego adres za potwierdzeniem odbioru, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia.

W okresie od 2012 – 2014 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach podjęła 13 uchwał o wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni.

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.

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

Czas pracy w Spółdzielni w latach 2012 – 2014, ustalono w sposób podany poniżej:

- w poniedziałek	w godzinach od 7 ³⁰ do 17 ⁰⁰
- we wtorek	w godzinach od 8 ⁰⁰ do 16 ³⁰
- w środę	w godzinach od 8 ⁰⁰ do 16 ³⁰
- w czwartek	w godzinach od 8 ⁰⁰ do 16 ³⁰
- w piątek	w godzinach od 8 ⁰⁰ do 13 ⁰⁰

Niezależnie od przyjętych godzin pracy Spółdzielni, przedstawiciel :

a/ Zarządu Spółdzielni,

przyjmował strony w sprawach skarg i wniosków

- Prezes Zarządu, Dyrektor w każdy poniedziałek w godzinach od 9.00 do 12.00,
- z-ca Dyrektora ds. ekspl. – techn. w każdą środę w godzinach od 9.00 do 12.00,
- z-ca Dyrektora ds. finansowych w każdy piątek w godzinach od 9.00 do 12.00.

Poza wyznaczonymi godzinami Zarząd – w miarę możliwości - na bieżąco spotykał się z mieszkańcami w zależności od potrzeb.

b/ Rady Nadzorczej (w ramach pełnionych dyżurów) :

- w każdy poniedziałek w godzinach - od 15.00 do 16.00

**Wniesione skargi i wnioski
przez członków SM „PIAST” w Katowicach
w latach 2012 - 2014**

<i>Lp.</i>	<i>Rok</i>	<i>Ilość wniesionych skarg i wniosków do Rady Nadzorczej</i>	<i>Ilość wniesionych skarg i wniosków do Zarządu Spółdzielni</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	2012	23	3
2.	2013	26	5
3.	2014	25	5
O g ó ł e m		74	13

Ogólna tematyka wniesionych skarg i wniosków dotyczyła :

- 1/ odczytów wskazań wodomierzy i rozliczeń kosztów zużycia wody,
- 2/ wpływów i wydatków funduszu remontowego,
- 3/ kosztów c.o.,
- 4/ sporów sąsiedzkich.

Badanie przez lustratora, pod kątem prawidłowości i terminowości rozpatrywania oraz załatwienia skarg i wniosków, skierowanych do Rady Nadzorczej Spółdzielni, w latach 2012 – 2014, nie wykazało nieprawidłowości. W Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach prowadzony jest rejestr „*Przyjęć stron w sprawie skarg i wniosków*” przyjętych podczas dyżurów członków Rady Nadzorczej w którym zapisywane są dane osobowe członka spółdzielni, temat skargi lub wniosku, sposób załatwienia lub informacja o wykonaniu.

Skargi i wnioski objęte badaniem lustracyjnym – losowo sprawdzone przypadki:

2012 rok

10 stycznia - pan Sławomir P., 19 marca - pan Piotr K., 8 sierpnia – pani Barbara Z.,
17 grudnia – lokatorzy budynku przy ul. Tysiąclecia 15,

2013 rok

1 lutego – pani Maria N., 11 marca – pan Michał S., 2 maja – pan Tomasz B., 12 sierpnia –
pani Maria L., 27 listopada – pani Maria L.,

2014 rok

27 lutego – pan Henryk Sz., 15 lipca – pani Janina K., 12 września – pani Danuta G.,
6 - października – pan Jerzy B., 19 grudnia – pani Bogumiła L.

Badanie przez lustratora, pod kątem prawidłowości i terminowości rozpatrywania oraz załatwienia skarg i wniosków, skierowanych do Spółdzielni, w latach 2012 – 2014, nie wykazało nieprawidłowości. W Spółdzielni nie ma odrębnego regulaminu zasad przyjmowania rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków. Wszystkie wymienione powyżej, przyjmowane, rozpatrywane i wyjaśnione były w sposób właściwy, merytorycznie poprawny, bez zbędnej zwłoki - analogicznie do przepisów Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

Sposób realizacji skarg i interwencji zgłaszanych przez Spółdzielców Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach był systematycznie omawiany i monitorowany podczas posiedzeń Zarządu Spółdzielni.

2. Planowanie

2.1. Kierunki rozwoju – program działalności gospodarczej Spółdzielni

Działalność gospodarcza Spółdzielni prowadzona była w oparciu o przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach kierunki rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2010 - 2014. Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 25 maja 2012 roku uchwałą nr 12/WZCz/2012 zatwierdziło zmianę w części II uchwały z 2010 roku dotyczącej działalności gospodarczej: remontowej i inwestycyjnej, rozszerzając zakres o dodatkowe budynki.

Przyjęte kierunki rozwoju, w latach 2012 – 2014 stanowiły podstawę głównych założeń rocznych planów finansowo - gospodarczych Spółdzielni opracowywanych w formie projektów przez Zarząd Spółdzielni a zatwierdzanych, zgodnie z posiadanymi uprawnieniami statutowymi, przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach następującymi uchwałami w sprawie:

- a/ nr 90/RN/2011 z dnia 19 grudnia 2011 roku – zatwierdzenia cząstkowych planów działalności SM „PIAST” w Katowicach na 2012 rok,
- b/ nr 1/RN/2012 z dnia 23 stycznia 2012 roku – zatwierdzenia planów finansowych 1/RN/2012 z dnia 23 stycznia 2013 roku – zatwierdzenia planów finansowych SM „PIAST” w Katowicach na 2012 rok,
- c/ nr 2/RN/2012 z dnia 23 stycznia 2012 roku – zatwierdzenia planu zakupów środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych SM „PIAST” w Katowicach na 2012 rok,
- d/ nr 78/RN/2012 z dnia 17 grudnia 2012 roku – zatwierdzenia planów finansowo – rzeczowych Spółdzielni na 2013 rok,
- e/ nr 57/RN/2013 z dnia 18 grudnia 2013 roku – zatwierdzenia planów finansowo – rzeczowych Spółdzielni na 2014 rok,

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

Załącznik nr 4

Uchwały ZPCz i WZ w sprawie przyjęcia do realizacji kierunków rozwoju działalności Spółdzielni w latach 2012 – 2014.

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia planów na lata 2012 – 2014.

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

Również każdego roku (w latach 2012 – 2014) Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przyjmowały i zatwierdzały sprawozdanie Zarządu zawierające informacje o wykonaniu rocznych planów gospodarczo – finansowych oraz zatwierdzały roczne sprawozdania finansowe.

3. Kontrola

Struktura organizacyjna SM „PIAST” w Katowicach (obowiązująca w latach 2012 – 2014) nie przewidywała stanowiska ds. kontroli wewnętrznej. Kontrole oraz sporządzanie z nich protokoły wraz z sformułowaniem zaleceń pokontrolnych wykonywane były od 1 lutego 2010 roku do 31 maja 2014 roku na umowę zlecenie a od 1 czerwca 2014 roku na podstawie umowy o świadczenie usług.

Jak wynika z treści sporządzonych protokołów z przeprowadzonych kontroli, dotyczyły one m.in. :

- czystości budynków i terenów wokół budynków,
- prawidłowości dekretacji i podziału kosztów przez służby Spółdzielni w odniesieniu do faktur za roboty i usługi oraz ich ewidencji księgowej,
- kontroli gospodarki narzędziowej w odniesieniu do postanowień „Instrukcji obiegu dokumentów księgowych w SM „PIAST” w Katowicach”,
- kontroli prawidłowości i kompletności dokumentacji okresowych przeglądów wynikających z ustawy „Prawo budowlane”,
- kontroli prawidłowości przeglądów gwarancyjnych oraz obiegu stosownych dokumentów,
- kontroli prawidłowości ustalania zaległości czynszowych oraz postępowania windykacyjnego,
- pobierania, rozliczania i weryfikacji zaliczek pobieranych przez pracowników.

Jak wynika ze sprawdzonej dokumentacji - w okresie objętym badaniem lustracyjnym w SM „PIAST” w Katowicach - z czynności kontrolnych sporządzane były szczegółowe raporty a w przypadku nieprawidłowości sugerowane działania korygujące, przyjmowane do realizacji.

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

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

W ramach „kontroli i nadzoru”, swoje funkcje sprawowały również Komisje Rady Nadzorczej. Jak wynika ze sprawdzonych przez lustratora wszystkich protokołów z lat 2012 - 2014, wnioski z tych kontroli i analiz przedstawiane były na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza akceptowała analizowane dokumenty, a sporadyczne uwagi do przedkładanych na w/w posiedzeniach materiałów zawierała w protokołach z posiedzeń, przyjmując na tę okoliczność wnioski przekazywane Zarządowi Spółdzielni do realizacji.

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

w 2012 roku :

- RZRSM w Katowicach, lustracja pełna SM „PIAST” w Katowicach za lata 2009 – 2011,
- UKS Katowice, czynności sprawdzające zgodne z upoważnieniem

Jak wynika z protokołów oraz wpisów do „Książki kontroli przedsiębiorcy”, kontrolujący z UKS nie stwierdzili nieprawidłowości czy niezgodności z obowiązującymi unormowaniami prawnymi.

4. Procesy sądowe

Wg sprawdzonej dokumentacji oraz informacji przygotowanej przez kierownika działu organizacyjno – prawnego SM „PIAST” w Katowicach, w badanym okresie - w latach 2012 – 2014 – prowadzono 485 spraw sądowych, z czego 439 spraw z powództwa Spółdzielni o zapłatę lub eksmisję oraz 46 spraw z powództwa Spółdzielni lub przeciwko Spółdzielni, o innym niż w/w przedmiocie postępowania. Szczegółowe zestawienie zawiera załącznik nr 5.

Dochodzone przez Spółdzielnię należności z tytułu opłat za mieszkania i lokale użytkowe przedstawiono szerzej w dalszej części protokołu, w podrozdziale „**System finansowania i rozliczania nieruchomości**”.

Załącznik nr 5

Informacja kierownika działu organizacyjno - prawnego o sprawach sądowych SM „PIAST” w Katowicach, poza sprawami o zapłatę i eksmisję

IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI

Organami Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, zgodnie z postanowieniami § 21 ust. 1 obowiązujących w latach 2012 – 2014 Statutów Spółdzielni, były

- 1) **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 Zebrania Przedstawicieli Członków, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 1000,
- 2) **Rada Nadzorcza,**
- 3) **Zarząd,**
- 4) **Rady Osiedla.**

Skład Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni uwidoczniony został w Krajowym Rejestrze Sądowym (Sądu Rejonowego w Katowicach - Wszód) w:

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

Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000134458 – odpis z dnia 23 lipca 2015 r.

(Szersza informacja o organizacji i zasadach funkcjonowania w/w organów Spółdzielni, w latach 2012 – 2014, przedstawiona zostanie w dalszej części protokołu badania lustracyjnego).

Krajowy Rejestr Sądowy wyszczególnia również „Przedmiot działalności Spółdzielni”

Dział 3 Rubryka 1 oraz informacje o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego / rubryka 2/ za lata 2012 - 2013, złożone w dniu :

- 10.06.2013 r. – *sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2012 – 31.12.2012 r.*
- 22.05.2014 r. – *sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2013 – 31.12.2013 r.*

1. **Walne Zgromadzenie**

W latach 2012 – 2014 Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami obowiązującego Statutu w trybie § 28¹ ust. 1 zwołał trzy Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w dniach :

- 25 maja 2012 r.
- 31 maja 2013 r.
- 16 maja 2014 r.

Obrady Walnych Zgromadzeń, przebiegały zgodnie z :

- *postanowieniami obowiązującego statutu SM „PIAST” w Katowicach,*
- *„Regulaminem obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM „PIAST” w Katowicach,*
- *przyjętymi porządkami obrad Walnych Zgromadzeń , jakie zwołane zostały w latach 2012 – 2014.*

Porządek trzech Walnych Zgromadzeń Członków oprócz spraw organizacyjnych zawierał :

- przedstawienie sprawozdania finansowego i zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz podziału nadwyżki bilansowej,
- zatwierdzenie rocznego sprawozdania Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni,
- zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Zarządu z działalności Spółdzielni i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- podjęcia uchwały w sprawie zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielnię,
- podjęcia uchwały w przedmiocie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań Spółdzielni, jaką może zaciągnąć na całą działalność gospodarczą,
- wybory członków Rady Nadzorczej na kadencję 2012 – 2015,
- rozpatrzenie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej dotyczących wykreśleń z rejestru członków,
- wyboru z-cy członka Rady Osiedla Tysiąclecie Górne wraz z podjęciem uchwały,
- wyboru delegata i zastępcy delegata na Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach,
- przedstawienia wyników badania lustracyjnego działalności w okresie 2009 – 2011 oraz podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia protokołu z lustracji wraz z listem polustracyjnym nie zawierającym wniosków,
- podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przeniesienie praw do garażu wraz z prawem do gruntu na rzecz użytkowników garaży typu „KARLIK” przy ul. Piastów w Katowicach,
- dyskusja,
- 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 Członków, uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo i statutowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia.

W ustawowym trybie i terminie, tj. do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem w 2012 i 2013 nie wpłynęły żadne żądania zamieszczenia w porządku obrad dodatkowych spraw poza zaproponowanymi przez Zarząd Spółdzielni. W 2014 roku w ustawowym terminie wpłynął wniosek Zarządu Spółdzielni o zamieszczenie w porządku obrad WZCz sprawy zmiany Statutu, polegającej na obniżeniu wpisowego i udziałów dla członków przystępujących do Spółdzielni.

Podsumowanie:

Dokumentacja Walnych Zgromadzeń Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach zorganizowanych w latach 2012 - 2014, nie budzi zastrzeżeń. Informacje statystyczne dotyczące Walnych Zgromadzeń zwołanych w latach 2012 – 2014 przedstawia poniższa tabela:

<i>Data zwołania Walnego Zgromadzenia</i>	<i>Ilość uprawnionych członków do uczestnictwa w WZ</i>	<i>Ilość obecnych członków</i>	<i>Frekwencja w %</i>	<i>Ilość podjętych uchwał</i>
25 maja 2012 r.	6090	321	5,27	16
31 maja 2013 r.	6224	252	4,04	11
16 maja 2014 r.	6039	275	4,55	10

Podczas tych trzech Walnych Zgromadzeń uczestniczyło łącznie w obradach **848** członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, podjęto **37** uchwał.

Walne Zgromadzenia zostały zwołane w sposób zgodny z postanowieniami obowiązujących w okresie objętym lustracją, Statutów 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 obligatoryjnie „rocznym sprawozdaniem finansowym”. Termin ten spełniał wymogi ustawy „o rachunkowości”, Art. 68 – Udostępnianie sprawozdań (Dz. U. nr 76/2002 r. poz. 694 z późn. zm.). Roczne sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni (Art. 68 ustawy jw.) stanowiące przedmiot obrad WZ, podlega udostępnieniu Członkom Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

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

Informacje o terminie i porządku obrad WZCz (odbytych w latach 2012 – 2014) dostarczane były członkom zamieszkałym na piśmie za potwierdzeniem odbioru przez gospodarza domów (w przypadku nieobecności w mieszkaniu doręczano je listami poleconymi – za potwierdzeniem odbioru) oraz poprzez wywieszanie ogłoszeń w budynkach i w siedzibie Spółdzielni a także na stronie internetowej Spółdzielni. Członkom oczekującym zawiadomienie doręcza się listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

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 w trybie postanowień Statutu Spółdzielni Walnych Zgromadzeń sporządzone zostały protokoły w których zawarto wszystkie niezbędne do oceny przebiegu obrad i ważności podjętych uchwał. Są podpisane, zgodnie z postanowieniami § 28⁷ Statutu, przez osoby upoważnione : przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia oraz protokolanta. Wszystkie sprawdzone protokoły z Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2012 – 2014, w sposób prawidłowy dokumentują przebieg obrad. Protokoły Zarząd przechowuje co najmniej 10 lat.

Podjęte przez WZ uchwały wynikały z uprawnień i kompetencji przewidzianych Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach. Walne Zgromadzenia odbywały się wg przyjętego przez w/w organ Spółdzielni porządku i tematyki obrad.

Zgłaszane do Komisji Wniosków Walnych Zgromadzeń – wnioski zostały przekazane właściwym organom Spółdzielni do rozpatrzenia.

Pełna dokumentacja z Walnych Zgromadzeń jest przechowywana w oddzielnych segregatorach oznaczonych datą WZ /protokoły, protokoły komisji, listy obecności, zawiadomienia, przyjęte uchwały, rozpatrywane wnioski, informacje i sprawozdania/ z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych Członków Spółdzielni.

Podjęte przez Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach uchwały, nie zostały zaskarżone do sądu.

Załącznik nr 6

Zawiadomienia wraz z porządkami obrad zwołanych Walnych Zgromadzeń w SM „PIAST” w Katowicach , w latach 2012 – 2014.

2. Rada Nadzorcza

Dziewięcioosobowa Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach wybrana została w dniu 25 maja 2012 roku przez Walne Zgromadzenie /kadencja 2012-2015/ i ukonstytuowała się w następującym składzie :

Przewodnicząca RN

Sekretarz RN

Członek RN

Członek RN

Członek RN

Członek RN

Członek RN

Członek RN

Członek RN

Małgorzata TYMIŃSKA-LUDIAN

Edmund KULIG*

Stefan WARZECHA

Barbara BAŃSKA

Jerzy WIECZOREK

Stanisław BĘBENEK

Stanisław PRZEWIEŻLIK

Stanisław DRÓŹDŹ

Kazimierz GRABOWSKI

**zrezygnował w dniu 31 grudnia 2013 roku, jego miejsce zajął pan Zbigniew Czarkowski*

W dniu 1 czerwca 2015 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru aktualnie funkcjonującej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

/kadencja 2015-2018/, która jak wynika z protokołu nr 7/RN/2015 Rady Nadzorczej w dniu 8 czerwca 2015 roku ukonstytuowała się w następującym składzie:

Przewodniczący RN

Józef POKOJSKI

Sekretarz RN

Katarzyna HERMANN

Członek RN

Maria ŚWIERSKA

Członek RN

Zbigniew CZARKOWSKI

Członek RN

Kazimierz GRABOWSKI

Członek RN

Stanisław KRAWCZYK

Członek RN

Marek WARZECHA

Członek RN

Andrzej GÓRALCZYK

Członek RN

Witold KORZEKWA

Załącznik nr 7

Ksero uchwał Walnego Zgromadzenia SM „PIAST” w Katowicach o wyborze członków Rady Nadzorczej oraz protokołów RN z ukonstytuowania się Rady Nadzorczej

Zmiany jakie wystąpiły w składzie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach były zgłoszone i są odnotowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Kompetencje i zakres działania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2012 – 2014, znajdowały swoje umocowanie w postanowieniach Statutu Spółdzielni (w § 32 ust.1 i 2) oraz „Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” (w § 1 ust. 2).

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 okresie 2012 – 2014 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach odbyła łącznie **37** protokołowanych posiedzeń :

w roku 2012 - 13 posiedzeń, 81 uchwał
2013 - 12 posiedzeń, 63 uchwały
2014 - 12 posiedzeń, 68 uchwał

Członkowie Rady – zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 4 „Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach” - o posiedzeniu powiadamiani byli co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, co potwierdzają przedstawione lustratorowi dokumenty.

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

Rada Nadzorcza powołała ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz Komisję Techniczną. W badanym okresie innych komisji nie powoływano.

Przeprowadzone badanie działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w reprezentatywnie wybranych trzech okresach : I kwartału 2012, II kwartału 2013 oraz II półrocza 2014 roku, wykazuje, iż główną problematyką pracy RN (wg protokołów obrad oraz podjętych uchwał) były m.in. zagadnienia :

w pierwszym kwartale 2012 r. / 3 posiedzenia, 23 uchwały /

- sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej,
- przyjęcia informacji z pracy Zarządu,
- rozpatrzenia informacji w sprawie zagadnień członkowsko - lokalowych, dotyczącej wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni osób nie uiszczających opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych z przyczyn niezawinionych przez członka,
- zatwierdzenie planów finansowych działalności SM „PIAST” w Katowicach na rok 2012,
- zatwierdzenia planu zakupów środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na rok 2012,
- przyjęcia informacji na temat pozyskiwania i ponownego zasiedlania lokali oraz pośrednictwa mieszkaniowego w SM „PIAST” w 2011 roku,
- przyjęcia informacji na temat darowizn udzielonych przez SM „PIAST” w Katowicach w 2011 roku,
- przyjęcia informacji na temat rozliczenia funduszu reprezentacyjnego Prezesa Zarządu za rok 2011,
- rozpatrzenia projektu kalkulacji przewidywanej wysokości stawki opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości nr 2,
- rozpatrzenia aneksu do cyklu wydawniczego „Głos Tysiąclecia” oraz omówienie aktualnej sytuacji gazety,
- przyjęcia informacji na temat windykacji opłat za używanie lokali w SM „PIAST” w 2011 roku,
- przyjęcia informacji na temat kosztów i przychodów z tytułu podgrzania wody w zasobach SM „PIAST” w Katowicach w 2011 roku,
- zatwierdzenia zmiany do „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody”,
- przyjęcia informacji Zarządu dotyczącej terminu oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia w 2012 roku,
- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2011 (omówienie raportu przez biegłego rewidenta), sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2011 roku oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku wypracowanego przez Spółdzielnię w roku obrotowym 2011,
- rozpatrzenia informacji dotyczącej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2011 roku,
- rozpatrzenia informacji na temat kosztów eksploatacji dźwigów osobowych w 2011 roku i przewidywanych kosztów w roku 2012,
- rozpatrzenia analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej w zasobach SM „PIAST”,
- rozpatrzenia informacji na temat kalkulacji stawek ryczałtowych z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- omówienia kwestii dozorowanego parkowania przed budynkami na osiedlu Tysiąclecia,
- ustalenia dyżurów członków Rady Nadzorczej,
- sprawy wniesione.

w drugim kwartale 2013 r. / 3 posiedzenia, 13 uchwał /

- sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej,
- przyjęcia informacji z pracy Zarządu,
- rozpatrzenia informacji w sprawie zagadnień członkowsko-lokalowych, dotyczącej wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni osób nie uiszczających opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych z przyczyn niezawinionych przez członka,

- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok obrotowy 2012 (omówienie raportu przez biegłego rewidenta), sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2012 roku oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku,
- przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2012 roku,
- przyjęcia informacji na temat pozyskiwania i ponownego zasiedlania lokali oraz pośrednictwa mieszkaniowego w SM „PIAST” w 2012 roku,
- przyjęcia informacji na temat kosztów i przychodów z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków w zasobach SM „PIAST” w Katowicach w 2012 roku,
- przyjęcia informacji na temat windykacji opłat za używanie lokali za I kwartał 2013 roku,
- przyjęcia informacji Zarządu dotyczącej terminu oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia w 2013 roku, rozpatrzenia informacji z przeglądu wewnętrznej instalacji c.o i c.c.w w zasobach SM „PIAST” w Katowicach,
- zmiany „Regulaminu rozliczeń i ustalania opłat z tytułu wywozu nieczystości dzierżawy pojemników w SM „PIAST” w Katowicach,
- zmian organizacyjnych,
- podsumowania Walnego Zgromadzenia,
- rozpatrzenia ofert na ubezpieczenie członków Zarządu i Rady Nadzorczej,
- ustalenia dyżurów członków Rady Nadzorczej,
- sprawy wniesione.

w drugim półroczu 2014 r. / 6 posiedzeń, 34 uchwały /

- sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej,
- przyjęcia informacji z pracy Zarządu,
- rozpatrzenia informacji w sprawie zagadnień członkowsko-lokalowych, dotyczącej wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni osób nie uiszczających opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych z przyczyn niezawinionych przez członka,
- rozpatrzenia informacji w sprawie nabycia nieruchomości na Osiedlu Tysiąclecia – część II,
- zmiany schematu organizacyjnego Spółdzielni,
- rozpatrzenia informacji w sprawie : kalkulacji wysokości stawki opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wysokości świadczeń i odpisów na fundusz remontowy oraz stawek opłaty na remonty, zmiany wysokości stawki opłaty za dźwigi oraz wprowadzenia nowego składnika opłat „eksploatacja i utrzymanie wodomierza”,
- przyjęcia analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej w zasobach SM „PIAST” w I półroczu 2014 roku,
- przyjęcia informacji na temat kosztów eksploatacji dźwigów osobowych w I półroczu 2014 roku,
- przyjęcia informacji dotyczącej rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w sezonie 2013/2014,
- przyjęcia informacji z działalności Spółdzielczego Ośrodka Kultury za I półrocze 2014 roku,
- przyjęcia informacji na temat przygotowania instalacji c.o. do sezonu grzewczego 2014/2015,
- rozpatrzenia ofert i wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok,
- rozpatrzenia analizy kosztów i przychodów z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków,

- rozpatrzenia kalkulacji stawek ryczałtowych z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
- przyjęcia informacji w sprawie urealnienia opłat z tytułu najmu lokali w zasobach SM „PIAST” w Katowicach,
- rozpatrzenia informacji dotyczącej jesiennego przeglądu zasobów SM „PIAST” w Katowicach,
- rozpatrzenia proponowanych zmian do regulaminów i zasad,
- zatwierdzenia planów pracy Rady Nadzorczej, Komisji rady Nadzorczej i Zarządu na 2015 rok,
- zatwierdzenia na 2015 rok planów finansowo – rzeczowych,
- ustalenia wysokości funduszu reprezentacyjnego dla Prezesa Zarządu na 2015 rok,
- określenia wysokości środków na darowizny w 2015 roku oraz rozpatrzenia informacji w sprawie objęcia sponsoringiem organizowanej przez Fundację Park Śląski „Wigilii dla samotnych”,
- ustalenia dyżurów członków Rady Nadzorczej,
- sprawy wniesione.

Podsumowanie:

Posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Protokoły pisane na komputerze są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia i porządek obrad, uczestniczące osoby oraz relację z przebiegu posiedzenia, treść podjętych uchwał, odzwierciedlają przebieg i zakres omawianej tematyki, zgodnej z przyjmowanym porządkiem obrad.

W latach 2012 – 2014 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach podjęła łącznie 212 uchwał, które zgromadzone są w rejestrze „Uchwał Rady Nadzorczej”. Wszystkie podjęte uchwały były zamieszczone w przyjętych porządkach obrad oraz podejmowane były zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni.

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

Protokoły podpisywane są zgodnie z § 9 ust. 1 ”Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach”, przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady, a w razie ich nieobecności przez prowadzącego zebranie Rady, oraz protokolanta, chyba, że obowiązujące przepisy wymagają podpisów wszystkich członków Rady. Wszystkie protokoły i podjęte uchwały przechowuje pracownik prowadzący sprawy samorządowe i są do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni.

Analiza działalności RN, wykazała, iż prowadzona ona była w sposób prawidłowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami statutu Spółdzielni a podejmowane decyzje i uchwały wynikały z jej uprawnień i kompetencji. Badanie lustracyjne protokołów z posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, wykazały wysoką frekwencję, aktywność i zaangażowanie członków Rady w poszczególnych posiedzeniach Rady.

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 § 22¹ Statutu Spółdzielni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej. Uprawnionymi do wynagrodzeń są również członkowie Rad Osiedlowych.
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej oraz członków Rady Osiedla wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi :
 - a/ dla przewodniczącego Rady Nadzorczej - 100 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - b/ dla sekretarza Rady Nadzorczej – 95 % minimalnego wynagrodzenia o którym mowa w podpunkcie a/,
 - c/ dla członka Rady Nadzorczej – 90 % minimalnego wynagrodzenia o którym mowa w podpunkcie a/,
 - d/ dla przewodniczącego Rady Osiedla - 35% minimalnego wynagrodzenia o którym mowa w podpunkcie a/,
 - e/ dla członka Rady Osiedla – 30 % minimalnego wynagrodzenia o którym mowa w podpunkcie a/.
3. Wynagrodzenie nie przysługuje, jeśli uprawniony nie uczestniczył w danym miesiącu w żadnym posiedzeniu plenarnym.

Badanie prawidłowości dokonywanych wypłat należnych świadczeń pieniężnych, w oparciu o dokumentację organizacyjną Rady Nadzorczej i księgową Spółdzielni za okres 2012 - 2014 r. (luty 2012, maj 2013 i październik 2014) nie wykazało nieprawidłowości w w/w zakresie. Wynagrodzenia zgodne były z postanowieniami Statutu Spółdzielni i nie przekraczały granicznych wielkości określonych w art. 8² ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Załącznik nr 8

Ksero dokumentacji dokonywanych wypłat należnych świadczeń pieniężnych dla członków Rady Nadzorczej

3. Zarząd Spółdzielni

W dniu 1 stycznia 2012 roku trzyosobowy skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach przedstawiał się następująco:

Prezes Zarządu - **mgr Michał MARCINKOWSKI**
nawiązania stosunku pracy uchwałą RN nr 49/RN/2009 w dniu 08.09.2009 r.

członek Zarządu - **mgr Jolanta ŚCIBIOR**
powołana uchwałą RN nr 6/RN/2008 z dnia 12.02.2008 r.

członek Zarządu - **inż. Ryszard GAJKIEWICZ**
powołany uchwałą RN nr 29/RN/2008 z dnia 13.06.2008 r.

Załącznik nr 9

Uchwały RN w sprawie powołania członków Zarządu SM „PIAST” w Katowicach.

Z członkami Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, Rada Nadzorcza nawiązała „stosunek pracy” w oparciu o wymogi ustawy „Kodeks pracy” na

warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu, stosownymi uchwałami.

Zgodnie z wymogami art. 241²⁶ § 2 ustawy „Kodeks pracy”, „Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy Pracowników SM „PIAST” w Katowicach” nie normuje zasad wynagradzania pracowników wchodzących w skład organu zarządzającego.

Zakres kompetencji Zarządu Spółdzielni, określają postanowienia § 39 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach oraz § 3 ust. 1 „Regulaminu Zarządu SM „PIAST” w Katowicach”, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/RN/2009 w dniu 19 lutego 2009 roku, z późniejszymi zmianami wprowadzonymi uchwałami : nr 93/RN/2009 z dnia 29 października 2009 roku oraz nr 103/RN/2010 z dnia 14 grudnia 2010 roku. W „Regulaminie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach”, określono również podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

Przeprowadzone badanie działalności Zarządu w reprezentatywnie wybranych trzech okresach (I kwartału 2012, II kwartału 2013 oraz II półrocza 2014 r.) wykazuje, iż: wg dokumentacji pracy Zarządu Spółdzielni (protokoły z posiedzeń, zestawienia uchwał), w okresie 2012 – 2014, Zarząd odbył **163** protokołowane posiedzenia, w tym:

- 2012 r. 57 posiedzeń, na których podjęto 171 uchwał,
 w tym w I kwartale odbyło się 16 posiedzeń - podjęto 57 uchwał**
- 2013 r. 55 posiedzeń, na których podjęto 192 uchwały,
 w tym w II kwartale odbyło się 15 posiedzeń - podjęto 46 uchwał**
- 2014 r. 51 posiedzeń, na których podjęto 171 uchwał,
 w tym w II półroczu odbyło się 26 posiedzeń - podjęto 72 uchwały**

Podjęte uchwały oraz omawiane tematy dotyczyły m.in. następujących grup spraw :

- przyjęcia porządku posiedzenia oraz protokołu z poprzedniego posiedzenia Zarządu,
- przyjęcia w poczet członków, wypowiedzenia i ustania członkostwa, zatwierdzenia wyników przetargu,
- zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego i użytkowego,
- przyjęcia informacji o zawartych umowach i aneksach do umów,
- rozpatrzenia próśb o darowizny,
- rozpatrzenia wniosków o umorzenie kosztów postępowania egzekucyjnego,
- przyjęcia materiałów będących przedmiotem obrad Rady Nadzorczej,
- przyjęcia informacji w sprawie planowanej budowy obiektu sportowego w rejonie budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 9 w Katowicach,
- przyjęcia informacji dotyczącej przewidywanego wykorzystania środków ZFŚS w 2012 roku,
- przyjęcia informacji na temat wykorzystania czasu pracy przez pracowników w 2011 roku,
- rozpatrzenia propozycji imprez organizowanych przez SOK SM „PIAST” wraz z preliminarzem kosztów,
- przyjęcia informacji na temat wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni,
- przyjęcia raportu o stanie informatycznym w SM „PIAST” w Katowicach na dzień 31 grudnia 2011 roku,
- rozpatrzenia analizy stanu bezpieczeństwa i higieny pracy w SM „PIAST”,

- przyjęcia częściowego sprawozdania Przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej,
- oceny realizacji zadań rzeczowych wyznaczonych komórkom organizacyjnym Spółdzielni,
- rozpatrzenia informacji dotyczącej czynszu z tytułu najmu lokali w zasobach SM „PIAST” w Katowicach,
- przyjęcia informacji dotyczącej opłat za lokale bez tytułu prawnego,
- rozpatrzenia informacji prawnej na okoliczność postępowania Spółdzielni w sprawie wykupu lokali wybudowanych ze środków KFM,
- zatwierdzenia planu amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych na 2012 rok,
- wyznaczenia terminu Walnego Zgromadzenia oraz zatwierdzenia harmonogramu czynności przygotowawczych do WZ,
- przyjęcia informacji na temat wysokości opłat w budynkach wybudowanych z udziałem środków finansowych pochodzących z KFM,
- przyjęcia sprawozdania końcowego Przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej,
- przyjęcia informacji na temat wartości majątku, będącej podstawą do ubezpieczenia zasobów SM „PIAST” w Katowicach,
- zatwierdzenia „Zasad aktywacji kart magnetycznych w parkingach krytych i naziemnych”,
- rozpatrzenia wniosku administracji osiedla dotyczącego zawarcia umowy o korzystanie z kart flotowych na zakup paliwa,
- zatwierdzenia planu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na 2012 rok,
- rozpatrzenia informacji w sprawie zakończenia współpracy z firmą „Sowex” świadczącej usługi w zakresie odbioru odpadów ulegających biodegradacji,
- przyjęcia wniosku dotyczącego zaadaptowania lokalu użytkowego na potrzeby Administracji,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu SM „PIAST” w Katowicach za 2011 rok jako organu samorządowego,
- zatwierdzenia specyfikacji przetargowej na demontaż, dostawę i montaż oraz rozliczanie elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania,
- rozpatrzenia informacji dotyczącej ofert ubezpieczenia majątku SM „PIAST” w Katowicach,
- rozpatrzenia raportu oraz opinii biegłego rewidenta z przeprowadzenia badania finansowego SM „PIAST” za rok obrotowy 2012,
- zatwierdzenia cennika wynajmu mebli, tj. stołków i krzeseł stanowiących własność Spółdzielni,
- przyjęcia materiałów na Walne Zgromadzenie Członków w dniu 31 maja 2013 roku,
- rozpatrzenia wniosku w sprawie zakończenia sezonu grzewczego w zasobach Spółdzielni,
- rozpatrzenia informacji na temat szkodowości w zasobach SM „PIAST” w Katowicach w okresie ubezpieczeniowym od dnia 16 kwietnia 2012 r. do 15 kwietnia 2013 r.,
- zatwierdzenia wzoru mandatów na Walne Zgromadzenie Członków,
- rozpatrzenia propozycji zmiany sposobu pobierania opłat za karty parkingowe,
- przyjęcia zmiany załącznika nr 1 do „Zasad kwalifikacji, podziału i dokumentacji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w SM „PIAST” w Katowicach”,
- zatwierdzenia wzoru zawiadomienia o zmianie wysokości opłat,
- przyjęcia informacji na temat wiosennego przeglądu zasobów i terenów SM „PIAST” w Katowicach,
- zatwierdzenia jednolitego tekstu Statutu SM „PIAST” w Katowicach,
- zatwierdzenia cennika oraz założeń dla działalności SOK-u,
- przyjęcia informacji Działu Czynszów i Sprzedaży,

- rozpatrzenia wniosku o zmianę stawek cenowych na wywóz środkami SM „PIAST” odpadów wielkogabarytowych, gruzu oraz odpadów ulegających biodegradacji, wykonywanych na zlecenie mieszkańców,
- rozpatrzenia informacji na temat propozycji imprez organizowanych przez SOK wraz z preliminarzem kosztów,
- rozpatrzenia informacji w sprawie restrukturyzacji firmowej sieci informatycznej,
- zatwierdzenia „Instrukcji postępowania w sprawie rozliczania lokali przejętych przez Spółdzielnię”,
- rozpatrzenia informacji w sprawie zaciągnięcia pożyczki w WFOŚiGW w Katowicach na realizację zadania pod nazwą „roboty termomodernizacyjne – ocieplenie przegród zewnętrznych budynków przy ul. Piastów 16, B. Chrobrego 38, Tysiąclecia 21,25 w Katowicach”,
- rozpatrzenia opinii prawnej sporządzonej w sprawie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na której znajdują się garaże „Karlik”,
- rozpatrzenia informacji w sprawie zaliczek na c.o. dla lokali użytkowych,
- ustanowienia pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju,
- zatwierdzenia wzorów umów na wynajem pomieszczeń w SOK-u oraz umów z instruktorami współpracującymi z SOK-iem,
- zatwierdzenia harmonogramu prac związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego za 2014 rok,
- zatwierdzenia harmonogramu jesiennego przeglądu zasobów SM „PIAST” w Katowicach,
- przyjęcia informacji na temat przygotowania instalacji centralnego ogrzewania do sezonu grzewczego,
- przyjęcia informacji w zakresie gotowości służb Spółdzielni do sezonu zimowego – „Akcja Zima 2014/2015”,
- rozpatrzenia wniosków w sprawie obniżenia kaucji zabezpieczających najem lokali użytkowych,
- rozpatrzenia informacji w sprawie kontynuacji ubezpieczenia floty pojazdów będących własnością SM „PIAST” w Katowicach,
- rozpatrzenia wniosku o przeksięgowanie kwoty z tytułu nieodebranych wkładów mieszkaniowych i kaucji oraz wniosku o przeksięgowanie kwoty z tytułu nieodebranych udziałów członkowskich przez byłych członków Spółdzielni,
- zatwierdzenia „Instrukcji użytkowania szlabanu wjazdowo – wjazdowego”,
- rozpatrzenia wniosków o umorzenie wierzytelności nieściągalnych,
- rozpatrzenia wniosku Działu Finansowego o przyjęcie wskaźników będących podstawą do opracowania projektów planów finansowych SM „PIAST” na rok 2015,
- zatwierdzenia specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- przyjęcia projektów planu pracy Zarządu oraz planów finansowo – rzeczowych na 2015 rok.

Podsumowanie:

Protokoły z posiedzeń Zarządu są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia i porządek obrad, uczestniczące osoby oraz relację z przebiegu posiedzenia, treść podjętych uchwał oraz podpisane są przez wszystkich uczestniczących w posiedzeniu członków Zarządu oraz protokolanta zgodnie z postanowieniami § 9 ust. 1 pkt. g „Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach”. Protokoły wraz z omawianymi planami, sprawozdaniami, wnioskami i innymi materiałami oraz podjętymi uchwałami stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane z możliwością udostępniania członkom Spółdzielni.

Prowadzony jest również rejestr uchwał podjętych przez Zarząd w którym odnotowano w okresie obejmującym badanie lustracyjne **534** uchwały w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2012 – 2014, nie budzi zastrzeżeń. W oparciu o ustalenia, o jakich mowa powyżej, stwierdza się, iż Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, przyjęte zadania i obowiązki wynikające z zarządzania i kierowania działalnością Spółdzielni, realizował w sposób prawidłowy i pełny. Podejmowane przez Zarząd uchwały, uzasadnione były potrzebami Spółdzielni oraz zgodne były z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących regulacjach „Prawa spółdzielczego” i Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy przedkładane były na Walnych Zgromadzeniach i zostały zatwierdzane w głosowaniu jawnym następującymi uchwałami:

- za rok 2012 - uchwała nr 1/WZCz/2013 z dnia 31 maja 2013 r.
- za rok 2013 - uchwała nr 1/WZCz/2014 z dnia 16 maja 2014 r.
- za rok 2014 - uchwała nr 1/WZCz/2015 z dnia 1 czerwca 2015 r.

Działalność Zarządu w latach 2012 – 2014, nie wykazała uchybień lub nieprawidłowości i nie wymaga formułowania uwag i wniosków.

4. Rady Osiedla

W SM „PIAST” w Katowicach, działają dwie Rady Osiedlowe w oparciu o postanowienia § 42 - 46 Statutu Spółdzielni oraz „Regulamin Rady Osiedla SM „PIAST” w Katowicach” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 92/RN/2009 w dniu 29 września 2009 roku i zmieniony uchwałami nr 105/RN/2010 z dnia 14 grudnia 2010 r. oraz nr 54/RN/2011 w dniu 14 lipca 2011 roku.

Rady Osiedla w SM „PIAST” w Katowicach, zgodnie z postanowieniami § 43 ust. 2 Statutu Spółdzielni składają się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na 4 letnią kadencję spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danym osiedlu.

Funkcjonujące Rady Osiedlowe są organami powołanymi do stałej reprezentacji mieszkańców osiedla w ich bieżących sprawach.

W latach 2012 - 2014 każda z Rad Osiedli (Tysiąclecie „Górne” i Tysiąclecie „Dolne”) odbyła średnio jedno protokołowane posiedzenie w miesiącu.

Pełna dokumentacja z działalności Rad Osiedli znajduje się w siedzibach administracji osiedlowych i jest do wglądu dla członków Spółdzielni.

We wszystkich sprawdzonych przypadkach, jak wynika przedstawionych lustratorowi protokołów, Rady Osiedla podejmowały tematy zgodne z postanowieniami § 45 Statutu Spółdzielni oraz § 4 „Regulaminu Rady Osiedla” zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą i nie wykraczały poza swoje kompetencje - o charakterze inicjującym i opiniodawczym, w tym m.in. :

- *współdziałały z administracją osiedla przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności kulturalnej,*

- współdziałały z Radą Nadzorczą i Zarządem w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- rozpatrywały skargi członków Spółdzielni, w tym w szczególności związane z naruszaniem zasad współżycia i porządku domowego,
- stawiały wnioski dotyczące utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- organizowały we własnym zakresie pomoc i opiekę społeczną dla potrzebujących,
- krzewiły kulturę współżycia społecznego i propagowały poszanowanie mienia społecznego, organizowały rozjemstwa,
- współdziałały z organami samorządowymi, rządowymi i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych na osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- rozpatrywały i opiniowały wnioski zgłaszane przez członków i skargi na działalność administracji osiedla,
- rozpatrywały inne sprawy związane z działalnością Osiedla.

Podsumowanie:

Działalność Rad Osiedli SM „PIAST” w Katowicach w latach 2012 – 2014, nie wykazała uchybień lub nieprawidłowości i nie wymaga formułowania uwag i wniosków.

V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Część ogólna

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach w 2014 roku zarządzała:

- 57 budynkami mieszkalnymi,
- z 8 180 lokalami mieszkalnymi,

w tym:

- 144 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 3780 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3288 lokalami mieszkalnymi po przeniesieniu własności,
- 936 lokalami mieszkalnymi użytkowanymi w oparciu o umowę najmu,
- 32 lokalami bez tytułu prawnego
- 275 lokalami o innym przeznaczeniu (użytkowe),
- 499 garażami
- 716 miejscami postojowych w parkingo-garażach

OGÓŁEM - pow. użytkowa zarządzanych zasobów

mieszkaniowych wynosiła

477 522,23 m² pu

w tym:

- | | |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| - lokale mieszkalne | 421 659,65 m ² pu |
| - lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe) | 30.809,01 m ² pu |
| - miejsca postojowe w parkingo-garażach | 17.441,80 m ² pu |
| - garaże | 7.611,67 m ² pu |

Nieruchomości gruntowe na dzień 31 grudnia 2014 roku stanowiły :

- OGÓŁEM	392 911,43 m ²
<i>w tym:</i>	
- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny	
a) prawo własności, użytkowanie wieczyste	383 268,43 m ²
b) własność UM użytkowane na podstawie umów dzierżawy	5 945,00 m ²
c) własność Wodociągów użytkowane na podstawie umów dzierżawy	2 205,00 m ²
- o nieuporządkowanym stanie prawnym (w posiadaniu samoistnym)	1 493,00 m ²

(Tabela nr I, II, III i IV protokołu zawiera szczegółowe informacje o stanie posiadania i gospodarki nieruchomościami Spółdzielni wg stanów w latach 2012 – 2014).

Istniejący stan terenowo prawny umożliwił podjęcie przez Zarząd Spółdzielni, łącznie 6 **uchwał** dot. przedmiotu odrębnej własności, gdzie możliwe było rozpatrzenie wniosków Członków Spółdzielni w zakresie wyodrębnienia własności lokali, o których mowa wyżej, w trybie postanowień ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15.12.2000 r. (Dz. U. nr 4/2001 poz. 27 z późn. zm.).

Podstawową działalność Spółdzielni stanowiła gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym działalność w zakresie eksploatacji, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia oraz obsługi sanitarno – porządkowej nieruchomości spółdzielczych.

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

2. Techniczna obsługa nieruchomości

Poza omówionymi ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi „zarządzania” zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w latach 2012 – 2014 w technicznej obsłudze budynków mieszkalnych i lokali użytkowych, uczestniczyły firmy zewnętrzne.

Szczegółowy wykaz wykonawców oraz realizowane roboty i usługi na rzecz zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w latach 2012 – 2014 zawiera załącznik nr 10.

Załącznik nr 10

Wykaz wykonawców na realizowane roboty na rzecz zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w latach 2012 – 2014

Planowane na lata 2012 - 2014, prace remontowo - konserwacyjne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach ustalone zostały w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości.

Przyjęte na lata 2012 - 2014 planowane zakresy prac modernizacyjnych i remontowych zostały zrealizowane. Ich pełna realizacja wymagała wprowadzania uzasadnionych niewielkich korekt w zakresie rzeczowym dla poszczególnych nieruchomości, w odniesieniu do pierwotnych założeń planu.

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecenia usług i robót budowlano-montażowych obcym wykonawcom określone zostały szczegółowo w „Regulaminie określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych SM „PIAST” w Katowicach” przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/RN/2009 w dniu 13 stycznia 2009 roku wraz ze zmianami zatwierdzonymi uchwałami Rady Nadzorczej nr 80/RN/2009 w dniu 29 września 2009 roku oraz nr 6/RN/2013 w dniu 28 stycznia 2013 roku.

Regulamin określa zasady wyłaniania wykonawców robót remontowo-budowlanych oraz inwestycyjnych na następujących zasadach :

1. przetargu nieograniczonego

(w przypadku robót, których wartość szacuje się powyżej 500 000,00 zł netto)

2. zapytania o cenę

(w sytuacji gdy występuje konieczność wykonania prac specjalistycznych, zakres robót o koszcie od 50 000,00 zł do 500 000,00 zł netto, przetarg nieograniczony nie odbył się z powodu braku wpłynięcia jakiegokolwiek ważnej oferty lub przetarg nie został rozstrzygnięty)

3. zamówienia z wolnej ręki

(w przypadkach pilnego wykonania robót awaryjnych, uzasadnionych powstaniem zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi lub nieprzewidzianych zdarzeń losowych stanowiących zagrożenie utraty bądź zniszczenia mienia Spółdzielni, zakresu robót o wartości do 50 000,00 zł netto)

Wybór ofert wykonawczych odpowiadał postanowieniom wynikającym z regulaminu powołanego powyżej, w zakresie wyboru wykonawcy i zlecenia robót remontowo-budowlanych, modernizacyjnych jakie realizowane były w ramach zatwierdzonych planów na lata 2012 – 2014.

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

Z przedstawionych w załączniku do protokołu lustracji wykonawców zewnętrznych, realizujących w latach 2012 – 2014 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 sześciu losowo wybranych, zrealizowanych w latach 2012 – 2014, umów o wykonanie robót remontowo - budowlanych wg wyszczególnienia poniżej:

A/ W zakresie wykonania w 2012 roku robót budowlanych polegających na remoncie drogi dojazdowej, chodników i miejsc postojowych w rejonie budynku przy ul. B. Chrobrego 43 w Katowicach wraz z robotami dodatkowymi wynikającymi z protokołów konieczności

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- zapytania o cenę skierowane w dniu 2 marca 2012 roku do czterech specjalistycznych firm,
- oferty złożone przez firmy,
- protokoły z negocjacji z oferentami z dnia 15 marca 2012 roku,
- protokół z wyboru ofert sporządzony w dniu 16 marca 2012 roku,
- umowę nr KF/22/2012 zawartą w dniu 22 marca 2012 r. z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym GB Śląsk z siedzibą w Katowicach,
- protokół przekazania placu frontu robót związanych z zagospodarowaniem terenu przy budynku przy ul. B. Chrobrego 43 z dnia 26 marca 2012 roku,
- protokoły odbioru wykonywanych robót z dnia 30 kwietnia, 4 i 22 czerwca 2012 roku,
- faktury VAT nr RD/08/05/2012, RD/25/06/2012, RD/35/07/2012,
- przelewy zapłaty.

Podsumowanie:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejszą ofertę wykonawców, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych”

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Wykonawcy wypłacone zostało wynagrodzenie po uprzednim protokólnym potwierdzeniu wykonania robót, w tym przez inspektora nadzoru, w wysokości zgodnej z określonym w umowie wynagrodzeniem.

W trakcie realizacji zamówienia nie wprowadzono żadnych aneksów do umowy.

Załącznik nr 11

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w 2012 roku robót budowlanych polegających na remoncie drogi dojazdowej, chodników i miejsc postojowych w rejonie budynku przy ul. B. Chrobrego 43 w Katowicach wraz z robotami dodatkowymi wynikającymi z protokołów konieczności

B/ W zakresie wykonania w roku 2012 projektu budowlano – wykonawczego wraz z kosztorysami inwestorskimi i przedmiarami robót wymiany ściany osłonowej w budynku przy ul. B. Chrobrego 13 w Katowicach

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- zapytanie ofertowe do Biura Studiów i Projektów Architektonicznych FRANTA & FRANTA Sp. z o.o. w Katowicach,
- protokół z negocjacji z dnia 23 lutego 2012 roku,
- umowę nr KF/26/2012 zawartą w dniu 3 kwietnia 2012 r. z Biurem Studiów i Projektów Architektonicznych FRANTA & FRANTA Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach,

- protokół zdawczo - odbiorczy z dnia 27 kwietnia 2012 roku,
- fakturę VAT nr 9/2012,
- przelew zapłaty.

Podsumowanie:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane rozwiązanie, było zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniło realizację planowanych zadań w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.

W trakcie realizacji zamówienia nie wprowadzano aneksów do umowy.

Załącznik nr 12

Dokumentacja wykonania w roku 2012 projektu budowlano – wykonawczego wraz z kosztorysami inwestorskimi i przedmiarami robót wymiany ściany osłonowej w budynku przy ul. B. Chrobrego 13 w Katowicach

C/ W zakresie wykonania w roku 2013 wymiany instalacji kanalizacji sanitarnej w budynkach przy ul. Tysiąclecia 90 i Ułańskiej 11 w Katowicach

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- zapytania o cenę skierowane do specjalistycznych firm,
- oferty złożone przez trzy firmy,
- protokół z porównania ofert sporządzony w dniu 12 kwietnia 2013 roku,
- umowę nr KF/23/2013 zawartą w dniu 17 marca 2013 roku z panem Sławomirem FIŁOCHĄ właścicielem Zakładu Instalacji Wod.-Kan. Gazu i C.O. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich,
- protokoły złożenia materiałów z odzysku : złom żeliwny,
- protokoły odbioru wykonywanych robót z dnia 30 kwietnia i 25 listopada 2013 roku,
- faktury VAT nr 40/5/2013, 94/11/2013,
- przelewy zapłaty.

Podsumowanie:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejszą ofertę wykonawców, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych”

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Wykonawcy wypłacone zostało wynagrodzenie po uprzednim protokólnym potwierdzeniu wykonania robót, w tym przez inspektora nadzoru, w wysokości zgodnej z określonym w umowie wynagrodzeniem.

W trakcie realizacji zamówienia nie wprowadzano żadnych aneksów do umowy.

Załącznik nr 13

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w roku 2013 wymiany instalacji kanalizacji sanitarnej w budynkach przy ul. Tysiąclecia 90 i Ulańskiej 11 w Katowicach

D/ W zakresie wykonania w roku 2013 wymiany istniejącego ocieplenia elewacji wraz z remontem zewnętrznych płyt balkonowych, wymianą przegród balkonowych, wykonaniem zadaszeń w budynku przy ul. Tysiąclecia 11 w Katowicach

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- zapytania o cenę skierowane do trzech specjalistycznych firm,
- oferty złożone przez trzy firmy,
- protokoły z wyboru ofert oraz przeprowadzenia dodatkowych negocjacji cenowych z dnia 27 marca 2013 roku,
- umowę nr KF/29/2013 zawartą w dniu 24 kwietnia 2013 roku z Budoinwest Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Katowicach,
- protokoły złożenia materiałów z odzysku,
- protokół ostatecznego odbioru wykonywanych robót z dnia 6 grudnia 2013 roku,
- faktury VAT nr 1/2013, 4/2013, 6/2013, 10/2013, 14/2013, 15/2013,
- przelewy zapłaty.

Podsumowanie:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejszą ofertę wykonawców, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych”

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Wykonawcy wypłacone zostało wynagrodzenie po uprzednim protokółarnym potwierdzeniu wykonania robót, w tym przez inspektora nadzoru, w wysokości zgodnej z określonym w umowie wynagrodzeniem.

W trakcie realizacji zamówienia nie wprowadzano żadnych aneksów do umowy.

Załącznik nr 14

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w roku 2013 wymiany istniejącego ocieplenia elewacji wraz z remontem zewnętrznych płyt balkonowych, wymianą przegród balkonowych, wykonaniem zadaszeń w budynku przy ul. Tysiąclecia 11 w Katowicach

E/ W zakresie wykonania w roku 2014 przebudowy ścian zewnętrznych głównego ciągu komunikacyjnego w budynku przy ul. B. Chrobrego 9 w Katowicach

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- ogłoszenie o pisemnym przetargu ofertowym zamieszczonym w „Gazecie Wyborczej” w dniu 14 marca 2014 roku,
- oferty złożone przez dwie firmy,

- protokoły z posiedzenia komisji przetargowej oraz dodatkowych negocjacji cenowych z dnia 1 kwietnia 2014 roku,
- umowę nr KF/82/2014 zawartą w dniu 5 czerwca 2014 roku z panem Krzysztofem DERMONT prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Dermont Krzysztof Zakład Inżynierii Budowlanej „Dermont i Syn” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej,
- protokoły odbioru wykonanych robót z dnia 22 grudnia 2014 roku, 25 lutego i 1 lipca 2015 roku,
- faktury VAT nr 00045/2014/FVS, 00006/2015/FVS i 00044/2015/FVS,
- przelewy zapłaty.

Podsumowanie:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejszą ofertę wykonawców, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych”

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Wykonawcy wypłacone zostało wynagrodzenie po uprzednim protokólnym potwierdzeniu wykonania robót, w tym przez inspektora nadzoru, w wysokości zgodnej z określonym w umowie wynagrodzeniem.

W trakcie realizacji zamówienia nie wprowadzano żadnych aneksów do umowy.

Załącznik nr 15

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w roku 2014 przebudowy ścian zewnętrznych głównego ciągu komunikacyjnego w budynku przy ul. B. Chrobrego 9 w Katowicach

F/ W zakresie wykonania w roku 2014 remontów dźwigów w budynkach przy ul. Piastów 5, 9, 10, 16, 18, 26, ul. Tysiąclecia 47, ul. Zawiszy Czarnego 2 i ul. Ułańskiej 5, 9 w Katowicach

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- zapytania ofertowe skierowane w dniu 17 stycznia 2014 roku do czterech specjalistycznych firm,
- oferty złożone przez cztery firmy,
- protokoły z posiedzenia komisji przetargowej oraz dodatkowych negocjacji cenowych z dnia 30 stycznia oraz 4 lutego 2014 roku,
- umowę nr KF/16/2014 zawartą w dniu 12 lutego 2014 roku z panem Ryszardem Majewskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „LIFT” M&R. Majewski F.K.M.H. z siedzibą w Katowicach,
- aneks nr 1 z dnia 31 lipca 2014 roku zmieniający dotychczasowy nr dźwigu, zastępując go nowym,
- protokoły odbioru wykonanych robót z dnia 14 lutego, 17 marca, 23 kwietnia, 8, 14 i 16 maja, 5 i 18 czerwca, 16 lipca, 14 sierpnia, 16 września, 3 i 20 listopada 2014 roku,

- faktury VAT nr 36/2014, 65/2014, 95/2014, 126/2014, 127/2014, 130/2014, 158/2014, 159/2014, 160/2014, 195/2014, 223/2014, 252/2014, 303/2014, 313/2014,
- przelewy zapłaty.

Podsumowanie:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejszą ofertę wykonawców, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowych i inwestycyjnych”

Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Wykonawcy wypłacone zostało wynagrodzenie po uprzednim protokólnym potwierdzeniu wykonania robót, w tym przez inspektora nadzoru, w wysokości zgodnej z określonym w umowie wynagrodzeniem.

W trakcie realizacji zamówienia wprowadzono uzasadniony aneks do umowy zmieniający numerację jednego z dźwigów.

Załącznik nr 16

Dokumentacja przetargu w zakresie wykonania w roku 2014 remontów dźwigów w budynkach przy ul. Piastów 5, 9, 10, 16, 18, 26, ul. Tysiąclecia 47, ul. Zawiszy Czarnego 2 i ul. Ułańskiej 5, 9 w Katowicach

Jak wynika ze sprawdzonej dokumentacji, w latach 2012 - 2014 służby techniczne Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach zastosowały wobec firm zewnętrznych czterokrotnie kary wynikające z nieprzestrzegania zawartych umów na roboty remontowe (z tytułu nieterminowego lub nienależytego ich wykonania):

<i>PHU „AGBUD” z Krynicy Zdroju</i>	<i>25 000,00 zł</i>
<i>Śląskie Towarzystwo Budowlane w Siemianowicach Śl.</i>	<i>1 529,43 zł</i>
<i>Śląskie Towarzystwo Budowlane w Siemianowicach Śl.</i>	<i>102,47 zł</i>
<i>Zakład Inżynierii Budowlanej „Dermont i Syn” w Dąbrowie Górniczej</i>	<i>1 291,92 zł</i>
RAZEM	27 923,82 zł

W trakcie badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych przeglądów technicznych budynków wraz z oceną wykorzystania tych ustaleń w planach rzeczowych prac remontowych w latach 2012 – 2014. Książki obiektu budowlanego wraz z protokołami kontroli przechowywane są w administracjach osiedlowych Spółdzielni.

Skontrolowano książki budowlane wraz z protokołami kontroli następujących budynków mieszkalnych:

ul. Ułańska 7 w Katowicach.

- protokoły z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 4 czerwca 2012 r., 5 czerwca 2013 r., 5 czerwca 2014 r.
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z dnia 4 czerwca 2012 roku,
- protokoły okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej obiektu,
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z dnia 30 kwietnia 2012 r., 10 czerwca 2013 r., 15 kwietnia 2014 r. (wraz z protokołami kontroli uzupełniającej),
- protokoły z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia : 2 sierpnia i 19 grudnia 2012 r., 18 stycznia, 7 czerwca i 16 grudnia 2013 r., 12 czerwca i 12 grudnia 2014 r.,
- protokoły przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach : szczegółowe dla poszczególnych badanych w/w budynków mieszkalnych nr : 01/TAII/R1/2012r, 01/TAII/R1/2013r, 02/TAII/R1/2014r oraz indywidualne dla mieszkań.

ul. Piastów 12 w Katowicach.

- protokoły z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 26 października 2012 r., 26 października 2013 r., 24 października 2014 r.
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z dnia 26 października 2011 roku,
- protokoły okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej obiektu,
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z dnia 28 listopada 2012 r., 7 listopada 2013 r., 30 września 2014 r.
- protokoły z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia : 1 sierpnia i 11 grudnia 2012 r., 3 czerwca i 10 grudnia 2013 r., 10 czerwca i 18 grudnia 2014 r.,

ul. Tysiąclecia 90 w Katowicach.

- protokoły z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 18 maja 2012 r., 18 maja 2013 r., 20 maja 2014 r.
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z dnia 16 maja 2011 roku.
- protokoły okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej obiektu,
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z dnia 6 czerwca 2012 r., 18 kwietnia 2013 r., 25 czerwca 2014 r.
- protokoły z półrocznego przeglądu instalacji oddymiania z dnia : 2 sierpnia i 18 grudnia 2012 r., 21 stycznia, 6 czerwca i 13 grudnia 2013 r., 12 czerwca i 12 grudnia 2014 r.,
- protokoły przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach : szczegółowe dla poszczególnych badanych w/w budynków mieszkalnych nr : 14/TAII/R11/2012r, 12/TAII/R11/2013r, 12/TAII/R11/2014r oraz indywidualne dla mieszkań.

ul. B. Chrobrego 38 w Katowicach.

- protokoły z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 30 maja 2012 r., 31 maja 2013 r., 30 maja 2014 r.
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z dnia 30 maja 2012 roku.
- protokoły okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej obiektu,

- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z dnia 27 lutego 2012 r., 28 lutego 2013 r., 12 lutego 2014 r.
- protokoły przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach : szczegółowe dla poszczególnych badanych w/w budynków mieszkalnych nr : 17/TAII/RII/2012r, 15/TAII/RII/2013r, 15/TAII/RI/2014r oraz indywidualne dla mieszkań.

ul. Zawiszy Czarnego 4 w Katowicach,

- protokoły z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 25 października 2012 r., 23 października 2013 r., 23 października 2014 r.
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z dnia 23 października 2013 roku.
- protokoły okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej obiektu,
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z dnia 22 lutego 2012 r., 20 marca 2013 r., 10 lutego 2014 r.

ul. Tysiąclecia 1 w Katowicach,

- protokoły z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 22 października 2012 r., 28 października 2013 r., 18 listopada 2014 r.
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z dnia 21 października 2011 roku.
- protokoły okresowego (rocznego) przeglądu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej obiektu,
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z dnia 29 czerwca 2012 r., 25 czerwca 2013 r., 17 czerwca 2014 r.
- protokoły przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach : szczegółowe dla poszczególnych badanych w/w budynków mieszkalnych nr : 3/TAII/RI/2012r, 10/TAII/RII/2013r, 11/TAII/RII/2014r oraz indywidualne dla mieszkań.

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.

Losowo sprawdzone dokumenty (przynależne do wymienionych powyżej ksiąg obiektów budowlanych) – zasadnicze protokoły przeglądów i kontroli budynków mieszkalnych, potwierdzają kompletność przeglądów. Jak wynika z przedstawionych dokumentów, w przypadku braku danych z przeglądów 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 poszczególnych nieruchomości i usunięcia nieprawidłowości.

W oparciu o badanie dokumentacji w zakresie jw., ustalono, iż Spółdzielnia zapewnia prawidłowe utrzymanie stanu technicznego, sanitarno - porządkowego i estetycznego budynków ich otoczenia i wyposażenia. Eksploatacja i użytkowanie nieruchomości odpowiada w tym zakresie przepisom ustawy „Prawo budowlane” (Dz. U. nr 106/00 poz. 1126 z późn. zm.) 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 przeglądy stanu technicznego budynków, zgodnie z wymogami prawa, przeprowadzane były a latach 2012 – 2014 przez osoby legitymujące się uprawnieniami budowlanymi oraz przynależnością do Izby Inżynierów Budownictwa.

***Wykaz osób, pracowników działu eksploatacji technicznej
dokonujących przeglądów stanu technicznego budynków w latach 2012-2014
wymaganych przepisami art. 62 ustawy „Prawo Budowlane”***

<i>Lp.</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>Stanowisko</i>	<i>Nr uprawnień</i>
1.	Grzegorz Wajda	kierownik	SLK/0040/PWOK/03 z dn. 17.07.2003 r.
2.	Sebastian Dudek	z-ca kierownika ds. remontów i inwestycji – inspektor nadzoru	SLK/1562/OWOK/07 z dn. 25.06.2007 r.
3.	Wiesława Pajek	specjalista ds. remontów - inspektor nadzoru	115/88 z dn. 11.02.1988 r.
4.	Jerzy Pieczyński	specjalista ds. instalacji - inspektor nadzoru	857/93 z dn. 16.12.1993 r.
5.	Witold Dydak	specjalista ds. elektr. - inspektor nadzoru	16/79 z dn. 13.02.1979 r.
6.	Dariusz Okólski	specjalista ds. remontów - inspektor nadzoru	SWK/0040/OWOK/07 z dn. 03.07.2007 r.

okresowe kontrole szczelności instalacji gazowej:

Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „FORMAT” Mariusz TARASIEWICZ
z siedzibą w Katowicach

- Grzegorz Jankiewicz nr upr. G3/D/619/23/13, G3/E619/22/13
- Romuald Hanak nr upr. G3/D619/22/13, G3/E619/21/13,
- Henryk Kolczak nr upr. G3/D-619/22/12, G3/E-619/27/12,
- Henryk Flachmański nr upr. G3/E/619/26/12, G3/D619/21/12,
- Andrzej Gwoździowski nr upr. G3/D- 619/19/13
- Tomasz Tomasz nr upr. G3/D-619/21/13, G3/E-619/20/13,
- Zbigniew Kaczkowski nr upr. G3D 619/64/14, G3E 619/82/14,

okresowe przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej:

Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „FORMAT” Mariusz TARASIEWICZ
z siedzibą w Katowicach

- Józef Drenda nr upr. G-1/E/034/89/2011
- Mirosław Kopytko nr upr. G-1/E/034/87/2011
- Marcin Soćko nr upr. G-1/E/034/88/2011
- Zdzisław Żłobiński nr upr. 124/99; G-1/D/034/33/2011; G-1/E/034/85/2011,

okresowe przeglądy przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych:

Przedsiębiorstwo Inżynieryjno – Projektowe „EKOINWEST” Mysłowice

- mistrz kominiarski Stefan KACZOROWSKI upr. 556/74
- mistrz kominiarski Piotr BABCZYK upr. 788
- mistrz kominiarski Maciej KASZEK upr. 43613
- mistrz kominiarski Rafał KLAUZIŃSKI upr. 129/2010

Zakład Kominiarski Mariusz ŚRUTWA Bytom

- mistrz kominiarski Dariusz SOROKA upr. 95/08
- mistrz kominiarski Krzysztof MALINOWSKI upr. 103/02
- mistrz kominiarski Mirosław BOJAKOWSKI upr. 224/2013

Spółdzielnia Pracy Kominiarzy Sosnowiec Zakład Kominiarski nr 15 Chorzów

- mistrz kominiarski Zbigniew WĄTROBA upr. 585/90
- mistrz kominiarski Tomasz WĄTROBA upr. 138/2010
- mistrz kominiarski Dariusz HANDZLIK upr. 174/06
- mistrz kominiarski Paweł KULA upr. 19/02
- mistrz kominiarski Andrzej LUKASZCZYK upr. 238/96
- mistrz kominiarski Andrzej FOLTYN upr. 238/2000
- mistrz kominiarski Jan TOMANEK upr. 14/05
- mistrz kominiarski Andrzej BIL upr. 16/1994
- mistrz kominiarski Marcin TOMANEK upr. 101/2011
- mistrz kominiarski Rafał DYDAK upr. 41/06

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2012 – 2014 wymagała poniesienia nakładów finansowych w ramach zakumulowanych środków funduszu remontowego na poziomie wykazanym w rocznych zestawieniach podanych poniżej:

***Akumulacja i wykorzystanie
środków finansowych funduszu remontowego SM „PIAST” w Katowicach
w latach 2012 – 2014***

BO na 1.01.2012r. 794 993,94

	<i>Planowana akumulacja śr. finansowych funduszu remontowego</i>			<i>Wykorzystanie funduszu remontowego</i>		<i>Saldo końcowe z uwzgl. BZ roku poprzedniego</i>
	<i>Naliczenia</i>	<i>Pozost. przych.</i>	<i>Razem przych.</i>	<i>Koszty</i>	<i>Wynik roku</i>	
2012	8 844 004,34	108 161,43	8 952 165,77	9 994 065,65	-1 041 899,88	-246 905,94
2013	8 784 978,56	61 748,46	8 846 727,02	8 116 585,82	730 141,20	483 235,26

2014	8 877 129,76	448,19	8 877 577,95	10 497 790,84	-1 620 212,89	-1 136 977,63

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

**Akumulacja
środków finansowych na pokrycie poniesionych kosztów remontów
zasobów mieszkaniowych SM „PIAST” w Katowicach
w latach 2012 – 2014**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Przychody w zł 2012 r.</i>	<i>Przychody w zł 2013 r.</i>	<i>Przychody w zł 2014 r.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1	odpisy w ciężar k. eksploatacji podstawowej	8 844 004,34	8 784 978,56	8 877 129,76
2	odpisy na termomodernizację			
3	odpisy w ciężar k. eksploatacji dźwigów osobowych			
	<i>dotatkowe odpisy w ciężar k. eksploatacji podstawowej :</i>			
4	wpływy z przychodów finansowych poza czynszami			
5	różnice stawek czynszowych z najmu lokali użytkowych			
6	wpływy z tyt. przekształcenia praw do mieszkań z lokatorskich na własnościowe			
7	nadwyżka z rozliczenia kosztów GZM za rok poprzedni			
8	dotacje			
9	Inne	108 161,43	61 748,46	448,19
	RAZEM	8 952 165,77	8 846 727,02	8 877 577,95

W ramach przyjętego planu robót remontowych budynków, ogółem poniesione koszty w badanym okresie osiągnęły wartość ponad **28,7 mln zł** z czego w rocznych okresach rozliczeniowych, poniesione koszty remontowe i modernizacyjne wynosiły:

- w 2012 r. – **9 994 065,65 zł**,
- w 2013 r. – **8 116 585,82 zł**.
- w 2014 r. – **10 497 790,84 zł**.

W sprawozdaniach za lata 2012 – 2014 dotyczących „gospodarki remontowej” odnotowano wykonanie planowanego zakresu rzeczowego robót remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. W sposób zgodny z przeznaczeniem oraz w ustalonych planami wielkościach nakłady finansowe wykorzystywane były na remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni.

3. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych

Usługi komunalne dla potrzeb gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w latach 2012 – 2014 realizowane były w ramach zawartych umów m.in. :

A/ W ZAKRESIE DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ Z:

1/ Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (obecnie TAURON Ciepło SA) z siedzibą w Katowicach, w oparciu o zawartą umowę o sprzedaż ciepła nr KE/3/A/2001 z dnia 18 stycznia 2001 roku, wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim z dnia 22 lutego 2013 roku

B/ W ZAKRESIE DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW Z:

1/ Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Katowicach S.A., (obecnie KATOWICKIE WODOCIĄGI SA) w oparciu o zawartą umowę nr 100531 KF/65/2008 z dnia 11 września 2008 roku, wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim nr 4 z dnia 26 czerwca 2015 roku

C/ W ZAKRESIE WYWOZU I UNIESZKODLIWIANIA ODPADÓW* Z :

1/ Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Katowicach, w oparciu o zawartą umowę nr KE/31/98 z dnia 11 maja 1998 roku wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim nr 15.

2/ ALBA Śląsk Sp. z o.o. z siedzibą w Bytomiu, w oparciu o zawartą umowę nr KE/20/2000 z dnia 1 kwietnia 2000 roku wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim nr 13 z dnia 1 stycznia 2012 roku.

D/ W ZAKRESIE DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ Z:

1/ Vattenfall Sales Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach (obecnie TAURON POLSKA ENERGIA) w oparciu o umowę kompleksową dostarczania energii elektrycznej nr 15134/UZ/B/C/2008 zawartą w dniu 23 lipca 2008 roku.

E/ W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I CENTRALNEGO OGRZEWANIA Z:

1/Pracownia Usług Komputerowych „PROPIS” z siedzibą w Żernicy, w oparciu o umowę nr KF/57/2012 zawartą w dniu 11 lipca 2012 roku o rozliczanie kosztów ogrzewania w okresie rozliczeniowym o czasie trwania od 1 czerwca 2011 roku do 31 maja 2012 roku na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania oraz liczników ciepła.

2/Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „FORMAT” z siedzibą w Katowicach, w oparciu o umowę nr KF/65/2012 zawartą w dniu 30 lipca 2012 roku o rozliczanie kosztów zużycia ciepła na podstawie wskazań zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła w lokalach mieszkalnych lub niemieszkalnych zleciłodawcy.

3/ TECHEM Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, w oparciu o umowę nr KF/30/2013 zawartą w dniu 23 maja 2013 roku o demontaż i montaż nowych radiowych podzielników kosztów ogrzewania oraz kompleksowe prowadzenie rozliczania kosztów zużycia ciepła przez 10 okresów rozliczeniowych.

Załącznik nr 17

Umowy na usługi komunalne zawarte przez SM „PIAST” w Katowicach

Umowy w zakresie świadczonych usług o charakterze komunalnym (dostawa ciepła, doprowadzenie wody i odbiór ścieków, dostawa energii elektrycznej, rozliczanie mediów) zawarte zostały w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne.

Dokonana analiza w/w umów wykazała, że:

- w sposób precyzyjny określają obowiązki po stronie dostawców usług,
- w sposób czytelny określono granice odpowiedzialności usługodawcy i Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego urządzeń i instalacji,
- sprecyzowano tryb rozliczeń finansowych na dostarczane usługi, zasady i warunki 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 należytej 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.

Realizowany zakres świadczonych usług komunalnych - zgodnie z postanowieniami zawartych umów – spowodował, jak wynika z przedstawionych obciążeń, otrzymanie od kontrahentów stosownych kar umownych i bonifikat, w wysokości łącznej :

TARON Ciepło SA Katowice	4 204,11 zł
TECHEM Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. Poznań	4 500,00 zł
R A Z E M	8 704,11 zł

Generalnie zakres i jakość świadczonych usług komunalnych odpowiadała postanowieniom umownym i była zadowalająca.

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

I. Zasady i warunki dostawy wody i usług kanalizacyjnych oraz rozliczeń pomiędzy dostawcą a odbiorcą oraz odbiorcą i użytkownikami lokali wg 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 7.06.2001 r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (Dz. U. nr 72/01 poz. 747 z późn. zm.),
- Umowę nr 100531 KF/65/2008 z dnia 11 września 2008 roku, wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim nr 4 z dnia 26 czerwca 2015 roku, zawartą z Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Katowicach S.A., (KATOWICKIE WODOCIĄGI SA) w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków do i z nieruchomości SM „PIAST” w Katowicach,

- „Regulamin rozliczeń z tytułu pobierania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach w SM „PIAST” w Katowicach” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 63/RN/2014 w dniu 24 listopada 2014 roku.

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

a/ zgodności kwot zafakturowanych przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków z ilością zużytej wody oraz ceną wynikającą z obowiązującej taryfy,

b/ zgodności kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z sumą opłat określonych dla indywidualnych użytkowników lokali,

c/ zgodności cen za dostawę wody i odprowadzenie ścieków stosowanych przez usługodawcę – z cenami wykazanymi w rozliczeniach z użytkownikami lokali (reprezentatywnie dla jednego z użytkowników lokali) i ilością wody wskazaną przez wodomierz w lokalu lub ustalony ryczałt

1. Rozliczenie zużycia zimnej wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą a usługobiorcą” oraz „usługobiorcą” a użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Piastów 5 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.07.2014 r. – 31.12.2014 r.

Kolejność zamieszczenia danych :

a/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz związane z tym koszty wg. stanu wodomierza zbiorczego budynku przy ul. Piastów 5 w Katowicach (zestawienie nr 1)

b/ rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, z wykazaniem indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. Piastów 5 w Katowicach, różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 1.07.2014 r. do 31.12.2014 r.

c/ rozliczenie indywidualne przekazywane użytkownikowi lokalu wraz z obowiązującą i stosowaną przez przedsiębiorstwo wodociągowe ceną w badanym okresie rozliczeniowym oraz ilością zużytej wody wskazaną przez wodomierze indywidualne.

ad. a/

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

netto: wody - 5,46 zł/ m³,
ścieków - 7,50 zł/ m³,
podatek „VAT” - 8 %

łącznie cena wody i ścieków, brutto – **14,00 zł/m³**

(cena ustalona zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 7 umowy nr 100531- KF/65/2008 z dnia 11.09.2008 r., o dostawę wody i odprowadzanie ścieków”).

Zestawienie nr 1.

Zużycie wody i odprowadzonych ścieków wg zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierza) nr 472001/3030 i 2004 z zestawieniem poniesionych kosztów dla budynku przy ul. Piastów 5 w Katowicach wg faktur Katowickich Wodociągów S.A. w Katowicach za okres rozliczeniowy od 1.07.2014 r. do 31.12.2014 r.

<i>Lp.</i>	<i>Okres rozliczenia miesiąc/rok</i>	<i>Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m3 wg wodomierza zbiorczego</i>	<i>Stosowana taryfa opłat w zł/m3 netto</i>	<i>Wartość netto w zł</i>	<i>Podatek VAT 8 %</i>	<i>Koszty w zł brutto</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1	lipiec 2014	1 071	12,96	13 880,16	1 110,41	14 990,57
2	sierpień 2014	895	12,96	11 599,20	927,94	12 527,14
3	wrzesień 2014	1 114	12,96	14 437,44	1 155,00	15 592,44
4	październik 2014	1 464	12,96	18 973,44	1 517,88	20 491,32
5	listopad 2014	993	12,96	12 869,28	1 029,54	13 898,82
6	grudzień 2014	1 144	12,96	14 826,24	1 186,10	16 012,34
Razem		6 681	X	86 585,76	6 926,86	93 512,62

Zestawienie nr 1.1.

Rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, z wykazaniem indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. Piastów 5 w Katowicach, różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 1.07.2014 r. do 31.12.2014 r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę brutto (woda + ściek i) 14,00 zł/m3 brutto .

<i>Kod lokalu</i>	<i>Zużycie wody [m3]</i>	<i>Należność w zł (brutto)</i>	<i>Wniesione zaliczki [zł]</i>	<i>Saldo w zł (brutto)</i>
02-005 -001	46	643,85	629,86	-13,99
02-005 -002	47	657,85	599,53	-58,32
02-005 -003	0	0	23,35	23,35
02-005 -004	23	321,93	338,27	16,34
02-005 -005	12	167,96	188,96	21
02-005 -006	23	321,93	247,27	-74,66
02-005 -007	12	167,96	200,61	32,65
02-005 -008	5	69,98	600	530,02
02-005-008X	3	41,99	0	-41,99
02-005 -009	98	1371,69	1208,41	-163,28
02-005 -010	84	1175,73	1138,41	-37,32
02-005 -011	7	97,98	76,98	-21
02-005 -012	76	1063,76	1082,41	18,65
02-005 -013	73	1021,77	1285,37	263,6
02-005 -014	19	265,94	314,92	48,98

02-005 -015	13	181,96	200,62	18,66
02-005 -016	76	1063,76	1311,03	247,27
02-005 -017	11	153,96	205,26	51,3
02-005 -018	13	181,96	23,33	-158,63
02-005 -019	10	139,97	139,98	0,01
02-005 -020	27	377,91	317,24	-60,67
02-005 -021	28	391,91	195,96	-195,95
02-005 -022	3	41,99	72,3	30,31
02-005 -023	43	601,86	737,15	135,29
02-005 -024	20	279,94	424,13	144,19
02-005 -025	31	433,9	356,9	-77
02-005 -026	19	265,94	340,59	74,65
02-005 -027	26	363,92	286,95	-76,97
02-005 -028	28	391,91	377,94	-13,97
02-005 -029	48	671,85	671,82	-0,03
02-005 -030	22	307,93	198,29	-109,64
02-005 -031	14	195,96	195,96	0
02-005 -032	8	111,97	114,3	2,33
02-005 -033	15	209,95	270,62	60,67
02-005 -034	17	237,95	314,91	76,96
02-005 -035	30	419,9	419,88	-0,02
02-005 -036	6	83,98	244,92	160,94
02-005 -037	10	139,97	139,98	0,01
02-005 -038	55	769,82	421,3	-348,52
02-005 -039	14	195,96	205,28	9,32
02-005 -040	32	447,9	466,55	18,65
02-005 -041	210	2939,33	424,59	-2514,74
02-005 -042	29	405,91	405,92	0,01
02-005 -043	23	321,93	84,99	-236,94
02-005 -044	56	783,82	849,14	65,32
02-005 -045	15	209,95	214,61	4,66
02-005 -046	13	181,96	198,29	16,33
02-005 -047	16	223,95	0	-223,95
02-005 -048	24	335,92	333,57	-2,35
02-005 -049	33	461,89	431,57	-30,32
02-005 -050	13	181,96	480,57	298,61
02-005 -051	26	363,92	341,6	-22,32
02-005 -052	20	279,94	263,59	-16,35
02-005 -053	33	461,89	552,86	90,97
02-005 -054	54	755,83	674,16	-81,67
02-005 -055	25	349,92	340,6	-9,32
02-005 -056	12	167,96	191,29	23,33
02-005 -057	15	209,95	193,63	-16,32
02-005 -058	51	713,84	354,9	-358,94
02-005 -059	7	97,98	95,65	-2,33

	02-005 -060	10	139,97	193,64	53,67
	02-005 -061	28	391,91	286,95	-104,96
	02-005 -062	7	97,98	28,02	-69,96
	02-005 -063	1	14	305,58	291,58
	02-005 -064	0	0	0	0
	02-005 -065	34	475,89	457,23	-18,66
	02-005 -066	18	251,94	279,96	28,02
	02-005 -067	6	83,98	95,65	11,67
	02-005 -068	21	293,93	251,94	-41,99
	02-005 -069	33	461,89	485,23	23,34
	02-005 -070	0	0	0	0
	02-005 -071	39	545,88	538,89	-6,99
	02-005 -072	43	601,86	606,53	4,67
	02-005 -073	16	223,95	233,26	9,31
	02-005 -074	14	195,96	277,62	81,66
	02-005 -075	17	237,95	149,3	-88,65
	02-005 -076	18	251,94	321,9	69,96
	02-005 -077	3	41,99	30,35	-11,64
	02-005 -078	35	489,89	23,35	-466,54
	02-005 -079	6	83,98	120	36,02
	02-005 -080	44	615,86	541,19	-74,67
	02-005 -081	7	97,98	125,96	27,98
	02-005 -082	30	419,9	338,25	-81,65
	02-005 -083	24	335,92	137,66	-198,26
	02-005 -084	22	307,93	394,22	86,29
	02-005 -085	52	727,83	802,5	74,67
	02-005 -086	3	41,99	30,35	-11,64
	02-005 -087	3	41,99	236,6	194,61
	02-005 -088	20	279,94	219,26	-60,68
	02-005 -089	0	0	14	14
	02-005 -090	1	14	0	-14
	02-005 -091	23	321,93	303,26	-18,67
	02-005 -092	54	755,83	352,26	-403,57
	02-005 -093	43	601,86	592,54	-9,32
R	02-005 -094	0	0	564,48	564,48
	02-005 -095	22	307,93	88,65	-219,28
	02-005 -096	34	475,89	482,91	7,02
	02-005 -097	42	587,87	552,88	-34,99
	02-005 -098	7	97,98	893,48	795,5
	02-005 -099	8	111,97	256,61	144,64
	02-005 -100	16	223,95	300,92	76,97
	02-005 -101	49	685,84	725,5	39,66
	02-005 -102	24	335,92	312,59	-23,33
	02-005 -103	20	279,94	284,62	4,68
	02-005 -104	24	335,92	300,94	-34,98

02-005 -105	43	601,86	550,53	-51,33
02-005 -106	6	83,98	86,33	2,35
02-005 -107	11	153,96	193,63	39,67
02-005 -108	21	293,93	333,57	39,64
02-005 -109	37	517,88	131,65	-386,23
02-005 -110	12	167,96	221,59	53,63
02-005 -111	17	237,95	167,94	-70,01
02-005 -112	8	111,97	153,95	41,98
02-005 -113	20	279,94	711,48	431,54
02-005 -114	5	69,98	95,65	25,67
02-005 -115	0	0	0	0
02-005 -116	35	489,89	305,6	-184,29
02-005 -117	4	55,99	67,63	11,64
02-005 -118	38	531,88	436,24	-95,64
02-005 -119	9	125,97	107,31	-18,66
02-005 -120	6	83,98	74,63	-9,35
02-005 -121	29	405,91	328,94	-76,97
02-005 -122	18	251,94	249,62	-2,32
02-005 -123	9	125,97	102,65	-23,32
02-005 -124	54	755,83	1054,42	298,59
02-005 -125	33	461,89	438,58	-23,31
02-005 -126	0	0	11,65	11,65
02-005 -127	16	223,95	272,92	48,97
02-005 -128	64	895,8	839,83	-55,97
02-005 -129	37	517,88	520,2	2,32
02-005 -130	2	27,99	193,63	165,64
02-005 -131	10	139,97	172,61	32,64
02-005 -132	26	363,92	625,2	261,28
02-005 -133	52	727,83	706,82	-21,01
02-005 -134	10	139,97	132,99	-6,98
02-005 -135	13	181,96	178,3	-3,66
02-005 -136	18	251,94	247,27	-4,67
02-005 -137	8	111,97	121,29	9,32
02-005 -138	35	489,89	634,51	144,62
02-005 -139	6	83,98	81,65	-2,33
02-005 -140	46	643,85	286,95	-356,9
02-005 -141	0	0	50	50
02-005-141X	13	181,96	0	-181,96
02-005 -142	35	489,89	461,9	-27,99
02-005 -143	24	335,92	328,92	-7
02-005 -144	42	587,87	587,85	-0,02
02-005 -145	21	293,93	268,26	-25,67
02-005 -146	19	265,94	275,29	9,35
02-005 -147	1	14	49	35
02-005 -148	66	923,79	940,09	16,3

	02-005 -149	14	195,96	214,61	18,65
	02-005 -150	35	489,89	97,98	-391,91
	02-005 -151	4	55,99	23,35	-32,64
	02-005 -152	19	265,94	1005,41	739,47
	02-005 -153	69	965,78	744,16	-221,62
	02-005 -154	30	419,9	489,88	69,98
	02-005 -155	16	223,95	286,93	62,98
	02-005 -156	92	1287,71	1318,01	30,3
	02-005 -157	89	1245,72	405,89	-839,83
	02-005 -158	32	447,9	571,56	123,66
	02-005 -159	30	419,9	569,18	149,28
	02-005 -160	32	447,9	457,23	9,33
	02-005 -161	44	615,86	650,86	35
	02-005 -162	38	531,88	657,83	125,95
	02-005 -164	37	517,88	639,18	121,3
	02-005 -165	36	503,88	634,51	130,63
	02-005 -166	19	265,94	300,92	34,98
	02-005 -167	74	1035,76	1185,05	149,29
	02-005 -168	34	475,89	494,55	18,66
	02-005 -169	97	1357,69	1374	16,31
	02-005 -170	0	0	0	0
	02-005 -171	13	181,96	179,61	-2,35
	02-005 -172	17	237,95	237,96	0,01
	02-005 -173	25	349,92	310,25	-39,67
	02-005 -174	50	699,84	723,18	23,34
	02-005 -175	47	657,85	783,82	125,97
	02-005 -176	9	125,97	198,29	72,32
	02-005 -177	30	419,9	583,19	163,29
	02-005 -178	6	83,98	111,96	27,98
R	02-005 -179	0	0	239,76	239,76
	02-005 -180	17	237,95	150	-87,95
	02-005-180X	1	14	0	-14
	02-005 -181	81	1133,74	954,1	-179,64
	02-005 -182	15	209,95	167,94	-42,01
	02-005 -183	12	167,96	207,6	39,64
	02-005 -184	27	377,91	135,31	-242,6
	02-005 -185	17	237,95	342,9	104,95
	02-005 -186	19	265,94	226,26	-39,68
	02-005 -187	5	69,98	84	14,02
	02-005 -188	51	713,84	912,11	198,27
	02-005 -189	76	1063,76	860,79	-202,97
	02-005 -190	48	671,85	615,88	-55,97
	02-005 -191	27	377,91	382,59	4,68
	02-005 -192	36	503,88	678,84	174,96
	02-005 -193	50	699,84	685,85	-13,99

02-005 -194	13	181,96	226,27	44,31
02-005 -195	6	83,98	109,63	25,65
02-005 -196	40	559,87	811,8	251,93
02-005 -197	27	377,91	419,92	42,01
02-005 -198	13	181,96	188,96	7
02-005 -199	33	461,89	73,35	-388,54
02-005 -200	19	265,94	221,59	-44,35
02-005 -201	23	321,93	214,62	-107,31
02-005 -202	22	307,93	289,26	-18,67
02-005 -203	9	125,97	139,98	14,01
02-005 -204	19	265,94	263,59	-2,35
02-005 -205	113	1581,64	1420,7	-160,94
02-005 -206	28	391,91	272,94	-118,97
02-005 -207	0	0	0	0
02-005 -208	63	881,8	921,47	39,67
02-005 -209	18	251,94	226,27	-25,67
02-005 -210	10	139,97	209,96	69,99
02-005 -211	9	125,97	91	-34,97
02-005 -212	49	685,84	807,15	121,31
02-005 -213	11	153,96	142,31	-11,65
02-005 -214	32	447,9	338,26	-109,64
02-005 -215	10	139,97	114,3	-25,67
02-005 -216	23	321,93	389,59	67,66
02-005 -217	27	377,91	312,59	-65,32
02-005 -218	58	811,81	613,53	-198,28
02-005 -219	53	741,83	709,17	-32,66
02-005 -220	58	811,81	814,14	2,33
02-005 -221	76	1063,76	1091,77	28,01
02-005 -222	16	223,95	163,28	-60,67
02-005 -223	1	14	35,01	21,01
02-005 -224	26	363,92	335,94	-27,98
02-005 -701	0	0	0	0
02-005 -702	0	0	0	0
02-005 -703	0	0	0	0
02-005 -704	0	0	0	0
02-005 -705	0	0	0	0
02-005 -706	0	0	0	0
02-005 -707	2	27,99	81,65	53,66
02-005 -708	0	0	0	0
02-005 -709	0	0	11,65	11,65
02-005 -710	0	0	25,68	25,68
02-005 -711	0	0	0	0
RAZEM	6149	86 066,36	84 335,78	-1 730,58

Podsumowanie:

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

2. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych, wg zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych lub ustalonych ryczałtów), zgodnie z § 17 pkt. 2 „Regulaminu rozliczeń z tytułu pobierania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach w SM „PIAST” w Katowicach” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 63/RN/2014 w dniu 24 listopada 2014 roku

Rozliczenie określa należność do zapłaty wynikającą ze wskazania wodomierz oraz obowiązującej ceny 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków, zgodnie zobowiązującymi cennikami stosowanymi przez dostawcę.

oraz zgodnie z art.26 ust.3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (Dz. U. 72/01 poz. 747 z dnia 13 lipca 2001 roku).

3. Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem, należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych ścieków wykonane przez pracowników Spółdzielni zgodne było ze stanem licznika oraz obowiązującą ceną w w/w okresie. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Załącznik nr 18

Kserokopie faktur VAT za dostawę wody i odprowadzenie ścieków za badany okres rozliczeniowy dla budynku przy ul. Piastów 5 w Katowicach.

Ksero rozliczenia indywidualnego.

Cennik za usługi w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

2. Rozliczenie zużycia zimnej wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą a usługobiorcą” oraz „usługobiorcą” a użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. B. Chrobrego 9 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.07.2014 r. – 31.12.2014 r.

Kolejność zamieszczenia danych :

a/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz związane z tym koszty wg. stanu wodomierza zbiorczego budynku przy ul. B. Chrobrego 9 w Katowicach (zestawienie nr 2)

b/ rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, z wykazaniem indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. B. Chrobrego 9 w Katowicach, różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 1.07.2014 r. do 31.12.2014 r.

c/ rozliczenie indywidualne przekazywane użytkownikowi lokalu wraz z obowiązującą i stosowaną przez przedsiębiorstwo wodociągowe ceną w badanym okresie rozliczeniowym oraz ilością zużytej wody wskazaną przez wodomierze indywidualne.

ad. a/

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

netto: woda - 5,46 zł/ m³,
 ścieków - 7,50 zł/ m³,
 podatek „VAT” - 8 %

łącną ceną wody i ścieków, brutto – **14,00 zł/m³**

(cena ustalona zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 7 umowy nr 100531- KF/65/2008 z dnia 11.09.2008 r., o dostawę wody i odprowadzanie ścieków”).

Zestawienie nr 2.

Zużycie wody i odprowadzonych ścieków wg zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierza) nr 704055 z zestawieniem poniesionych kosztów dla budynku przy ul. B. Chrobrego 9 w Katowicach wg faktur Katowickich Wodociągów S.A. w Katowicach za okres rozliczeniowy od 1.07.2014 r. do 31.12.2014 r.

<i>Lp.</i>	<i>Okres rozliczenia miesiąc/rok</i>	<i>Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m³ wg wodomierza zbiorczego</i>	<i>Stosowana taryfa opłat w zł/m³ netto</i>	<i>Wartość netto w zł</i>	<i>Podatek VAT 8 %</i>	<i>Koszty w zł brutto</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1	lipiec 2014	1 026	12,96	13 296,96	1 063,76	14 360,72
2	sierpień 2014	843	12,96	10 925,28	874,02	11 799,30
3	wrzesień 2014	1 136	12,96	14 722,56	1 177,80	15 900,36
4	październik 2014	1 266	12,96	16 407,36	1 312,59	17 719,95
5	listopad 2014	1 000	12,96	12 960,00	1 036,80	13 996,80
6	grudzień 2014	1 169	12,96	15 150,24	1 212,02	16 362,26
Razem		6 440	X	83 462,40	6 676,99	90 139,39

Zestawienie nr 2.1.

Rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, z wykazaniem indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. B. Chrobrego 9 w Katowicach, różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 1.07.2014 r. do 31.12.2014 r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę brutto (woda + ściek i) 14,00 zł/m³ brutto .

	<i>Kod lokalu</i>	<i>Zużycie wody [m3]</i>	<i>Należność w zł (brutto)</i>	<i>Należność w zł (brutto)</i>	<i>Saldo w zł (brutto)</i>
	03-009 -001	81	1133,74	1229,04	95,3
	03-009 -002	30	419,9	98,28	-321,62
	03-009 -003	15	209,95	205,2	-4,75
	03-009 -004	39	545,88	742,2	196,32
	03-009 -005	18	251,94	250,56	-1,38
	03-009 -006	42	587,87	392,04	-195,83
	03-009 -007	0	0	0	0
	03-009 -008	20	279,94	356,4	76,46
	03-009 -009	22	307,93	307,8	-0,13
	03-009 -010	64	895,8	835,92	-59,88
	03-009 -011	20	279,94	252,72	-27,22
	03-009 -012	22	307,93	266,76	-41,17
	03-009 -013	42	587,87	567	-20,87
	03-009 -014	11	153,96	119,88	-34,08
	03-009 -015	36	503,88	428,76	-75,12
	03-009 -016	50	699,84	787,32	87,48
	03-009 -017	89	1245,72	1223,64	-22,08
	03-009 -018	28	391,91	381,24	-10,67
	03-009 -019	64	895,8	943,92	48,12
	03-009 -020	45	629,86	558,36	-71,5
	03-009 -021	11	153,96	216	62,04
	03-009 -022	58	811,81	814,32	2,51
	03-009 -023	45	629,86	573,48	-56,38
	03-009 -024	9	125,97	163,08	37,11
	03-009 -025	9	125,97	149,04	23,07
	03-009 -026	0	0	0	0
	03-009 -027	57	797,82	678,24	-119,58
	03-009 -028	107	1497,66	1382,4	-115,26
	03-009 -029	39	545,88	538,92	-6,96
	03-009 -030	21	293,93	19,44	-274,49
	03-009 -031	51	713,84	760,32	46,48
	03-009 -032	7	97,98	328,32	230,34
	03-009 -033	45	629,86	582,12	-47,74
	03-009 -034	17	237,95	187,92	-50,03
	03-009 -035	35	489,89	546,48	56,59
	03-009 -036	20	279,94	275,4	-4,54
	03-009 -037	77	1077,75	1046,52	-31,23
	03-009 -038	2	27,99	56,16	28,17
	03-009 -039	22	307,93	225,72	-82,21
	03-009 -040	24	335,92	297	-38,92
	03-009 -041	45	629,86	500,04	-129,82
	03-009 -042	39	545,88	479,52	-66,36

03-009 -043	25	349,92	465,48	115,56
03-009 -044	21	293,93	474,12	180,19
03-009 -045	23	321,93	271,08	-50,85
03-009 -046	108	1511,65	947,16	-564,49
03-009 -047	9	125,97	136,08	10,11
03-009 -048	23	321,93	187,92	-134,01
03-009 -049	22	307,93	204,12	-103,81
03-009 -050	26	363,92	320,76	-43,16
03-009 -051	66	923,79	867,24	-56,55
03-009 -052	51	713,84	657,72	-56,12
03-009 -053	21	293,93	176,04	-117,89
03-009 -054	33	461,89	413,64	-48,25
03-009 -055	48	671,85	691,2	19,35
03-009 -056	17	237,95	246,24	8,29
03-009 -057	10	139,97	476,28	336,31
03-009 -058	48	671,85	582,12	-89,73
03-009 -059	57	797,82	706,32	-91,5
03-009 -060	16	223,95	248,4	24,45
03-009 -061	79	1105,75	1276,56	170,81
03-009 -062	11	153,96	183,6	29,64
03-009 -063	51	713,84	721,44	7,6
03-009 -064	42	587,87	609,12	21,25
03-009 -065	55	769,82	764,64	-5,18
03-009 -066	27	377,91	387,72	9,81
03-009 -067	26	363,92	420,12	56,2
03-009 -068	29	405,91	324	-81,91
03-009 -069	64	895,8	915,84	20,04
03-009 -070	28	391,91	369,36	-22,55
03-009 -071	33	461,89	481,68	19,79
03-009 -072	33	461,89	498,96	37,07
03-009 -073	30	419,9	585,36	165,46
03-009 -074	29	405,91	328,32	-77,59
03-009 -075	19	265,94	459	193,06
03-009 -076	16	223,95	192,24	-31,71
03-009 -077	75	1049,76	987,12	-62,64
03-009 -078	29	405,91	1229,04	823,13
03-009 -079	28	391,91	423,36	31,45
03-009 -080	0	0	280,8	280,8
03-009 -081	73	1021,77	1179,36	157,59
03-009 -082	67	937,79	930,96	-6,83
03-009 -083	31	433,9	421,2	-12,7
03-009 -084	33	461,89	411,48	-50,41
03-009 -085	27	377,91	439,56	61,65
03-009 -086	6	83,98	100	16,02
03-009-086X	1	14	0	-14

03-009 -087	17	237,95	243	5,05
03-009 -088	44	615,86	591,84	-24,02
03-009 -089	13	181,96	183,6	1,64
03-009 -090	12	167,96	214,92	46,96
03-009 -091	54	755,83	618,84	-136,99
03-009 -092	18	251,94	297	45,06
03-009 -093	62	867,8	727,92	-139,88
03-009 -094	50	699,84	737,64	37,8
03-009 -095	9	125,97	152,28	26,31
03-009 -096	16	223,95	257,04	33,09
03-009 -097	32	447,9	405	-42,9
03-009 -098	7	97,98	237,6	139,62
03-009 -099	63	881,8	1024,92	143,12
03-009 -100	27	377,91	405	27,09
03-009 -101	24	335,92	680,4	344,48
03-009 -102	36	503,88	435,24	-68,64
03-009 -103	25	349,92	407,16	57,24
03-009 -104	21	293,93	302,4	8,47
03-009 -105	59	825,81	821,88	-3,93
03-009 -106	88	1231,72	1259,28	27,56
03-009 -107	21	293,93	223,56	-70,37
03-009 -108	35	489,89	795,96	306,07
03-009 -109	64	895,8	1008,72	112,92
03-009 -110	30	419,9	460,08	40,18
03-009 -111	12	167,96	239,76	71,8
03-009 -112	34	475,89	497,88	21,99
03-009 -113	15	209,95	200,88	-9,07
03-009 -114	32	447,9	488,16	40,26
03-009 -115	26	363,92	348,84	-15,08
03-009 -116	17	237,95	194,4	-43,55
03-009 -117	15	209,95	250,56	40,61
03-009 -118	52	727,83	704,16	-23,67
03-009 -119	20	279,94	471,96	192,02
03-009 -120	37	517,88	947,16	429,28
03-009 -121	78	1091,75	1115,64	23,89
03-009 -122	3	41,99	32,4	-9,59
03-009 -123	58	811,81	941,76	129,95
03-009 -124	51	713,84	598,32	-115,52
03-009 -125	5	69,98	138,24	68,26
03-009 -126	49	685,84	835,92	150,08
03-009 -127	38	531,88	513	-18,88
03-009 -128	8	111,97	68,04	-43,93
03-009 -129	0	0	417,2	417,2
03-009 -130	34	475,89	515,16	39,27
03-009 -131	19	265,94	274,32	8,38

03-009 -132	26	363,92	491,4	127,48
03-009 -133	34	475,89	573,48	97,59
03-009 -134	23	321,93	393,12	71,19
03-009 -135	22	307,93	669,6	361,67
03-009 -136	31	433,9	794,88	360,98
03-009 -137	81	1133,74	776,52	-357,22
03-009 -138	39	545,88	635,04	89,16
03-009 -139	24	335,92	351	15,08
03-009 -140	19	265,94	0	-265,94
03-009 -141	32	447,9	424,44	-23,46
03-009 -142	65	909,79	968,76	58,97
03-009 -143	37	517,88	558,36	40,48
03-009 -144	57	797,82	735,48	-62,34
03-009 -145	18	251,94	251,64	-0,3
03-009 -146	72	1007,77	498,96	-508,81
03-009 -147	16	223,95	252,72	28,77
03-009 -148	55	769,82	797,04	27,22
03-009 -149	6	83,98	79,92	-4,06
03-009 -150	24	335,92	136,4	-199,52
03-009 -151	46	643,85	619,92	-23,93
03-009 -152	3	41,99	0	-41,99
03-009 -153	7	97,98	136,4	38,42
03-009 -154	13	181,96	203,04	21,08
03-009 -155	3	41,99	47,52	5,53
03-009 -156	10	139,97	203,04	63,07
03-009 -157	55	769,82	906,12	136,3
03-009 -158	2	27,99	3,24	-24,75
03-009 -159	57	797,82	587,52	-210,3
03-009 -160	38	531,88	869,4	337,52
03-009 -161	62	867,8	936,36	68,56
03-009 -162	29	405,91	451,44	45,53
03-009 -163	21	293,93	272,16	-21,77
03-009 -164	27	377,91	417,96	40,05
03-009 -165	84	1175,73	1085,4	-90,33
03-009 -166	37	517,88	442,8	-75,08
03-009 -167	41	573,87	457,92	-115,95
03-009 -168	78	1091,75	1099,44	7,69
03-009 -169	9	125,97	122,04	-3,93
03-009 -170	19	265,94	203,04	-62,9
03-009 -171	20	279,94	307,8	27,86
03-009 -172	52	727,83	845,64	117,81
03-009 -173	24	335,92	351	15,08
03-009 -174	23	321,93	324	2,07
03-009 -175	36	503,88	578,88	75

03-009 -701	0	0	0	0
03-009 -702	0	0	0	0
03-009 -703	0	0	0	0
03-009 -704	0	0	0	0
03-009 -705	0	0	0	0
03-009 -706	0	0	0	0
03-009 -707	0	0	0	0
03-009 -708	0	0	0	0
03-009 -709	0	0	0	0
03-009 -710	0	0	0	0
03-009 -711	0	0	0	0
03-009 -712	0	0	0	0
03-009 -900	0	0	39,96	39,96
03-009 -901	3	41,99	43,2	1,21
RAZEM	5 954,00	83 336,98	85 989,28	2 652,30

Podsumowanie:

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

2. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych, wg zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych lub ustalonych ryczałtów), zgodnie z § 17 pkt. 2 „Regulaminu rozliczeń z tytułu pobierania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach w SM „PIAST” w Katowicach” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 63/RN/2014 w dniu 24 listopada 2014 roku

Rozliczenie określa należność do zapłaty wynikającą ze wskazania wodomierz oraz obowiązującej ceny 1 m³ wody i odprowadzenia ścieków, zgodnie zobowiązującymi cennikami stosowanymi przez dostawcę.

oraz zgodnie z art.26 ust.3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (Dz. U. 72/01 poz. 747 z dnia 13 lipca 2001 roku).

3. Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem, należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych ścieków wykonane przez pracowników Spółdzielni zgodne było ze stanem licznika oraz obowiązującą ceną w w/w okresie. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Załącznik nr 19

Kserokopie faktur VAT za dostawę wody i odprowadzenie ścieków za badany okres rozliczeniowy dla budynku przy ul. B. Chrobrego 9 w Katowicach.

Ksero rozliczenia indywidualnego.

Cennik za usługi w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

II. Zasady i warunki dostawy i rozliczania energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali mieszkalnych oraz podgrzania wody, rozliczeń pomiędzy dostawcą a odbiorcą oraz odbiorcą i użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "PIAST" w Katowicach w badanym okresie, określone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne” (Dz. U. z 2003 roku nr 153 poz. 1504 z późn. zm.),
- Umowę sprzedaży ciepła oraz jego przesył nr KE/3/A/2001 zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (obecnie TAURON Ciepło SA) z siedzibą w Katowicach, w dniu 18 stycznia 2001 roku, wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim z dnia 22 lutego 2013 roku.
- „Regulamin rozliczania centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w SM „PIAST” w Katowicach” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/RN/2005 w dniu 22 grudnia 2005 roku wraz z późniejszymi zmianami, ostatnią z dnia 12 maja 2014 roku (uchwała nr 29/RN/2014).

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

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

1/ Rozliczenie kosztów dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Piastów 3 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.06.2013 r. do 31.05.2014 r.

Kolejność zamieszczenia danych:

- a/ poniesione przez Spółdzielnię koszty (brutto) i ich zgodność z warunkami i taryfami umowy sprzedaży ciepła zawartej z TAURON Ciepło sp. z o.o. w Katowicach (zestawienie nr 3) oraz zużyciem wykazanym przez liczniki ciepła
- b/ poniesione koszty dostawy energii cieplnej oraz opłaty obciążające poszczególne lokale budynku przy ul. Piastów 3 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.06.2013 r. do 31.05.2014 r. z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej
- c/ rozliczenie indywidualne kosztów lokalu mieszkalnego budynku

ad. a/

Zestawienie nr 3.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat (w okresie rozliczeniowym) za dostawę energii cieplnej :

zamówiona moc	6 956,82 zł/MW/m-c
przesył stały dystrybutora	5 864,44 zł/MW/m-c
cena ciepła	22,14 zł/GJ
przesył stały źródła ciepła	3,63 zł/ MW/m-c
przesył zmienny dystrybutora	9,91 zł/GJ

podatek VAT – 23%

(taryfy zgodne zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 4 umowy nr 14/KE/3/A/2001 z dn. 18.01.2001 roku „o dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i cw.u”).

***Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynku
przy ul. Piastów 3 w Katowicach
w okresie rozliczeniowym od 1.06.2013 r. do 31.05.2014 r.
wg faktur dostawcy – TAURON Ciepło Sp. z o.o. w Katowicach***

<i>Okres rozliczeniowy</i>	<i>Koszty stałe w zł (netto)</i>	<i>Podatek VAT w zł</i>	<i>Koszty stałe w zł (brutto)</i>	<i>Koszty zmienne w zł (netto)</i>	<i>Podatek VAT w zł</i>	<i>Koszty zmienne w zł (brutto)</i>	<i>Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł (brutto)</i>
01.06.2013 r. - 31.05.2014 r.	76 127,96	17 509,43	93 637,39	75 429,62	17 348,81	92 778,43	186 415,82

**szczegółowe zestawienie oraz ksero faktur zawiera załącznik nr 20*

ad. b/

Zestawienie nr 3.1.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali

(z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul Piastów 3 w Katowicach

w okresie rozliczeniowym od 1.06.2013 r. do 31.05.2014 r.

– zawiera załącznik nr 20

Podsumowanie:

1. Zafakturowane przez TAURON Ciepło sp. z o.o. w Katowicach, koszty (poniesione przez Spółdzielnię) zgodne są z ustaleniami umowy, o której mowa w pkt „a” i uwzględniają obowiązujące dla w/w okresu „taryfy dla ciepła” stanowiące integralną część umowy.

2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ul. Piastów 3 w Katowicach, jest równa kosztom z tyt. dostawy energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku.

3. Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z w/w tytułu zgodne jest z postanowieniami „Regulaminu rozliczania centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w SM „PIAST” w Katowicach” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/RN/2005 w dniu 22 grudnia 2005 roku wraz z późniejszymi zmianami, ostatnią z dnia 12 maja 2014 roku (uchwała nr 29/RN/2014) oraz z postanowieniami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne”.

4. Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania i c.c.w wykonane przez firmę **TECHEM Techniki Pomiarowe** sp. z o.o., w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Załącznik nr 20

Kserokopie faktur VAT TAURON Ciepło sp. z o.o. w Katowicach za dostawę energii cieplnej dla budynku przy ul. Piastów 3 w Katowicach za badany okres rozliczeniowy.

Ksero rozliczeń indywidualnych firmy TECHEM Techniki Pomiarowe sp. z o.o.

Ksero „Taryf ciepła”

2/ Rozliczenie kosztów dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali mieszkalnych w budynku przy ul. B. Chrobrego 31 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.06.2013 r. do 31.05.2014 r.

Kolejność zamieszczenia danych:

a/ poniesione przez Spółdzielnię koszty (brutto) i ich zgodność z warunkami i taryfami umowy sprzedaży ciepła zawartej z TAURON Ciepło sp. z o.o. w Katowicach (zestawienie nr 4) oraz zużyciem wykazanym przez liczniki ciepła

b/ poniesione koszty dostawy energii cieplnej oraz opłaty obciążające poszczególne lokale budynku przy ul. B. Chrobrego 31 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.06.2013 r. do 31.05.2014 r. z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej

c/ rozliczenie indywidualne kosztów lokalu mieszkalnego budynku

ad. a/

Zestawienie nr 4.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat (w okresie rozliczeniowym) za dostawę energii cieplnej :

zamówiona moc	6 956,82 zł/MW/m-c
przesył stały dystrybutora	5 864,44 zł/MW/m-c
cena ciepła	22,14 zł/GJ
przesył stały źródła ciepła	3,63 zł/ MW/m-c
przesył zmienny dystrybutora	9,91 zł/GJ

podatek VAT – 23%

(taryfy zgodne zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 4 umowy nr 14/ KE/3/A/2001 z dn. 18.01.2001 roku „o dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i cw.u”).

**Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynku
przy ul. B. Chrobrego 31 w Katowicach
w okresie rozliczeniowym od 1.06.2013 r. do 31.05.2014 r.
wg faktur dostawcy – TAURON Ciepło Sp. z o.o. w Katowicach**

<i>Okres rozliczeniowy</i>	<i>Koszty stałe w zł (netto)</i>	<i>Podatek VAT w zł</i>	<i>Koszty stałe w zł (brutto)</i>	<i>Koszty zmienne w zł (netto)</i>	<i>Podatek VAT w zł</i>	<i>Koszty zmienne w zł (brutto)</i>	<i>Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł (brutto)</i>
01.06.2013 r. - 31.05.2014 r.	73 214,12	16 839,25	90 053,37	76 447,67	17 582,96	94 030,63	184 084,00

**szczegółowe zestawienie oraz kserokopie faktur zawiera załącznik nr 21*

ad. b/

Zestawienie nr 4.1.

**Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali
(z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy
ul. B. Chrobrego 31 w Katowicach
w okresie rozliczeniowym od 1.06.2013 r. do 31.05.2014 r.**

– zawiera załącznik nr 21

Podsumowanie:

1. Zafakturowane przez TAURON Ciepło sp. z o.o. w Katowicach, koszty (poniesione przez Spółdzielnię) zgodne są z ustaleniami umowy, o której mowa w pkt „a” i uwzględniają obowiązujące dla w/w okresu „taryfy dla ciepła” stanowiące integralną część umowy.
2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ul. B. Chrobrego 31 w Katowicach, jest równa kosztom z tyt. dostawy energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku.
3. Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z w/w tytułu zgodne jest z postanowieniami „Regulaminu rozliczania centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w SM „PIAST” w Katowicach” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/RN/2005 w dniu 22 grudnia 2005 roku wraz z późniejszymi zmianami, ostatnią z dnia 12 maja 2014 roku (uchwała nr 29/RN/2014) oraz z postanowieniami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne”.
4. Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania i c.c.w wykonane przez firmę **TECHEM Techniki Pomiarowe** sp. z o.o., w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Załącznik nr 21

Kserokopie faktur VAT TAURON Ciepło sp. z o.o. w Katowicach za dostawę energii cieplnej dla budynku przy ul. B. Chrobrego 31 w Katowicach za badany okres rozliczeniowy.

Ksero rozliczeń indywidualnych firmy TECHEM Techniki Pomiarowe sp. z o.o.

Ksero „Taryf ciepła”

3/ Rozliczenie zużycia ciepłej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów jej podgrzania dla budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach, za okres rozliczeniowy od 01.07.2014 r. do 31.12.2014 r.

Kolejność zamieszczenia danych :

a/ koszty zużycia wody i odprowadzonych ścieków dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach wg zafakturowanych należności dostawcy za okres rozliczeniowy od 1 lipca do 31 grudnia 2014 roku.

b/ koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w.u dla budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach wg zafakturowanych należności dostawcy za okres rozliczeniowy od 1 lipca do 31 grudnia 2014 roku.

c/ poniesione i rozliczone koszty wg rzeczywistego zużycia c.w.u. i odprowadzonych ścieków oraz przygotowania (podgrzania) ciepłej wody użytkowej dla lokali budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach.

Zestawienie nr 5.

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

netto: wody - 5,46 zł/m³,

ścieków - 7,50 zł/m³,

podatek „VAT” - 8 %

łącznie cena wody i ścieków, brutto – 14,00 zł/m³

(cena ustalona zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 7 umowy nr 100531- KF/65/2008 z dnia 11.09.2008 r., o dostawę wody i odprowadzanie ścieków”).

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat (w okresie rozliczeniowym) za dostawę energii cieplnej :

zamówiona moc	7 159,27 zł/MW/m-c
przesył stały dystrybutora	5 864,44 zł/MW/m-c
cena ciepła	22,85 zł/GJ
przesył stały źródła ciepła	3,63 zł/ MW/m-c
przesył zmienny dystrybutora	9,91 zł/GJ

podatek VAT – 23%

(taryfy zgodne zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 4 umowy nr 14 - KE/3/A/2001 z dnia 18.01.2001 r., „o dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali i c.w.u.”)

Zużycia wody i odprowadzonych ścieków dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej wg zbiorczego urządzenia pomiarowego w wymienniku ciepła (wodomierz nie rozliczeniowy) budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach oraz poniesionych kosztów z w/w tytułu wg faktur Katowickich Wodociągów S.A. i TAURON Ciepło Sp. z o.o. w Katowicach za okres rozliczeniowy od 1.07.2014 r. do 31.12.2014 r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego	Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość netto w zł	Podatek VAT 7 %	Koszty w zł brutto
1	2	3	4	5	6	7
1	lipiec-grudzień 2014	woda	4,46	16 636,62	1 330,93	17 967,55
2		ścieki	7,50	22 852,50	1 828,20	24 680,70
Razem		3 197	x	39 489,12	3 159,13	42 648,25

Zestawienie nr 5.1.

*Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w.u
w budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach
w okresie rozliczeniowym od 1.07.2014. do 31.12.2014 r.
wg faktur dostawcy – TAURON Ciepło Sp. z o.o. w Katowicach*

Okres rozliczeniowy	Koszty stałe w zł (netto)	Podatek VAT w zł	Koszty stałe w zł (brutto)	Koszty zmiennie w zł (netto)	Podatek VAT w zł	Koszty zmiennie w zł (brutto)	Razem koszty zakup energii cieplnej w zł (brutto)
1.07.-31.12.2014 r.	14 527,58	3 341,34	17 868,92	26 962,38	6 201,35	33 163,73	51 032,65

Zestawienie nr 5.2

*Poniesione i rozliczone koszty wg. rzeczywistego zużycia c.w.u. i odprowadzonych ścieków oraz
przygotowania (podgrzania) ciepłej wody użytkowej dla lokali
w budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach
za okres rozliczeniowy od 1.07.2014. do 31.12.2014 r.*

Lokal	Zużycie c.w.u w [m ³]	Koszty woda+ ścieki w [zł]	Koszt podgrzania w [zł]	Wniesiona zaliczka w [zł]	Saldo (brutto) w [zł]
05-010 -001	2	27,99	117,42	187,91	70,49
05-010 -002	1	14	105,73	63,75	-41,98
05-010 -003	15	209,95	269,33	401,42	132,09
05-010 -004	6	83,98	164,16	140,14	-24,02
05-010 -005	12	167,96	234,27	248,48	14,21
05-010 -006	27	377,91	409,55	557,49	147,94
05-010 -007	36	503,88	514,71	926,56	411,85
05-010 -008	11	153,96	222,58	219,75	-2,83
05-010 -009	22	307,93	351,12	557,59	206,47
05-010 -010	6	83,98	164,16	43,17	-120,99
05-010 -011	20	279,94	327,75	385,44	57,69
05-010 -012	5	69,98	152,47	105,06	-47,41
05-010 -013	27	377,91	409,55	707,14	297,59

05-010 -014	7	97,98	175,85	156,11	-19,74
05-010 -015	12	167,96	234,27	305,83	71,56
05-010 -016	22	307,93	351,12	535,21	184,09
05-010 -017	19	265,94	316,07	480,99	164,92
05-010 -018	17	237,95	292,7	79,61	-213,09
05-010 -019	12	167,96	234,27	305,77	71,5
05-010 -020	12	167,96	234,27	226,16	-8,11
05-010 -021	35	489,89	503,03	860,08	357,05
05-010 -022	46	643,85	631,56	927	295,44
05-010 -023	16	223,95	281,01	643,45	362,44
05-010 -024	7	97,98	175,85	245,31	69,46
05-010 -025	8	111,97	187,53	312,12	124,59
05-010 -026	2	27,99	117,42	105	-12,42
05-010 -027	50	699,84	678,3	1044,51	366,21
05-010 -028	8	111,97	187,53	140,14	-47,39
05-010 -029	7	97,98	175,85	156,11	-19,74
05-010 -030	24	335,92	374,49	522,41	147,92
05-010 -031	10	139,97	210,9	270,75	59,85
05-010 -032	16	223,95	281,01	423,69	142,68
05-010 -033	17	237,95	292,7	347,19	54,49
05-010 -034	10	139,97	210,9	242,13	31,23
05-010 -035	10	139,97	210,9	187,91	-22,99
05-010 -036	35	489,89	503,03	802,62	299,59
05-010 -037	17	237,95	292,7	474,64	181,94
05-010 -038	9	125,97	199,22	353,64	154,42
05-010 -039	21	293,93	339,44	563,83	224,39
05-010 -040	22	307,93	351,12	407,77	56,65
05-010 -041	2	27,99	117,42	28,67	-88,75
05-010 -042	4	55,99	140,79	38,25	-102,54
05-010 -043	21	293,93	339,44	608,54	269,1
05-010 -044	8	111,97	187,53	0	-187,53
05-010 -045	17	237,95	292,7	407,77	115,07
05-010 -046	22	307,93	351,12	382,27	31,15
05-010 -047	5	69,98	152,47	114,69	-37,78
05-010 -048	6	83,98	164,16	121,04	-43,12
05-010 -049	11	153,96	222,58	245,31	22,73
05-010 -050	3	41,99	129,1	89,19	-39,91
05-010 -051	16	223,95	281,01	570,29	289,28
05-010 -052	6	83,98	164,16	130,62	-33,54
05-010 -053	8	111,97	187,53	286,73	99,2
05-010 -054	9	125,97	199,22	213,4	14,18
05-010 -055	5	69,98	152,47	3,17	-149,3
05-010 -056	12	167,96	234,27	203,88	-30,39
05-010 -057	16	223,95	281,01	452,36	171,35
05-010 -058	21	293,93	339,44	481,09	141,65

05-010 -059	13	181,96	245,96	372,64	126,68
05-010 -060	3	41,99	129,1	152,94	23,84
05-010 -061	9	125,97	199,22	471,46	272,24
05-010 -062	14	195,96	257,64	280,27	22,63
05-010 -063	10	139,97	210,9	222,98	12,08
05-010 -064	20	279,94	327,75	379,1	51,35
05-010 -065	11	153,96	222,58	232,44	9,86
05-010 -066	8	111,97	187,53	178,39	-9,14
05-010 -067	19	265,94	316,07	407,77	91,7
05-010 -068	41	573,87	573,13	700,8	127,67
05-010 -069	21	293,93	339,44	452,36	112,92
05-010 -070	8	111,97	187,53	318,52	130,99
05-010 -071	18	251,94	304,38	344,02	39,64
05-010 -072	16	223,95	281,01	337,67	56,66
05-010 -073	9	125,97	199,22	165,63	-33,59
05-010 -074	20	279,94	327,75	284,48	-43,27
05-010 -075	10	139,97	210,9	219,81	8,91
05-010 -076	14	195,96	257,64	382,27	124,63
05-010 -077	13	181,96	245,96	385,44	139,48
05-010 -078	4	55,99	140,79	140,08	-0,71
05-010 -079	7	97,98	175,85	175,21	-0,64
05-010 -080	1	14	105,73	318,52	212,79
05-010 -081	31	433,9	456,28	777,35	321,07
05-010 -082	8	111,97	187,53	19,15	-168,38
05-010 -083	15	209,95	269,33	344,02	74,69
05-010 -084	6	83,98	164,16	114,69	-49,47
05-010 -085	2	27,99	117,42	28,67	-88,75
05-010 -086	0	0	0	0	0
05-010 -087	11	153,96	222,58	315,35	92,77
05-010 -088	8	111,97	187,53	156,11	-31,42
05-010 -089	18	251,94	304,38	512,83	208,45
05-010 -090	8	111,97	187,53	156,11	-31,42
05-010 -091	7	97,98	175,85	159,29	-16,56
05-010 -092	16	223,95	281,01	222,98	-58,03
05-010 -093	16	223,95	281,01	407,83	126,82
05-010 -094	27	377,91	409,55	678,52	268,97
05-010 -095	25	349,92	386,18	560,66	174,48
05-010 -096	15	209,95	269,33	363,12	93,79
05-010 -097	44	615,86	608,19	620,89	12,7
05-010 -098	4	55,99	140,79	114,69	-26,1
05-010 -099	8	111,97	187,53	251,82	64,29
05-010 -100	18	251,94	304,38	621,29	316,91
05-010 -101	12	167,96	234,27	318,52	84,25
05-010 -102	9	125,97	199,22	197,54	-1,68
05-010 -103	30	419,9	444,6	111,52	-333,08

05-010 -104	41	573,87	573,13	442,74	-130,39
05-010 -105	15	209,95	269,33	487,33	218
05-010 -106	6	83,98	164,16	0	-164,16
05-010 -107	8	111,97	187,53	175,21	-12,32
05-010 -108	16	223,95	281,01	328,04	47,03
05-010 -109	21	293,93	339,44	407,77	68,33
05-010 -110	12	167,96	234,27	296,25	61,98
05-010 -111	7	97,98	175,85	152,94	-22,91
05-010 -112	15	209,95	269,33	254,83	-14,5
05-010 -113	0	0	94,05	168,81	74,76
05-010 -114	6	83,98	164,16	57,29	-106,87
05-010 -115	17	237,95	292,7	391,79	99,09
05-010 -116	18	251,94	304,38	326,32	21,94
05-010 -117	16	223,95	281,01	382,27	101,26
05-010 -118	20	279,94	327,75	369,47	41,72
05-010 -119	44	615,86	608,19	1051,16	442,97
05-010 -120	20	279,94	327,75	477,81	150,06
05-010 -121	12	167,96	234,27	267,58	33,31
05-010 -122	4	55,99	140,79	114,69	-26,1
05-010 -123	6	83,98	164,16	178,39	14,23
05-010 -124	4	55,99	140,79	89,19	-51,6
05-010 -125	5	69,98	152,47	426,87	274,4
05-010 -126	9	125,97	199,22	232,5	33,28
05-010 -127	26	363,92	397,86	611,43	213,57
05-010 -128	47	657,85	643,25	359,89	-283,36
05-010 -129	3	41,99	129,1	89,19	-39,91
05-010 -130	0	0	94,05	289,9	195,85
05-010 -131	12	167,96	234,27	213,4	-20,87
05-010 -132	5	69,98	152,47	89,19	-63,28
05-010 -133	1	14	105,73	316	210,27
05-010 -134	27	377,91	409,55	589,33	179,78
05-010 -135	29	405,91	432,92	340,68	-92,24
05-010 -136	16	223,95	281,01	280,27	-0,74
05-010 -137	10	139,97	210,9	152,94	-57,96
05-010 -138	0	0	94,05	60,4	-33,65
05-010 -139	13	181,96	245,96	194,25	-51,71
05-010 -140	13	181,96	245,96	267,58	21,62
05-010 -141	31	433,9	456,28	503,37	47,09
05-010 -142	15	209,95	269,33	369,47	100,14
05-010 -143	7	97,98	175,85	197,54	21,69
05-010 -144	26	363,92	397,86	452,36	54,5
05-010 -145	15	209,95	269,33	359,95	90,62
05-010 -146	38	531,88	538,08	802,79	264,71
05-010 -147	26	363,92	397,86	506,48	108,62
05-010 -148	7	97,98	175,85	168,81	-7,04

05-010 -149	7	97,98	175,85	181,56	5,71
05-010 -150	1	14	105,73	22,32	-83,41
05-010 -151	14	195,96	257,64	481,09	223,45
05-010 -152	21	293,93	339,44	468,23	128,79
05-010 -153	21	293,93	339,44	503,31	163,87
05-010 -154	17	237,95	292,7	468,29	175,59
05-010 -155	8	111,97	187,53	187,91	0,38
05-010 -156	30	419,9	444,6	669	224,4
05-010 -157	28	391,91	421,23	582,98	161,75
05-010 -158	9	125,97	199,22	220,71	21,49
05-010 -159	2	27,99	117,42	184,73	67,31
05-010 -160	17	237,95	292,7	465,12	172,42
05-010 -161	17	237,95	292,7	299,42	6,72
05-010 -162	1	14	105,73	38,25	-67,48
05-010 -163	6	83,98	164,16	117,86	-46,3
05-010 -164	28	391,91	421,23	324,81	-96,42
05-010 -165	13	181,96	245,96	267,58	21,62
05-010 -166	5	69,98	152,47	108,34	-44,13
05-010 -167	18	251,94	304,38	417,29	112,91
05-010 -168	15	209,95	269,33	382,16	112,83
05-010 -169	20	279,94	327,75	500,14	172,39
05-010 -170	15	209,95	269,33	184,67	-84,66
05-010 -171	36	503,88	514,71	802,79	288,08
05-010 -172	7	97,98	175,85	31,84	-144,01
05-010 -173	23	321,93	362,8	621,12	258,32
05-010 -174	0	0	0	0	0
05-010 -175	8	111,97	187,53	178,39	-9,14
05-010 -176	19	265,94	316,07	366,29	50,22
05-010 -177	1	14	105,73	3,17	-102,56
05-010 -178	29	405,91	432,92	633,93	201,01
05-010 -179	17	237,95	292,7	442,84	150,14
05-010 -180	20	279,94	327,75	356,77	29,02
05-010 -181	20	279,94	327,75	500,14	172,39
05-010 -182	24	335,92	374,49	1058,13	683,64
05-010 -183	9	125,97	199,22	165,63	-33,59
05-010 -184	13	181,96	245,96	379,1	133,14
05-010 -185	26	363,92	397,86	656,2	258,34
05-010 -186	17	237,95	292,7	304,62	11,92
05-010 -187	24	335,92	374,49	487,44	112,95
05-010 -188	23	321,93	362,8	477,81	115,01
05-010 -189	29	405,91	432,92	0	-432,92
05-010 -190	0	0	0	0	0
05-010 -191	0	0	0	0	0
05-010 -192	0	0	0	0	0
05-010 -193	0	0	94,05	0	-94,05

05-010 -194	0	0	0	0	0
05-010 -195	0	0	0	0	0
05-010 -196	0	0	0	0	0
05-010 -197	1	14	105,73	76,16	-29,57
05-010 -205	9	125,97	199,22	0	-199,22
05-010 -901	0	0	0	0	0
05-010 -902	0	0	0	0	0
05-010 -903	0	0	0	0	0
05-010 -905	0	0	0	0	0
RAZEM	2 837	39 708,90	51 020,04	62 929,51	11 909,47

Podsumowanie:

1. Koszty zakupu ciepła na cele przygotowania c.w.u. dla budynku przy ul. ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach za okres rozliczeniowy od 1 lipca do 31 grudnia 2014 roku, ustalone zostały wg zasad określonych warunkami umowy na dostawę ciepła oraz obowiązujących taryf w w/w zakresie.

2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach, równa jest sumie kosztów z tyt. dostawy energii cieplnej i wody, poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku. Łączne rozliczanie kosztów i przychodów z w/w tytułu zgodne jest z postanowieniami „Regulaminu rozliczania centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w SM „PIAST” w Katowicach” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/RN/2005 w dniu 22 grudnia 2005 roku wraz z późniejszymi zmianami, ostatnią z dnia 12 maja 2014 roku (uchwała nr 29/RN/2014) oraz z postanowieniami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne”.

3. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepłej wody użytkowej przekazane mieszkańcom w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Załącznik nr 22

Kserokopie faktur VAT, za dostawę energii cieplnej i wody dla budynku przy ul. Zawiszy Czarnego 10 w Katowicach.

Rozliczenia indywidualne członków Spółdzielni.

4. Działalność ekonomiczno – finansowa Spółdzielni

4.1. Organizacja pionu finansowo-księgowego

Aktualna struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w pionie księgowym przewiduje wg schematu organizacyjnego przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/RN/2014 w dniu 25 sierpnia 2014 roku, następujące komórki organizacyjne:

- **(KF) dział finansowy**
- **(KK) dział księgowości**
- **(KS) dział czynszów i sprzedaży**

Pełny zakres obowiązków i kompetencji pionu księgowo – finansowego podlegającego bezpośrednio członkowi Zarządu zastępcy dyrektora ds. finansowych, zawiera – „Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach”.

Przyjęta i zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach dostosowana była do bieżących potrzeb Spółdzielni, z uwzględnieniem jej wielkości.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, określone zostały w regulaminach wyszczególnionych w wykazie obowiązujących w latach 2012 – 2014 „Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni” przyjętych uchwałami Rady Nadzorczej.

4.2. Gospodarka finansowa Spółdzielni

Zgodnie z postanowieniami § 55 Statutu, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

W zakresie gospodarki finansowej, Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w oparciu o § 56 ust. 1 normuje tworzenie funduszy własnych wymienionych poniżej:

- 1/ *fundusz zasobowy*
- 2/ *fundusz udziałowy*
- 3/ *fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,*
- 4/ *fundusz remontowy odrębnie dla każdej nieruchomości,*
- 5/ *fundusz rezerwowy*

oraz w oparciu o postanowienia § 56 ust. 3 może tworzyć następujące fundusze celowe :

- 1/ *fundusz inwestycyjny,*
- 2/ *fundusz na spłaty kredytów i odsetek,*
- 3/ *fundusze na rzecz załogi.*

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą z wyłączeniem funduszu świadczeń socjalnych tworzonego na podstawie odrębnych przepisów.

Stan funduszy własnych Spółdzielni na koniec rocznych okresów sprawozdawczych 2012 - 2014 r., określają wielkości zawarte w tabeli poniżej :

**Fundusze własne SM „PIAST” w Katowicach
wg stanu, bilansu zamknięcia na koniec roku 2012 – 2014**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Bilans zamknięcia 31.12.2012 r.</i>	<i>Bilans zamknięcia 31.12.2013 r.</i>	<i>Bilans zamknięcia 31.12.2014 r.</i>	<i>% dynamika zmian (5:3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
A.	Fundusze własne ogółem	257 087 031,96	252 163 512,99	247 485 514,69	96,27%
I.	RAZEM –	41 321 699,62	37 101 049,16	33 281 854,09	80,54%

	kapitał podstawowy				
w tym:					
I.	Fundusz udziałowy	1 416 217,14	1 376 794,74	1 368 161,89	96,61%
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 371 482,24	1 199 925,07	1 093 357,60	79,72%
3.	Fundusz wkładów budowlanych	38 534 000,24	34 524 329,35	30 820 334,60	79,98%
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-1 625 073,84	-1 553 012,16	-1 553 012,16	95,57%
III.	RAZEM kapitał zapasowy	86 998 672,26	87 134 489,21	87 119 497,07	100,14%
w tym:					
1.	Fundusz rezerwowy	6 793 782,37	6 793 782,37	6 793 782,37	100,00%
2.	Fundusz zasobowy	80 204 889,89	80 340 706,84	80 325 714,70	100,15%
IV.	Fundusz aktualizacji śr. trwałych i wal. wkł. mieszkaniowych	127 414 958,69	126 731 435,72	126 155 404,56	99,01%
V.	Wynik netto roku obr.	2 976 775,23	2 749 551,06	2 481 771,13	83,37%

F u n d u s z e celowe (specjalne)

I.	Fundusz remontowy	-246 905,944	483 235,26	-1 136 977,63	460,49%
		4	483 235,26	-1 136 977,63	
II.	Fundusz świadczeń socjalnych	468 314,87	442 805,72	404 948,41	86,47%

Dynamika zmian „funduszy własnych” (na poziomie ujemnym), jest konsekwencją m.in. stosowanych zgodnie z aktualnymi wymogami, zasad umorzenia funduszy własnych Spółdzielni oraz skutki przeniesienia praw własności lokali na rzecz członków Spółdzielni, w oparciu o postanowienia znowelizowanej ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Poszczególne tytuły zwiększeń i zmniejszeń funduszy własnych, były przedmiotem weryfikacji przeprowadzonej przez uprawnionych biegłych rewidentów, którzy nie wnosili zastrzeżeń do legalności oraz poprawności wyceny, w badanym okresie 2012-2014.

Struktura środków pieniężnych (wg danych potwierdzonych w aktywach sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2012 – 2014), przedstawiała się następująco:

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

Lp.	Wyszczególnienie	2012 r.	2013 r.	2014 r.
1	2	3	4	5
1.	środki pieniężne w kasie	5 806,55	1 828,28	116,69
2.	środki pieniężne na rachunku bank.	222 849,33	1 649 622,12	511 920,85
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/	1 160 972,96	921 700,00	1 601 700,00
4.	OGÓLEM – stan środków pieniężnych	1 389 628,84	2 573 150,40	2 113 737,54

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

W okresie lat 2012 – 2014 środki pieniężne oraz lokaty bankowe, przekazywane i lokowane były w:

- **Bank Gospodarstwa Krajowego**
- **PKO BP S.A.**

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach posiadała zobowiązania długo i krótkoterminowe, których struktura przedstawiona została w zestawieniach poniżej :

**Stan zobowiązań długoterminowych
SM „PIAST” w Katowicach
na koniec okresów obrachunkowych w latach 2012 – 2014**

<i>Wg stanu na dzień:</i>	<i>Długoterminowe kredyty bankowe</i>	<i>Inne zobowiązania</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
31.12.2012 r.	32 168 734,82	24 837 290,84
31.12.2013 r.	31 177 946,77	24 961 352,03
31.12.2014 r.	29 882 713,63	24 664 845,09

Na wartość zobowiązań długoterminowych składają się zobowiązania z tytułu kredytów bankowych (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy), pożyczek z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach otrzymanych na termomodernizację budynków oraz kaucji za lokale mieszkalne i użytkowe.

**Struktura zobowiązań krótkoterminowych
SM „PIAST” w Katowicach
na koniec okresów obrachunkowych w latach 2012 - 2014**

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2012 r.</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2013 r.</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2014 r.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług	7 480 470,46	6 350 537,46	6 890 670,60
Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	721 701,67	612 121,24	823 835,26
Pozostałe zobowiązania	136 920,60	167 069,25	203 780,22
Pozostałe zobowiązania	2 433 802,59	2 640 973,10	1 501 205,37
Razem	10 772 895,32	9 770 701,05	9 419 491,45

Zobowiązania krótkoterminowe, w głównej mierze dotyczyły :

- *rozrachunków z tyt. dostaw, robót i usług w okresie ich wymagalności,*
- *pozostałych zobowiązań,*

i zostały prawidłowo wycenione oraz ujęte w bilansie – sprawozdaniu finansowym – Spółdzielni sporządzonym za lata 2012 – 2014. Spółdzielnia nie posiada przeterminowanych zobowiązań.

W badanym okresie Spółdzielnia terminowo regulowała swoje zobowiązania o charakterze publiczno – prawnym. Przeprowadzone badanie (metodą losową) dokumentacji księgowo – finansowej w zakresie rozliczeń zobowiązań podatkowych:

- zaliczek miesięcznych na podatek dochodowy od łącznej kwoty wypłat - PIT – 4 - za 2013 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:

- a/ wyciąg bankowy z dn. 18.01.2013 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 19.02.2013 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 18.03.2013 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 19.04.2013 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 17.05.2013 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 19.06.2013 r.
- g/ wyciąg bankowy z dn. 19.07.2013 r.
- h/ wyciąg bankowy z dn. 19.08.2013 r.
- i/ wyciąg bankowy z dn. 19.09.2013 r.
- j/ wyciąg bankowy z dn. 17.10.2013 r.
- k/ wyciąg bankowy z dn. 19.11.2013 r.
- l/ wyciąg bankowy z dn. 18.12.2013 r.

- podatku od towarów i usług – VAT – 7 za II półrocze 2013 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej:

- a/ wyciąg bankowy z dn. 24.07.2013 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 24.09.2013 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 24.10.2013 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 22.11.2013 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 20.12.2013 r.

- zobowiązań ZUS za 2013 r., uregulowano terminowo wg dokumentacji księgowej :

- a/ wyciąg bankowy z dn. 14.02.2013 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 14.03.2013 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 12.04.2013 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 14.05.2013 r.
- e/ wyciąg bankowy z dn. 14.06.2013 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 12.07.2013 r.
- g/ wyciąg bankowy z dn. 14.08.2013 r.
- h/ wyciąg bankowy z dn. 13.09.2013 r.
- i/ wyciąg bankowy z dn. 14.10.2013 r.
- j/ wyciąg bankowy z dn. 14.11.2013 r.
- k/ wyciąg bankowy z dn. 13.12.2013 r.

- podatku od nieruchomości za 2014 r., na rzecz UM w Katowicach, Rybniku Mysłowicach uregulowano terminowo i wg dokumentacji księgowej nie wykazało nieprawidłowości z punktu widzenia terminowości ich uregulowania.

- a/ wyciąg bankowy z dn. 13 i 16.01.2014 r.
- b/ wyciąg bankowy z dn. 11 i 26.02.2014 r.
- c/ wyciąg bankowy z dn. 11.03.2014 r.
- d/ wyciąg bankowy z dn. 11.04.2014 r.

- e/ wyciąg bankowy z dn. 12.05.2014 r.
- f/ wyciąg bankowy z dn. 10.06.2014 r.
- g/ wyciąg bankowy z dn. 14.07.2014 r.
- h/ wyciąg bankowy z dn. 12.08.2014 r.
- i/ wyciąg bankowy z dn. 11.09.2014 r.
- j/ wyciąg bankowy z dn. 09 i 13.10.2014 r.
- k/ wyciąg bankowy z dn. 13.11. 2014 r.
- k/ wyciąg bankowy z dn. 12.12.2014 r.

W 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach regulowała terminowo zobowiązania na rzecz :

* Regionalnego Związku Rewizyjnego S.M. w Katowicach

- a/ wyciąg bankowy z dnia 24.01.2014 r.
- b/ wyciąg bankowy z dnia 16.04.2014 r.
- c/ wyciąg bankowy z dnia 21.07.2014 r.
- d/ wyciąg bankowy z dnia 15 i 16.10.2014 r.

* Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie

- wyciąg bankowy z dnia 7.01.2014 r.

Załącznik nr 23

Wybrane reprezentatywnie ksero wyciągów bankowych wpłat podatkowych i innych zobowiązań.

4.3. Rachunkowość

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach, posiada dokumentację opisującą przyjęte „Zasady /polityki/ rachunkowości” uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 164/Z/2011 z dnia 2 listopada 2011 roku, z aneksem nr 1/2013 wprowadzonym uchwałą Zarządu nr 141/Z/2013 w dniu 25 września 2013 roku. W ramach tych zasad przyjęto do stosowania „Plan kont”. Zasady ewidencji księgowej zdarzeń i operacji gospodarczych na kontach księgi głównej przyjęto zgodnie z Planem Kont.

System ochrony danych i ich zbiorów ustalono zgodnie z wymogami Rozdziału 8 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości. Szczegółowy opis systemu służącego ochronie danych w Spółdzielni zawarty jest w zasadach :

- fizycznej ochrony przetwarzania i przechowywania danych elektronicznych zintegrowanego systemu informatycznego Spółdzielni,
- logicznej ochrony zasobów zintegrowanego systemu informatycznego Spółdzielni, stanowiących załączniki do „zasad /polityki/ rachunkowości SM „PIAST” w Katowicach.

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.

Wykaz programów komputerowych stosowanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w prowadzeniu ksiąg rachunkowych :

<i>Nazwa modułu/systemu</i>	<i>Nr licencji</i>	<i>Dostawca oprogramowania</i>
System F - K - VERITUM	F0174	System - 1
Nieruchomości - członkowie - wkłady	0497F-7E0E4-0001	ZUI MIESZCZANIN
System Łatwej Obsługi Nieruchomości	0497F-7E65B-0001	ZUI MIESZCZANIN
Edytor wydruków	04C70-84481-0001	ZUI MIESZCZANIN
Banki System Płatności Masowych	0497F-7EB96-0001	ZUI MIESZCZANIN

Powyższe programy są aktualizowane w przypadku zmian w ustawodawstwie w zakresie rachunkowości.

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

Dla prawidłowej ochrony ksiąg rachunkowych stosowane są :

- systematycznie tworzone rezerwowe kopie zbiorów danych zapisanych na trwałych nośnikach informacji,
- programy komputerowe i dane informatycznego systemu rachunkowości chronione przed dostępem osób nieupoważnionych i zniszczeniem poprzez zastosowanie właściwych rozwiązań organizacyjnych i programowych.

Stosuje się zasadę, że kompletne księgi rachunkowe przenoszone są na koniec roku obrotowego na komputerowy nośnik danych, zapewniający trwałość zapisu informacji, przez czas nie krótszy niż 5 lat.

Omówienie przyjętych zasad /polityki/ rachunkowości

1. Jako rok obrachunkowy dla Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, rok kalendarzowy rozpoczynający się od dnia 1 stycznia, kończący się w dniu 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzi okresy sprawozdawcze, którymi są kolejne miesiące /kwartały/ kalendarzowe.
2. Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej spełnia następujące zasady;
 - podwójnego księgowania,
 - systematycznego i chronologicznego prowadzenia ewidencji na kontach księgi głównej,
 - zapewnienia chronologicznego ujęcia zdarzeń gospodarczych ich kolejną numeracją, ciągłość liczenia sum zapisów oraz umożliwia jednoznaczne powiązanie ze sprawdzonymi i zatwierdzonymi dowodami księgowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalność wynikową dla pozostałej działalności.
4. Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.
5. Różnica między przychodami a kosztami z działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tych nieruchomości w roku następnym.
6. Metody wyceny aktywów i pasywów w ciągu roku i na dzień bilansowy oraz metody ustalania wyniku finansowego ustalono zgodnie z wymogami rozdz. 4 ustawy z dnia 24 września 1994 roku o rachunkowości oraz art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
8. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantach porównawczych.
9. Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym ze względu na miejsce powstawania kosztów. Koszty pośrednie rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.
10. W celu rzetelnego i jasnego przedstawiania sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się te kwoty, które przekraczają 0,5 % sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych lub te kwoty, które przekraczają 5 % wyniku finansowego brutto w przypadku wielkości wynikowych.
11. Sposób przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji określają „Instrukcja inwentaryzacyjna” zatwierdzona uchwałą Zarządu Spółdzielni oraz corocznie zarządzenia Prezesa Zarządu - Dyrektora Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.

W trakcie lustracji nie kontrolowano szczegółowo faktur i rachunków którymi Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach była obciążana w latach 2012 - 2014. 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 dokonany na jego podstawie oraz umożliwiają sporządzanie prawidłowych sprawozdań finansowych i innych sprawozdań w tym deklaracji podatkowych.

4.4. Gospodarka kasowa

Organizację, zasady i zakres prowadzonej gospodarki kasowej (podręcznej) w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, określają postanowienia:

- „Instrukcji kasowej SM „PIAST” w Katowicach”, wprowadzonej uchwałą Zarządu nr 135/Z/2009 w dniu 5 sierpnia 2009 roku.

Zasady gospodarki kasowej wprowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz powołaną „instrukcję” regulowały m.in. kwestie zakresie:

- *zasad ogólnych gospodarki kasowej,*
- *organizacji kasy,*
- *dowodów księgowych,*
- *raportów kasowych,*
- *obowiązków kasjera,*
- *ochrony kasy i transportu wartości pieniężnych,*
- *inwentaryzacji kasy,*
- *postanowień końcowych.*

Osoba odpowiedzialna za stan środków w kasie złożyła oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone walory. Pomieszczenie kasy zabezpieczone jest w sposób należyty przed kradzieżą i włamaniem.

Walory kasowe podlegały okresowej kontroli stanu ich zgodności, prowadzonej przez Komisje Inwentaryzacyjne powoływane przez Zarząd Spółdzielni i potwierdzone stosownymi protokołami z dnia :

- 31.12.2012 r. 5 806,55 zł*

- 31.12.2013 r. 1 828,28 zł

- 31.12.2014 r. 116,69 zł

**przekroczone pogotowie kasowe*

Stan środków pieniężnych w kasie nie przekraczał ustalonej uchwałą Zarządu kwoty pogotowia kasowego (z zastrzeżeniem 2012 roku). W kontrolowanych protokołach nie stwierdzono zapisów o jakichkolwiek nieprawidłowościach.

Archiwalne raporty kasowe podczas lustracji zbadano metodą losową :

- 2012 rok od nr 97 do nr 159

- 2013 rok od nr 38 do nr 86

- 2014 rok od nr 1 do nr 53

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.

4.5. Inwentaryzacja

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach, dokonywała inwentaryzacji rocznej składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury. Inwentaryzacje przeprowadzono w tych latach w oparciu o treść art. 26. i 27. ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., „Instrukcji inwentaryzacyjnej” zatwierdzonej uchwałą nr 101/99 Zarządu Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 21 kwietnia 1999 roku oraz stosownych zarządzeń Prezesa Zarządu - Dyrektora SM „PIAST” w Katowicach obowiązujących w danym roku:

- nr 5/2012 z dnia 21 sierpnia 2012 r.
- nr 5/2013 z dnia 24 września 2013 r.
- nr 6/2014 z dnia 18 września 2014 r.

W zarządzeniach określono szczegółowy plan prac inwentaryzacyjnych, rodzaj składników majątkowych podlegających spisowi oraz składy zespołów spisowych.

Inwentaryzacje obejmowały m.in. następujące składniki majątkowe Spółdzielni :

- środki pieniężne w kasie,
- aktywa finansowe na rachunkach bankowych w drodze potwierdzenia sald.
- zapasy w magazynie, wyposażenie i narzędzia,
- należności w drodze potwierdzenia salda,
- pozostałe aktywa i pasywa w drodze porównania ksiąg z dokumentacją,
- środki trwale objęte spisem z natury.

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

Inwentaryzacje zostały przeprowadzone zgodnie z zarządzeniami w sprawie powołania Komisji Inwentaryzacyjnej i każda roczna inwentaryzacja zakończona była „Sprawozdaniem końcowym Przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej” z przebiegu inwentaryzacji składników majątkowych przyjmowanym przez Zarząd Spółdzielni stosowną uchwałą.

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

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

5. System finansowania i rozliczania nieruchomości

Określony planem gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w latach 2012 - 2014, strukturę planowanych i poniesionych kosztów oraz wielkości przychodów wraz z wynikami finansowymi, przedstawiono w zestawieniach poniżej:

**Zestawienie planowanych i poniesionych
kosztów oraz przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w lata 2012 – 2014
w SM „PIAST” w Katowicach (w tys. zł/ rok)**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszty pomniejsz. o pożytki z nieruchomości w zł.</i>	<i>Przychody z GZM w zł.</i>	<i>Wynik skumulow. na GZM w zł.</i>
1.	2012 rok w tym eksploatacja	22 270 380,58	21 945 594,08	-324 786,50
2.	2013 rok w tym eksploatacja	22 377 157,61	22 088 332,79	-288 824,82
3.	2014 rok w tym eksploatacja	23 481 068,44	22 576 287,08	-904 781,36

Wynik finansowy gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, na koniec 2012, 2013 i 2014 r., w y n o s i ł:

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
1.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	-324 786,50	-288 824,82	-904 781,36
2.	Pozostała działalność Spółdzielni	3 301 561,73	3 038 375,88	3 386 552,49
	Ogółem	2 976 775,23	2 749 551,06	2 481 771,13

i świadczy o bardzo dobrej działalności Zarządu Spółdzielni (m.in. „na pozostałej działalności”) na rzecz swoich członków.

Powstałe różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 - 2 i 4¹ ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” (Dz.U.119/2003 poz. 1116 z późn. zm.),

zwiększały lub zmniejszały odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

W gospodarce zasobami mieszkaniowym Spółdzielni, ustalone stawki opłat eksploatacji podstawowej i utrzymania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, w latach 2012 - 2014 roku kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabeli poniżej :

**Stawki opłat czynszowych
za użytkowanie lokali obowiązujące w SM „PIAST” w Katowicach
w latach 2012 – 2014 (w zł/m² pu. miesięcznie)**

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2012 r.	Stawki opłat w 2013 r.	Stawki opłat w 2014 r.	% dynam. wzrostu (6:4)
1	2	3	4	5	6	7
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)	zł/m ²	5,00 do 26,00	5,20 do 16,30	5,60 do 23,40	
w tym:						
1	<i>Eksploatacja podstawowa</i>	zł/m ²				
2	<i>Odpis na fundusz remont.</i>	zł/m ²	0,13 do 2,00	0,70 do 2,10	0,70 do 2,10	
3	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	zal. indywid.	zal. indywid.	zal. indywid.	
4	Woda i kanalizacja	zł/m ³	11,23	12,17	12,96	
5	Podgrzanie – ciepła woda	zł/m ³	11,34 do 13,70	12,52 do 15,94	15,48 do 18,66	
6	Wywóz nieczystości	zł/m ²	0,17 do 0,44	0,19 do 0,44	UM K-ce	
7	Dźwigi osobowe	zł/m ²	0,13 do 0,34	0,13 do 0,34		
	<i>Odpis na fundusz remont.</i>	zł/osobę zł/m ²	0,30	0,30	4,00 do 8,51 0,30	
8.	Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz bud.	zł/os.				
9.	Zbiorniki liczniki gazowe	zł/os.				
10.	Konserwacje własne i obce (utrzymanie nier. wspólnej)	zł/m ²				
11.	Pakiet podst. TV kablowej	zł/m-nie				
II.	Razem - lokale użytkowe	zł/m ²	1,80 do 36,00	2,00 do 36,50	2,20 do 37,50	

Uwaga !

Szczegółowe zestawienie stawek eksploatacji podstawowej oraz funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości obowiązujących w latach 2012 – 2014 zawiera załącznik nr 24

Obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach (w latach 2012 – 2014), stawki eksploatacji i odpisu na fundusz remontowy za użytkowanie lokali, zapewniały zrównoważenie stanu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach.

Od dnia 1 lipca 2008 roku stosowana jest w Spółdzielni, zasada pełnej indywidualizacji ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości wraz z ustalaniem obciążeń użytkowników lokali, z w/w tytułu w oparciu o wprowadzone w życie, znowelizowane postanowienia :

- ustawy „Prawo spółdzielcze” - (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz.1222).
- ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” - (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1443).

Zarząd Spółdzielni zgodnie z art.4 ust. 4¹ ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” znowelizowanej w dniu 14 czerwca 2007 roku, prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów o których mowa w ust. 1- 2 i 4 wspomnianej ustawy.

Załącznik nr 24

Zestawienie stawek eksploatacji podstawowej oraz funduszu remontowego obowiązujących w latach 2012 – 2014 w SM „PIAST” w Katowicach

Ważnym tematem w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach są zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Zgodnie ze Statutem Spółdzielni (§ 67 ust.1) opłaty za użytkowanie lokali należy wpłacać, co miesiąc z góry do 17-go dnia danego miesiąca (dotyczy członków Spółdzielni). Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

Stany zaległości opłat w latach 2012 - 2014 przedstawiono w zestawieniu poniżej:

**Zaległości
z tyt. opłat za użytkowanie lokali w SM „PIAST” w Katowicach
w latach 2012 - 2014 (w tys. zł)**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2012 r.</i>	<i>2013 r.</i>	<i>2014 r.</i>	<i>% wzrostu (5 : 3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1.	Zaległości bieżące	1.207,40	1.669,30	1.343,60	111,30
w tym:					
<i>a/</i>	<i>Lokali mieszkalnych:</i>	938,40	1360,20	1.159,70	123,60
<i>b/</i>	<i>Lokali użytkowych:</i>	269,00	309,10	183,90	68,40
2.	Liczba użytkowników zalegających z opl. czynszowymi pow. dwu miesięcy	364	396	358	98,10

Stan zaległości za lokale mieszkalne na koniec 2014 r. wynosił ponad **1,1 mln. zł** i był wyższy o 23 % w porównaniu do stanu zaległości na koniec 2012 r. Należy zauważyć, że zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe zmalały o ponad 11 %. Zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych mimo, że nominalnie rosły, w stosunku do rocznych przychodów, systematycznie w badanym okresie malały i stanowiły :

- na koniec 2012 r. - 6,3 % rocznych przychodów,
- na koniec 2013 r. - 6,2 % rocznych przychodów,
- na koniec 2014 r. - 5,7 % rocznych przychodów.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach - w latach 2012 – 2014 - stosowała różnorodne formy dochodzenia należności, a do rutynowych działań należało wysyłanie wezwań do zapłaty. Działania Spółdzielni obejmowały cały wachlarz dostępnych prawem środków – od pomocy w otrzymaniu dodatku mieszkaniowego, rozkładania zadłużenia na raty, poprzez kierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty i eksmisję.

W celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez organy statutowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe następujące działania, co obrazuje poniższe zestawienie:

<i>wyszczególnienie</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
<i>Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych</i>	2.010	1.681	1.735
<i>Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą</i>	38	35	42
<i>Liczba należności rozłożonych na raty</i>	79	66	82
<i>Liczba osób wykluczonych z członkostwa ogółem/prawomocnie</i>	12	4	13
<i>Liczba spraw sądowych o zapłatę</i>	194	91	126
<i>Wartość spraw sądowych</i>	471.729,67	225.790,73	664.621,25
<i>Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	170	80	110
<i>Wartość spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	390 tys. zł	170 tys. zł	420 tys. zł
<i>Liczba uzyskanych wyroków eksmisyjnych</i>	8	15	5
<i>Liczba wykonanych eksmisji</i>	2	3	5

Niezależnie od powyższych działań, pracownicy Spółdzielni informowali i pomagali członkom Spółdzielni z problemami finansowymi o możliwości uzyskania dodatków mieszkaniowych dzięki czemu łączne kwoty otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych przedstawiały się następująco:

<i>rok</i>	<i>wartość w zł</i>
2012	335.500,00
2013	343.200,00
2014	388.400,00

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach, w latach 2012 - 2014 uzyskała z Urzędu Miasta odszkodowania z tytułu niedostarczenia osobom uprawnionym lokali socjalnych o wartości **122.387,73 zł**, w tym:

- w roku 2012 – 37.423,41 zł,
- w roku 2013 – 49.977,10 zł,
- w roku 2014 – 34.987,22 zł.

5.1. Sprawozdanie finansowe

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach za lata 2012 - 2014 sporządzone były wg ustawowo określonych terminów, zakresów ich sporządzenia, zasad weryfikacji i trybu zatwierdzania, zgodnie z wymogami art. 45, 50 i 52 ustawy o rachunkowości. Są podpisane przez wszystkich członków Zarządu Spółdzielni, w tym Głównego Księgowego.

Spółdzielnia z uwagi na wartość majątku którym zarządza, wielkości zatrudnienia oraz wielkości przychodów, jest zobowiązana corocznie poddawać sprawozdanie finansowe badaniu przez uprawnione podmioty – zrezygnowano w trakcie badania lustracyjnego, ze szczegółowego badania księgowości i finansów jednostki.

Prawidłowość sporządzenia potwierdza ich weryfikacja przeprowadzona:

- za 2012 r., - przez uprawniony podmiot zewnętrzny do badania sprawozdań finansowych pod nr 709 – Kazimierz Lekston Biuro Audytorskie „LEXTON” z siedzibą w Bukownie – (kluczowy biegły rewident Michał LEKSTON nr ew. KIBR 11925) w oparciu, o którą, sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 18 kwietnia 2013 roku uchwałą nr 20/RN/2013 i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 2/WZCz/2013 w dniu 31 maja 2013 roku, w trybie obowiązujących wymogów wraz z ich złożeniem w Sądzie Rejestrowym co uwidoczniło w KRS oraz opublikowano zgodnie z art. 69 i 70 ustawy „o rachunkowości” w Monitorze Spółdzielczym B nr 47 z dnia 30 sierpnia 2013 roku.

- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2012 roku wykazuje sumę 326 201 230,79 zł,

- rachunek zysków i strat wykazujący:

a) nadwyżkę kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w wysokości 324 786,50 zł

b) nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości 2 976 775,23 zł

- za 2013 r., - przez uprawniony podmiot zewnętrzny do badania sprawozdań finansowych pod nr 709 – Kazimierz Lekston Biuro Audytorskie „LEXTON” z siedzibą w Bukownie – (kluczowy biegły rewident Michał LEKSTON nr ew. KIBR 11925) w oparciu, o którą, sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 24 marca 2014 roku uchwałą nr 14/RN/2014 i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 2/WZCz/2014 w dniu 16 maja 2014 roku, w trybie obowiązujących wymogów wraz z ich złożeniem w Sądzie Rejestrowym co uwidoczniło w KRS oraz opublikowano zgodnie z art. 69 i 70 ustawy „o rachunkowości” w Monitorze Spółdzielczym B nr 38 z dnia 7 sierpnia 2014 roku.

- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2013 roku wykazuje sumę 319 377 967,70 zł,

- rachunek zysków i strat wykazujący:

a) nadwyżkę kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w wysokości 288 824,82 zł

b) nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości 2 749 551,06 zł

- za 2014 r., - przez uprawniony podmiot zewnętrzny do badania sprawozdań finansowych pod nr 3640 – KPW AUDYTOR Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi – (kluczowy biegły rewident Anna STAWOWY nr ew. KIBR 12731) w oparciu, o którą, sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 30 marca 2015 roku uchwałą nr 11/RN/2015 i zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 3/WZCz/2015 w dniu 1 czerwca 2015 roku, w trybie obowiązujących wymogów wraz z ich złożeniem w Sądzie Rejestrowym co uwidoczniło w KRS.

- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2014 roku wykazuje sumę 313 181 913,00 zł,

- rachunek zysków i strat wykazujący:

a) nadwyżkę kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w wysokości 904 781,36 zł

b) nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości 2 481 771,13 zł

Sprawozdania finansowe za lata 2012 - 2014, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne składają się z :

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu,
- rachunku zysku i strat,
- rachunku przepływów pieniężnych,
- zestawień zmian w kapitale własnym,
- dodatkowych informacji i objaśnień.

Wszystkie badane sprawozdania finansowe za lata 2012 - 2014, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne, według opinii badających je biegłych rewidentów :

- *przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie istotne informacje dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia danego roku, jak też jej wyników finansowych za określony rok obrotowy,*
- *sporządzone zostały we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w ustawie „o rachunkowości” zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.*
- *były zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.*

Jak wynika z przedstawionych lustratorowi potwierdzeń, sprawozdania finansowe za lata 2012 – 2014 zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach „o rachunkowości” i „o podatku dochodowym od osób prawnych” przekazane zostały terminowo do właściwego Sądu Rejestrowego i Urzędu Skarbowego.

Załącznik nr 25

Ksero opinii biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe SM „PIAST” w Katowicach

Analiza majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach, wykazuje zmiany jego stanów wg zestawienia poniżej:

**Majątek trwały i obrotowy (aktywa)
SM „PIAST” w Katowicach
w latach 2012 – 2014**

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2012 r.</i>	<i>2013 r.</i>	<i>2014 r.</i>	<i>% dynamika zmian (5:3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1.	I. Aktywa trwale	321 538 196,14	313 658 331,73	307 814 757,96	95,73%
<i>a/</i>	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	6 557,91	13 490,39	9 443,27	144,00%
<i>b/</i>	<i>Rzeczowe aktywa trwale</i>	317 160 286,26	309 407 324,14	303 559 529,46	95,71%
<i>c/</i>	<i>Należności długoterminowe</i>	1 040 862,09	907 027,32	915 295,35	87,94%
<i>d/</i>	<i>Inwestycje długoterminowe</i>	3 330 489,88	3 330 489,88	3 330 489,88	100,00%
2.	II. Aktywa obrotowe	4 663 034,65	5 719 635,97	5 367 155,04	115,10%

a/	<i>Zapasy</i>	33 773,09	41 598,14	3 442,92	10,19%
b/	<i>Należności krótko-term.</i>	2 503 432,71	2 529 982,93	2 129 856,13	85,08%
c/	<i>Inwestycje krótko term.</i>	1 389 628,84	2 573 150,40	2 113 737,54	152,11%
III.	<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	736 200,01	574 904,50	1 120 118,45	152,15%
3.	SUMA AKTYWÓW	326 201 230,79	319 377 967,70	313 181 913,00	96,01%

Spadek wartości aktywów trwałych spowodowany był zmianami wartości rzeczowego majątku trwałego oraz /wspomnianym wcześniej/, przeniesieniem na członków Spółdzielni, odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Analiza kapitałów (pasywa) Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach wykazuje:

***Kapitały (pasywa)
SM „PIAST” w Katowicach
za lata 2012 – 2014***

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>% dynamika (5:3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1.	Kapitał własny	257 087 031,96	252 163 512,99	247 485 514,69	96,27%
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	69 114 198,83	67 214 454,71	65 696 398,31	95,05%
a/	<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	10 772 895,32	9 770 701,05	9 419 491,45	87,44%
b/	<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	57 006 025,66	56 139 298,80	54 547 558,72	95,69%
c/	<i>Rezerwy na zobowiązania</i>	1 093 803,44	1 141 590,00	1 612 984,73	147,47%
d/	<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	241 474,41	162 864,86	116 363,41	48,19%
	SUMA PASYWÓW	326 201 230,79	319 377 967,70	313 181 913,00	96,01%

Sumy aktywów i pasywów wykazane w sprawozdaniach za lata 2012 - 2014 były zgodne. W oparciu o wprowadzenie do sprawozdań finansowych jw., aktywa i pasywa wycenione są zgodnie z ustawą „o rachunkowości”.

Wg udostępnionej dokumentacji oraz raportów biegłych rewidentów Spółdzielnia prawidłowo wykazała przychody, koszty, zyski i straty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za lata obrachunkowe.

Przyczyną zmniejszenia wartości pasywów był spadek funduszy własnych przy jednoczesnym wzroście zobowiązań.

Aktywa i pasywa wycenione zostały w trybie postanowień ustawy „o rachunkowości”, stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizacyjnych należności.

Rachunek zysków i strat, wykazuje:

**Rachunek zysków i strat
SM „PIAST” w Katowicach
w latach 2012 – 2014**

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2012 r.</i>	<i>2013 r.</i>	<i>2014 r.</i>	<i>% dynamika zmian (5 : 3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
1.	Przychody netto ze sprzedaży	49 737 664,28	51 232 870,93	51 636 844,88	103,82%
2.	Koszty działalności operacyjnej	47 105 157,70	48 095 293,64	49 287 116,02	104,63%
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	2 632 506,58	3 137 577,29	2 349 728,86	89,26%
4.	Pozostałe przychody operacyjne	2 043 966,08	998 488,09	1 521 454,51	74,44%
5.	Pozostałe koszty operacyjne	1 384 896,78	998 721,71	1 634 742,49	118,04%
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 291 575,88	3 137 343,67	2 236 440,88	67,94%
7.	Przychody finansowe	241 550,64	209 007,11	768 451,42	318,13%
8.	Koszty finansowe	36 780,29	58 358,72	71 622,17	194,73%
9.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	3 496 346,23	3 287 992,06	2 933 270,13	83,90%
10.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych				
11.	Zysk (strata) brutto	3 496 346,23	3 287 992,06	2 933 270,13	83,90%
12.	Podatek dochodowy	519 571,00	538 441,00	451 499,00	86,90%
13.	Zysk (strata) netto	2 976 775,23	2 749 551,06	2 481 771,13	83,37%

Przychody ze sprzedaży dotyczą głównie przychodów ze sprzedaży usług eksploatacyjnych oraz sprzedaży „wody i kanalizacji” i energii cieplnej na potrzeby c.o.

Podatek dochodowy (Spółdzielnie mieszkaniowe są zwolnione przedmiotowo z podatku dochodowego od osób prawnych w zakresie dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczanej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów) wynika z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Zysk netto – to korzyści 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 funkcjonowaniu.

Jak wynika z przedstawionych raportów biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe za lata 2012 – 2014, dane liczbowe zawarte w rachunku zysku i strat

przedstawiają prawidłowy wynik finansowy SM „PIAST” w Katowicach. Rachunek zysków i strat został sporządzony we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz jest zgodny z wpływającymi na jego treść przepisami prawa.

Załącznik nr 26

Sprawozdania finansowe SM „PIAST” w Katowicach wraz z kartą rachunku strat i zysków za lata 2012 - 2014, uchwałami RN i WZ w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego.

Ocena sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni, dokonana w oparciu o informacje i ustalenia zawarte w sprawozdaniach finansowych Spółdzielni za lata 2012 – 2014 oraz raportów biegłych rewidentów, wskazuje na :

- ***dobre wskaźniki płynności finansowej i zdolności płatniczej zapewniające terminową spłatę zobowiązań.***

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach posiada zdolność do kontynuacji działalności. Zapewnienie dalszej stabilności majątkowej i finansowej wymaga kontynuacji sukcesywnie prowadzonych okresowych analiz i ocen, w zakresie zdarzeń mających bezpośredni wpływ na ogólną ocenę wyników działalności gospodarczej Spółdzielni.

Uwaga !

Wszystkie zestawienia tabelaryczne dotyczące informacji finansowo – księgowych Spółdzielni przygotowane zostały przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach .

6. Ubezpieczenia

W okresie objętym badaniem lustracyjnym majątek Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach ubezpieczony był:

- w latach 2011/2012 w UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA
- w latach 2012/2014 w Towarzystwie Ubezpieczeń i Asekuracji „WARTA” SA.

Na lata 2015 - 2016 zawarto: z PZU S.A. w Katowicach:

polisę ubezpieczenia od pożaru i innych zdarzeń losowych dla klienta korporacyjnego

* nr **5KA83210001**

polisę ubezpieczenia sprzętu elektronicznego

* nr **5KA83210003**

polisę obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

* nr **5KA83210004**

polisę ubezpieczenia mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku

* nr **5KA83210002**

polisę obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami

* nr **5KA83210006**

z AIG Europe Limited Sp. z o.o. oddział w Polsce

polisę ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności członków organów spółki kapitałowej

* nr **2361001690**

z Towarzystwem Ubezpieczeń i Asekuracji „WARTA” SA floty samochodowej Spółdzielni

* nr **90061 – 8331592, 8331548, 8354894, 8331547, 8331593, 834913, 8354895, 8354978, 8354979**

Załącznik nr 27

Kserokopie zawartych polis ubezpieczeniowych

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W latach 2012 - 2014 Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach nie prowadziła działalności w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO – KULTURALNA

W latach 2012 - 2014 Spółdzielnia Mieszkaniowa „PIAST” w Katowicach prowadziła działalność w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Spółdzielczym Ośrodku Kultury.

W SOK-u corocznie działa ponad dwadzieścia sekcji prowadzących regularne zajęcia m.in. :

- angielski dla dorosłych,
- cheerleaders,
- fitness,
- informatyka dla przedszkolaków,
- informatyka dla dorosłych,
- joga,
- kącik baletowy,
- karate,
- malarstwo,
- nauka gry na gitarze,
- sekcja seniora,
- szkoła matematyki.

Oprócz w/w działalności Spółdzielczy Ośrodek Kultury organizował ciekawe, często nowatorskie przedsięwzięcia w sferach :

- a/ projekty na rzecz osób dorosłych,
- b/ projekty zdrowotne na rzecz członków SM „PIAST”,
- c/ projekty na rzecz dzieci,
- d/ projekty różne.

Zgodnie z planami, zatwierdzanymi corocznie przez Radę Nadzorczą SM „PIAST” w Katowicach, koszty działalności społecznej i kulturalno - oświatowej i ich wykonanie przedstawia tabela poniżej :

KOSZTY:

<i>Rok</i>	<i>Plan (w tys. zł)</i>	<i>Wykonanie (w tys. zł.)</i>	<i>Wykonanie w %</i>
2012	354,20	364,20	102,82
2013	381,70	376,00	98,51
2014	451,80	390,30	86,39

W latach 2012 – 2014, Walne Zgromadzenie Członków SM „PIAST” w Katowicach stosownymi uchwałami przeznaczało corocznie 50 tys. złotych na pokrycie wydatków związanych z prowadzeniem tej działalności.

VIII. USTALENIA KOŃCOWE

Protokół niniejszy sporządzono w 3 egzemplarzach;

*2 egzemplarze dla Rady Nadzorczej i Zarządu SM „PIAST” w Katowicach,
1 egzemplarz dla prowadzącego badanie lustracyjne - Regionalnego Związku Rewizyjnego S.M. w Katowicach.*

Przeprowadzoną lustrację działalności Spółdzielni za lata 2012 - 2014 odnotowano w książce kontroli Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach pod nr 9.

Lustrator

*inż. Kazimierz LABAJ
(nr upr. KRS 2618/96)*

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

Protokół zawiera 94 kolejno ponumerowane strony.

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