

Protokół

z lustracji pełnej
działalności w okresie 2021r – 2023r.

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

WSPÓLNY DOM W KATOWICACH

1. *Protokół lustracji zgodnie z Art. 93 § 1 ustawy „Prawo Spółdzielcze” z dn. 16.09.1982r. tekst jedn. Dz. U. 2021 poz. 648 z późniejszymi zmianami, ma moc dokumentu urzędowego.*
2. *Rada Nadzorcza Spółdzielni, zgodnie z Art. 93 § 4 ustawy „Prawo Spółdzielcze” wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.*
3. *Zarząd Spółdzielni zgodnie z Art. 93 § 2 ustawy „Prawo Spółdzielcze, na żądanie członka spółdzielni, obowiązany jest udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informację o ich realizacji.*
4. *Zarząd zgodnie z art. 93 § 1b ustawy „Prawo Spółdzielcze” obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.*

PAŹDZIERNIK 2024 – LISTOPAD 2024

I. INFORMACJE WSTĘPNE.

1. Podmiot lustracji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSPÓLNY DOM” W KATOWICACH
ul. Krasińskiego 20 B
40 – 019 Katowice

a/ Dane identyfikacyjne Spółdzielni

KRS – 0000180959

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS 0000180959 pobrana z centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na 17.10.2024 r. godz.10:16:57.

NIP – 634-019-81-74

Decyzja Urzędu Skarbowego w Katowicach w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 11 czerwca 1993 r.

REGON – 001066751

Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON GUS - Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 1 marca 2011 r.

b/ Kontakt - telefoniczny i elektroniczny

Tel /32/ 757-28-28

/32/ 757-28-50 faks

email : sm.wd.katowice@gmail.com

1. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie od 29.10.2024 r. do 20.11.2024 r. w oparciu o postanowienia:
 - Ustawy z dnia 16.09.1982 r. „Prawo Spółdzielcze” art. 91- 93 oraz art. 240 § - 3 pkt. 1 /tekst jednolity/ Dz. U. z **2021 poz. 648** z późn. zm./
 - Uchwały nr 9/2010 z dnia 01.07.2010 r. Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie przyjęcia Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, wraz z zał. nr 1 do uchwały - Instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych /Monitor Spółdzielczy nr 3/2010 poz. 6/
 - Uchwały nr 8/2020 z dnia 08.12.2020 r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w sprawie stosowania regulacji w zakresie lustracji kompleksowych.

- Uchwały nr 3/2010 z dnia 02.02.2010 r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w sprawie stosowania standardów lustracji kompleksowych w zakresie rzeczowym księgowości i finansów.
- Upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego SM w Katowicach nr 46/2024 z dnia 11.09.2024 r.

Załącznik nr 2 Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS 0000180959 pobrana z centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na 17.10.2024 r., godz.10:16:57.

2. Badanie lustracyjne przeprowadziła – mgr Elżbieta Zawadzka, lustrator posiadający uprawnienia nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą, nr uprawnień 2085/95, na podstawie upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach nr 46/2024 z dnia 11.09.2024 r.
3. Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach oraz częściowo zdalnie w terminie określonym jak wyżej, w zakresie obejmującym działalność Spółdzielni za lata 2021 – 2023.
4. Prowadząca lustrację o jej rozpoczęciu poinformowała w dniu 29.10.2024 r Panią Barbarę Bolik - Członka Zarządu.
5. Pani Barbara Bolik oświadczyła, że o rozpoczęciu lustracji oraz o możliwości wskazania przez Radę Nadzorczą zagadnień, na które przeprowadzająca lustrację ma zwrócić szczególną uwagę lub jeżeli któryś z członków Rady wyrazi życzenie spotkania, celem zgłoszenia wniosków lub uwag w zakresie lustracji, to lustrator jest w każdej chwili gotowa na takie spotkanie, został poinformowany Pan Przewodniczący Rady Nadzorczej.
6. Żaden członek Rady Nadzorczej nie zgłosił żadnego problemu, na który należałoby w trakcie badania lustracyjnego, zwrócić szczególną uwagę.
7. Lustracją objęte zostały podstawy prawno - statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno - finansowe Spółdzielni w zakresie:
 - realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w latach 2018-2020,
 - procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym,
 - zasad organizacji i funkcjonowania powołanych organów Spółdzielni,
 - zarządzania nieruchomościami Spółdzielni,
8. Badaniem lustracyjnym nie było objęte sprawozdanie finansowe w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994r. „o rachunkowości” (Dz. U. z 2019r poz. 351), lustracja nie obejmowała również weryfikacji rozliczeń z tytułu rozrachunków z Urzędem Skarbowym, ZUS oraz rozliczeń kosztorysowych.
9. W dniu rozpoczęcia oraz po zakończeniu czynności lustracyjnych dokonano stosownego wpisu do książki kontroli przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach pod numerem 1/2024.

2. Realizacja wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach w latach 2018 – 2020.

Poprzednie badanie lustracyjne, którym objęto działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach za okres od 1.01.2018 – 31.12.2020r., przeprowadzone zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach terminie od 26 października 2021 r. do 30. listopada 2021 roku.

Protokół z lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach bez uwag.

W oparciu o ustalenia lustracji, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, skierował do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach list polustracyjny nr RZRSM/5253/12/2021 z dnia 13.12.2021 r. zawierający syntezę ustaleń badania lustracyjnego.

Przebieg lustracji oraz jej wyniki były przedmiotem obrad Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 17.12.2021 r, w sposób zdalny za pomocą elektronicznych środków komunikacji następnie dnia 20.12.2021 r pismo RZRSM w Katowicach przekazane zostało Przewodniczącemu Rady Nadzorczej.

Protokół z lustracji za lata 2018-2020 oraz wnioski wynikające z tego protokołu były przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 06.07.2022 r., podczas którego odczytany został list polustracyjny.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 6 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych.

Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w liście polustracyjnym zawarł sformułowanie, że „synteza wyników badania lustracyjnego oraz ustalenia zawarte w protokole polustracyjnym spowodowały potrzebę sformułowania następującego wniosku polustracyjnego:

- *Dokonać analizy prawnej zapisu art.8³ ust.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w kontekście wyroku Sadu Najwyższego z dnia 27.maja 2015 rky sygn.. akt II CSK 512/14.*
- *Zgodnie z art. 93 §1b ustawy Prawo Spółdzielcze Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.*

Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 09.02.2022 r. nr SM/D/268/2022 poinformował Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach o realizacji wniosków polustracyjnych (załącznik nr 3).

Informacja Zarządu na temat występujących problemów w Spółdzielni.

Z oświadczenia Członka Zarządu Pani Barbary Bolik wynika, że w okresie objętym lustracją nie występowały żadne problemy związane z zagadnieniami, na które zwróciła uwagę poprzednia lustracja, jak również związane z problemami poruszonymi w skargach kierowanych do Spółdzielni.

Ponadto Pani Barbara Bolik oświadczyła, że żadne media nie poruszały tematów związanych z problemami z działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach, nie miały również miejsca interwencje organów Państwa i samorządu terytorialnego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach, w badanym okresie tj. w latach 2021– 2023 prowadziła jedynie procesy związane z windykacją należności za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych; Spółdzielnia nie prowadziła z własnego powództwa innych procesów. W omawianym okresie nie miały miejsca żadne wystąpienia z powództwem przeciwko Spółdzielni.

II.CZYNNOŚCI PODSTAWOWE: PROCES ZARZĄDZANIA W UJĘCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.

1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach w okresie objętym lustracją prowadzona była w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, statut, regulaminy wewnętrzne, w tym:

- Ustawę „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. - tekst jednolity - Dz. U. z 2021 poz. 648 z późniejszymi zm.),
- Ustawę „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. tekst jednolity (Dz. U. z 2020r. poz. 1465 z późniejszymi zm.),
- Statut,
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni,
- Regulamin Organizacyjny,
- Inne przepisy prawa.

Analiza ustaleń zawartych w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach.

1.1. Statut

Statut SM „Wspólny Dom” w Katowicach przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli Członków (ZPCz) uchwałą nr 1 w dniu 29 listopada 2007 roku zgodnie z obowiązkiem przewidzianym w art. 9 ust. 1 znowelizowanej ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 14 czerwca 2007 roku. § 13 ust. 2 Statutu zmieniono uchwałą ZPCz w dniu 19 czerwca 2008 roku.

W okresie objętym lustracją Walne Zgromadzenie dokonało nowelizacji Statutu uchwałą 5/2018 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2018r.

Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice Wschód w Katowicach z dnia 20.11.2018r.

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

1.2.Regulaminy wewnętrzne

Wykaz obowiązujących w latach 2021 – 2023
„Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni”
z informacją o podstawie i terminie ich uchwalenia, zatwierdzenia.

Lp.	Wyszczególnienie	Data zatwierdzenia uchwała /z dnia	Zmiany lub nowelizacje latach 20..-20.. zatwierdzone uchwała/z dnia	U w a g i
1	2	3	4	5
1.	Regulamin Funkcjonowania Rady Nadzorczej SM „Wspólny Dom” w Katowicach	Nr 2 RN z 29.11.2007 roku	Nr 6/2018 z 12.06.2018 roku	
2.	Regulamin Zarządu SM „Wspólny Dom” w Katowicach	Nr 15 RN z 24.09.1998 r.	Nr 4 RN z 26.03.2012 r.	
3.	Regulamin Organizacyjny wraz ze schematem organizacyjnym	Nr 24 z 17.03.2010 r.		
4.	Regulamin używania lokali oraz porządku domowego w SM „Wspólny Dom” w Katowicach	Nr 4 RN z 10.02.1998r.	Nr 5 RN z 13.04.2021r.	
5.	Regulamin szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu	Nr 6 RN z 16.04.1998 r.		
6.	Regulamin korzystania z podziemnego parkingu w budynku przy ul Krasińskiego 20	Nr 3 RN z 23.03.2023 r.		
7.	Regulamin w sprawie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SM „Wspólny Dom” w Katowicach	Nr 12 RN z 14.12.2006 r.	Nr 8 RN z 27.09.2016 r. Nr 4 RN z 12.04.2023 r.	
8.	Regulamin zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach SM „Wspólny Dom” w Katowicach oraz użytkowania indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę	Nr 9 RN z 28.09.2006 r.	Nr 5 RN z 26.03.2009 r.; Nr 7 RN z 19.09.2011 r.	
9.	Regulamin rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali w budynkach SM „Wspólny Dom” w Katowicach	Nr 7 RN z 15.03.2007 r.	Nr 6 RN z 26.03.2009 r.	
10.	Zasady doboru wykonawców robót remontowych w SM „Wspólny Dom” w Katowicach Oraz tryb realizacji robót awaryjnych o charakterze indywidualnym	Nr 20 Zarządu z 10.03.2004 r.	Nr 2 Zarządu z 16.02.2010 r.; Zarządzenie Nr 1 z 20.07.2015 r. Zarządzenie Nr 2 z 20.07.2015 r.	
11.	Regulaminu Gospodarki Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych	Nr 20 Zarządu z 24.11.2010 r.		

12.	Regulamin Pracy	Uchwała Zarządu z 09.01.2009 r.		
13.	Regulamin Wynagradzania Pracowników	Uchwała Zarządu z 2.10.2019 r.		
14.	Regulamin funkcjonowania monitoringu wizyjnego SM „Wspólny Dom” w Katowicach	Uchwała Zarządu z 09.10.2019r.		
15.	Zasady prowadzenia rachunkowości w SM „Wspólny Dom” w Katowicach	Uchwała Zarządu z 09.12.2020r.		

Od ostatniej lustracji w Spółdzielni systematycznie dostosowywano do zmieniających się norm prawnych i statutowych obowiązujące regulaminy wewnętrzne oraz wprowadzono nowe uwzględniające zmieniające się przepisy prawne.

Ich postanowienia są uszczegółowieniem zasad i rozwiązań obejmujących poszczególne zakresy działalności Spółdzielni, zgodnie z potrzebami członków Spółdzielni.

Analizą obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach regulaminów wewnętrznych objęte były regulaminy o wiążącym znaczeniu wobec wszystkich organów Spółdzielni i jej Członków, tzn.:

- Regulaminy określające działalność organów Spółdzielni
 - Rady Nadzorczej,
 - Zarządu.
- Regulaminy określające działalność służb Spółdzielni, jako przedsiębiorstwa między innymi:
 - Regulamin organizacyjny,
 - Przeprowadzania przetargów,
 - Polityka rachunkowości,
 - Ochrony danych osobowych.
- Regulaminy określające prawa i obowiązki członków oraz regulujące stosunki pomiędzy Spółdzielnią i członkami oraz innymi osobami korzystającymi z mienia Spółdzielni w tym:
 - Regulamin rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali w budynkach SM „Wspólny Dom” w Katowicach.
 - Regulamin zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach SM „Wspólny Dom” w Katowicach oraz użytkowania indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę.
 - Regulamin w sprawie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SM „Wspólny Dom” w Katowicach.
 - Zasady doboru wykonawców robót remontowych w SM „Wspólny Dom” w Katowicach oraz tryb realizacji robót awaryjnych o charakterze indywidualnym.

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

Organami Spółdzielni Mieszkaniowej Wspólny Dom” w Katowicach w latach 2021 – 2023 zgodnie z postanowieniami §16 ust. 1 statutu Spółdzielni, były:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,

Skład Rady i Zarządu Spółdzielni uwidoczniiony został w Krajowym Rejestrze Sądowym.
- *Dziale 2 Rubryka 2 – organ nadzoru, pkt 1 Rada Nadzorcza*
- *Dziale 2 Rubryka 1- organ uprawniony do reprezentowania podmiotu, pkt 1 - Zarząd,*
Krajowy Rejestr Sądowy wyszczególnia również „Przedmiot działalności Spółdzielni”.

2.1. Walne Zgromadzenie.

Zasady zwoływania, obradowania oraz kompetencje Walnego Zgromadzenia określają szczegółowo §§ od 17 do 28 statutu.

Zgodnie § 17 ust. 6 statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem Walnego. Zawiadomienie zawiera informację dotyczącą czasu, miejsca i porządku obrad oraz miejsca wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał.

Zarząd zawiadamia o Walnym Zgromadzeniu ogół członków poprzez umieszczenie zawiadomienia przez osoby upoważnione w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu członka a gdy jest to niemożliwe poprzez wysłanie pocztą na adres korespondencyjny członka oraz poprzez wywieszenie pisemnego zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni i administracjach osiedlowych. Dodatkowo zawiadomienie publikuje się na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej.

2021

Walne Zgromadzenie w roku 2021 obradowało w dniu 15.09.2021r.

Zawiadomienia z dnia 16.08.2021 r zostały dostarczone członkom poprzez umieszczenie zawiadomienia przez osoby upoważnione w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu członka, wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, administracjach oraz na klatkach schodowych, a dla osób które podały inny adres do korespondencji wysłane pocztą. Dodatkowo zawiadomienie zostało opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni zgodnie z § 17 zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu porządku obrad. Jak wynika z zawiadomienia wszystkie sprawozdania i projekty uchwał, które były przedmiotem obrad wyłożone zostały do wglądu od dnia 01.09.2021. tj. 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

O terminie Walnego Zgromadzenia zawiadomiona została Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie oraz Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismem z dnia 25.08.2021 r.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2021 roku obejmował:

1. Otwarcie obrad i odczytanie listy pełnomocnictw.
2. Wybór Prezydium Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji wniosków i Skrutacyjnej.
4. Przedstawienie proponowanego porządku obrad, dyskusja i przyjęcie porządku obrad.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2020 oraz podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.

6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2020 rok oraz podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
7. Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2020 oraz sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej wraz z uchwałami Rady Nadzorczej oraz podjęcie uchwał:
 - W sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2020
 - W sprawie podziału zysku za rok 2020r.
8. Podjęcie uchwał w sprawie absolutorium dla Członków Zarządu.
9. Przedstawienie kierunków – założeń programowych zadań remontowych na lata 2022 – 2024 i podjęcie uchwały w sprawie ich przyjęcia..
10. Sprawy różne, w tym:
 - Odczytanie protokołu Komisji wniosków i skrutacyjnej.
11. Zakończenie obrad.

Jak wynika z Protokołu Walnego Zgromadzenia w obradach wzięło udział 24 członków (łącznie z pełnomocnikami).

Walne Zgromadzenie podjęło 7 uchwał.

2022

Walne Zgromadzenie w roku 2022 obradowało w dniu 06.07.2022 r.

Zawiadomienia zostały dostarczone członkom poprzez umieszczenie zawiadomienia przez osoby upoważnione w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu członka, wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, administracjach oraz na klatkach schodowych, a dla osób które podały inny adres do korespondencji wysłane pocztą. Dodatkowo zawiadomienie zostało opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni zgodnie z § 17 zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu porządku obrad. Jak wynika z zawiadomienia wszystkie sprawozdania i projekty uchwał, które były przedmiotem obrad wyłożone zostały do wglądu

O terminie Walnego Zgromadzenia zawiadomiona została Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie oraz Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismem z dnia 10.06.2022 r.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2022 roku obejmował:

1. Otwarcie obrad i odczytanie listy pełnomocnictw.
2. Wybór Prezydium. Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji wniosków i skrutacyjnej.
4. Przedstawienie proponowanego porządku obrad, dyskusja i przyjęcie porządku obrad.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2021 oraz podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2021 rok oraz podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
7. Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2021 oraz sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej wraz z uchwałami Rady Nadzorczej:
 - ✓ Uchwałą przyjmującą bilans za rok 2021 i rachunek zysków i strat za rok 2021 do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie poprzez przyjęcie stosownej uchwały.

- ✓ Uchwałą proponującą dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2022 osiągniętym dochodem za rok 2021 do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie poprzez podjęcie stosownej uchwały.
- 8. Przedstawienie wniosków z przeprowadzonej przez RZRSM w Katowicach lustracji pełnej za lata 2018 – 2020 oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wyników lustracji.
- 9. Podjęcie uchwał w sprawie absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni.
- 10. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej oraz podjęcie uchwały w tej sprawie.
- 11. Sprawy różne, w tym:
 - Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia uproszczonych zasad sporządzania sprawozdań finansowych przewidzianych dla jednostek małych
 - Odczytanie protokołu Komisji wniosków i skrutacyjnej.
- 12. Zakończenie obrad.

Jak wynika z Protokołu Walnego Zgromadzenia w obradach wzięło udział 24 członków (łącznie z pełnomocnikami).

Walne Zgromadzenie podjęło 8 uchwał.

Rok 2023

Walne Zgromadzenie w roku 2023 obradowało w dniu 28.06.2023 r.

Zawiadomienia z dnia 26.05.2023 r zostały dostarczone członkom poprzez umieszczenie zawiadomienia przez osoby upoważnione w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu członka, wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, administracjach oraz na klatkach schodowych, a dla osób które podały inny adres do korespondencji wysłane pocztą. Dodatkowo zawiadomienie zostało opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni zgodnie z § 17 zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu porządku obrad. Jak wynika z zawiadomienia wszystkie sprawozdania i projekty uchwał, które były przedmiotem obrad wyłożone zostały do wglądu.

O terminie Walnego Zgromadzenia zawiadomiona została Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie oraz Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach pismem z dnia 29.05.2023 r.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2023 roku obejmował:

1. Otwarcie obrad i odczytanie listy pełnomocnictw.
2. Wybór Prezydium.
3. Wybór Komisji wniosków i skrutacyjnej.
4. Przedstawienie proponowanego porządku obrad, dyskusja i przyjęcie porządku obrad.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2022 oraz podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2022 rok oraz podjęcie uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.
7. Przedstawienie sprawozdania finansowego za rok 2022 oraz sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej wraz z uchwałami Rady Nadzorczej oraz podjęcie uchwał:
 - W sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2022
 - W sprawie podziału zysku za rok 2022r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru przedstawiciela na Zjazd Przedkongresowy VII Kongresu Spółdzielczości.

9. Podjęcie uchwał w sprawie absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni.
10. Wybory do Rady Nadzorczej oraz podjęcie uchwały w tej sprawie.
11. Sprawy różne, w tym:
 - Odczytanie protokołu Komisji wniosków i skrutacyjnej.
12. Zakończenie obrad.

Jak wynika z Protokołu Walnego Zgromadzenia w obradach wzięło udział 21 członków (łącznie z pełnomocnikami).

Walne Zgromadzenie podjęło 8 uchwał.

Podsumowanie

Dokumentacja Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach zorganizowanych w latach 2021 - 2023, nie budzi zastrzeżeń.

Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach w okresie objętym lustracją zostały zwołane prawidłowo w sposób zgodny z postanowieniami §17 obowiązującego w okresie objętym lustracją Statutu.

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 poprzez umieszczenie zawiadomienia przez osoby upoważnione w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu członka, wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, administracjach oraz na klatkach schodowych, a dla osób które podały inny adres do korespondencji wysłane pocztą. Dodatkowo zawiadomienie zostało opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed datą zwołania Walnego Zgromadzenia.

Liczba podjętych uchwał przez WZ w okresie objętym lustracją:

- rok 2021 7 uchwał
- rok 2022 8 uchwał
- rok 2023 8 uchwał.

Sprawozdania, projekty uchwał i inne dokumenty związane z porządkiem obrad, które udostępniono członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach do wglądu w siedzibie Spółdzielni, zdaniem lustratora w sposób szczegółowy i przejrzysty przedstawiały wszystkie istotne tematy będące przedmiotem obrad WZ, odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały podejmować racjonalne decyzje.

Obrady Walnych Zgromadzeń Członków, jak wynika z informacji zawartych w prawidłowo sporządzonych protokołach, przebiegały zgodnie z obowiązującymi w badanym okresie Statutami Spółdzielni, przyjętymi porządkami obrad, a także przepisami „Prawa spółdzielczego” oraz ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzane były protokoły, które są podpisane zgodnie z postanowieniami Statutu (§ 28 ust.1), przez osoby upoważnione: przewodniczącego i sekretarza zebrania.

Jak wynika ze sprawdzonej dokumentacji dotyczącej przebiegu obrad nie budzi zastrzeżeń prawidłowość głosowań. Nie wystąpiły przypadki podejmowania uchwał, które nie były w zawiadomieniach i przedstawionym porządku obrad.

Wszystkie sprawdzone protokoły z Walnych Zgromadzeń Członków odbytych w latach 2021 – 2023, w sposób rzetelny odzwierciedlają i dokumentują przebieg obrad.

Walne Zgromadzenia Członków odbywały się wg przyjętych przez w/w organ Spółdzielni porządków i tematyki obrad. Podejmowane przez WZCz uchwały wynikały z uprawnień i kompetencji przewidzianych Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach.

Pełna dokumentacja z Walnych Zgromadzeń Członków /protokoły, protokoły komisji, listy obecności, zawiadomienia, przyjęte uchwały/ jest archiwizowana w Spółdzielni z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych Członków.

Zgodnie z oświadczeniem Pana Prezesa Zarządu w okresie objętym lustracją (2021 – 2023) żadna uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach nie została zaskarżona do sądu.

2.2. Rada Nadzorcza

Zasady wyborów członków Rady Nadzorczej określa §27 statutu, o jej kompetencjach stanowi § 31, natomiast zasady obradowania, wewnętrzną strukturę oraz inne sprawy organizacyjne w badanym okresie określały przepisy § 30 statutu oraz Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony uchwałą nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 12.06.2018r.

Rada Nadzorcza składa się z 8 członków, wybranych na zasadach określonych w statucie. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3-ch lat od wyborów.

Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22.09.2020r roku zostały przeprowadzone wybory na kadencję 2020-2023 w wyniku, których do Rady weszli:

Nazwisko i imię:	Przedstawiciel osiedla:
Siedlaczek Andrzej	os. Sienkiewicza Tychy
Osicki Mariusz	os. Zawilców Mikołów
Cop Zdzisław	os. Okrzei Mysłowice
Frączek Tomasz	os. Myśliwska, os. Legionów Polskich w Tychach
Wasieczko Iwona	os. Wczasowa Katowice
Rachowiecka - Fojkis Elżbieta	os. Krasińskiego - Skowrońskiego, os. Brzozowa Katowice
Michno Wiesław	os. Śląska Katowice
Brzegowska Dorota	os. Franciszkańska Katowice

Zgodnie z §30 ust. 2 Rada Nadzorcza ukonstytuowała się na pierwszym posiedzeniu w dniu 07.10.2020 roku (protokół nr 3/2020) oraz dokonała wyboru przewodniczącego i członków Komisji Rewizyjnej w następującym składzie:

W roku 2021 Rada pracowała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

- Przewodniczący Wiesław MICHNO
- Z-ca Przewodniczącego Elżbieta RACHOWIECKA-FOJKIS
- Sekretarz Andrzej SIEDLACZEK
- Członek Rady Nadzorczej Tomasz FRĄCZEK
- Członek Rady Nadzorczej Mariusz OSICKI

Komisja Rewizyjna

- Przewodnicząca Iwona WASIECZKO

- Członek Komisji Rewizyjnej Dorota BRZEGOWSKA
- Członek Komisji Rewizyjnej Zdzisław COP

Na dwóch ostatnich posiedzeniach Rady nieobecny był jeden z jej członków (Pan Tomasz Frączek), który „na ręce” Przewodniczącego Rady 31.08.2021 r., drogą mailową, przekazał rezygnację z członkostwa w pracach Rady Nadzorczej z dniem 01.09.2021 r.

W związku z powyższą sytuacją koniecznym stało się przeprowadzenie wyborów uzupełniających do Rady, celem wyboru przedstawiciela nieruchomości, którą reprezentował Pan T. Frączek, tj. nieruchomości przy ul. Myśliwskiej i Legionów Polskich w Tychach.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 06.07.2022 r. przeprowadziło wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej poprzez wybranie przedstawiciela nieruchomości, którą reprezentował Pan T. Frączek – w osobie Pana Roberta Strumnika.

W związku z upływem kadencji Walne Zgromadzenie Spółdzielni na posiedzeniu odbytym w dniu 28.06.2023 r., dokonało wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na kolejną trzyletnią kadencję.

Wybrana Rada na pierwszym swoim posiedzeniu, które odbyło się w dniu posiedzenia Walnego oraz na posiedzeniu w dniu 13.12.2023 r. ukonstytuowała się w sposób następujący:

- Wiesław Michno – przewodniczący
- Elżbieta Rachowiecka-Fojkis – z-ca przewodniczącego
- Andrzej Siedlaczek – sekretarz
- Beata Adamczyk-Całà członek Rady
- Włodzimierz Stolarz członek Rady.

Komisja Rewizyjna

- Iwona Wasieczko,
- Dorota Brzegowska
- Robert Strumnik

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały zgłoszone i uwidocznione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Rada Nadzorcza w badanym okresie, wybrana została zgodnie z przepisami określonymi w statucie Spółdzielni.

O czasie, miejscu i porządku obrad członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z § 6 ust. 1 „Regulaminu funkcjonowania Rady Nadzorczej SM w „Wspólny Dom” w Katowicach” zawiadamiani co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia.

Do zawiadomienia powinny być, w miarę możliwości, dołączone projekty wniosków i inne materiały dotyczące spraw, które miały być rozpatrzone przez RN na danym posiedzeniu.

W latach 2021 - 2023 przedmiotem działania Rady Nadzorczej było między innymi:

- Przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów za rok 2020 - 2022 oraz wniosku Zarządu w sprawie korekty planu remontów na lata 2021 -2023 i podjęcie stosownej uchwały,
- Zapoznanie się ze sprawozdaniem finansowym za lata 2020 - 2022 wraz ze wstępnym przyjęciem bilansu oraz rachunku zysków i strat oraz z pozytywną oceną i akceptacją Komisji Rewizyjnej Rady i na tej podstawie przeznaczenie osiągniętego dochodu

- z pożytków Spółdzielni na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej, a dochodu z pożytków z nieruchomości na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla tych nieruchomości, które go zakumulowały oraz przedstawienie powyższego do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
- Zapoznanie się z projektem i uchwalenie regulaminu używania lokali i porządku domowego w S.M. „Wspólny Dom” w Katowicach, który zastąpił regulamin z 1998 roku, a także projektem regulaminu korzystania z garaży w podziemnym parkingu w budynku przy ul. Krasińskiego 20 w Katowicach i ustalenie, że prace nad jego uchwaleniem będą przedmiotem kolejnych obrad Rady z uwagi na konieczność głębszej analizy treści projektu regulaminu,
 - Przyjęcie informacji o stanie zadłużenia w opłatach za użytkowaniu lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z omówieniem zastosowanych sposobów windykacji należności,
 - Przyjęcie rezygnacji z członkostwa w pracach Rady Nadzorczej jej dotychczasowego członka, reprezentującego nieruchomość przy ul. Myśliwskiej i Legionów Polskich w Tychach, Pana Tomasza Frączka,
 - Zapoznanie się z przygotowanymi przez Zarząd materiałami dotyczącymi realizacji planu remontów.
 - Omówienie tematu i przyjęcie wyjaśnień Zarządu odnośnie przyczyn wzrostu kosztów centralnego ogrzewania w budynkach spółdzielni,
 - Przyjęcie popartego analizą ekonomiczną wniosku w sprawie konieczności podwyższenia stawek eksploatacyjnych od 01.04.2022 r. i po zapoznaniu się z kosztami i naliczeniami dotyczącymi poszczególnych nieruchomości, na wniosek Zarządu Spółdzielni, podjęcie stosownej uchwały,
 - Przyjęcie informacji o stanie przygotowań do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, miejscu i terminie jego odbycia, porządku obrad oraz rozpatrzenie i zaopiniowanie materiałów na Walne Zgromadzenie w zakresie wynikającym z kompetencji Rady Nadzorczej, a także zapoznanie się z informacją Zarządu o nie wniesieniu w terminie ustawowym poprawek do porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz do projektów uchwał przewidzianych porządkiem obrad,
 - Zapoznanie się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności za rok 2020-2022 i zarekomendowanie przedłożenia go pod obrady Walnego Zgromadzenia,
 - Omówienie i przyjęcie Planów remontów, sporządzonych na bazie informacji z obligatoryjnych przeglądów nieruchomości, uwag i wskazań pracowników administracji oraz sugestii i wniosków mieszkańców poszczególnych osiedli,
 - Przyjęcie informacji odnośnie, przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej, lustracji pełnej S.M. „Wspólny Dom” za lata 2018-2019-2020.
 - Na podstawie analizy i symulacji kosztów, zobowiązano Zarząd Spółdzielni do podjęcia stosownych działań mających na celu zmianę sposobu ogrzewania osiedla przy ulicy Franciszkańskiej 35-35B z ogrzewania olejem opałowym na ogrzewanie gazem ziemnym,
 - Opracowano i uchwalono, na wniosek właścicieli garaży, regulamin korzystania z garaży w podziemnym parkingu w budynku przy ulicy Krasińskiego Skowrońskiego w Katowicach,
 - Przeanalizowano zapisy i uchwalono regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali S.M. „Wspólny Dom”,
 - Przyjęcie informacji o stanie przygotowań do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, miejscu i terminie jego odbycia, porządku obrad oraz rozpatrzenie i opiniowanie

materiałów na Walne Zgromadzenie w zakresie wynikającym z kompetencji Rady Nadzorczej, a także zapoznanie się z informacją Zarządu o nie wniesieniu w terminie ustawowym poprawek do porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz do projektów uchwał przewidzianych porządkiem obrad,

Uchwały Rady Nadzorczej były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami.

Główna tematyka działalności Rady Nadzorczej (wg dokumentacji pracy Rady Nadzorczej, protokołów posiedzeń w badanym okresie) dotyczyła:

• **W II kwartał 2021 r.**

Posiedzenie z dnia 13.04.2021 r. porządek obrad obejmował między innymi:

- Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
- Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady.
- Sprawozdanie Zarządu z wykonania planu remontów za rok 2020.
- Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Planu Finansowego na rok 2021.
- Przedstawienie przez Zarząd bilansu i rachunku zysków i strat za 2020 rok
- Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej i podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia bilansu i RZiS za 2020rok oraz podziału zysku..
- Rozpatrzenie wniosku w sprawie wprowadzenia korekty do planu remontów.
- Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego.
- Dyskusja.
- Zakończenie obrad.

• **W III kwartał 2022 r**

➤ **posiedzenie z dnia 06.07.2022 r.)** porządek obrad obejmował między innymi:

- Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
- Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady.
- Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu korzystania z garaży w podziemnym parkingu w budynku przy ul. Krasieńskiego 20.
- Informacja i omówienie przygotowań do Walnego Zgromadzenia
- Sprawy różne i wniesione.
- Zakończenie obrad.

• **W IV kwartał 2023 r.**

➤ **Posiedzenie z dnia 13.12.2023 rok** – porządek obrad obejmował między innymi:

- Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad.
- Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady.
- Powołanie Komisji Rewizyjnej Rady.
- Przedstawienie i zatwierdzenie Planu Gospodarczego na rok 2024 (części finansowej wraz z planem remontów).
- Informacja Zarządu o wielkości zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.
- Sprawy różne i wniesione.

Ogółem odbytych w latach 2021 – 2023 posiedzeń Rady Nadzorczej – 13 w tym:

- 2021 r. 3 posiedzenia, w tym w systemie zdalnym 2 posiedzenia i 1 w systemie stacjonarnym, na których podjęto łącznie 8 uchwał.,
- 2022r. 5 posiedzenia, podjęto 6 uchwał
- 2023r. 5 posiedzeń, podjęto 7 uchwał.

Wg prowadzonego w Spółdzielni „rejestru uchwał” Rada Nadzorcza w okresie 2021 -2023 podjęła 21 uchwał w zakresie prowadzonej działalności.

Aktywną rolę w przygotowaniach opinii i wniosków dla Rady Nadzorczej odegrały posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, która co roku zapoznawała się i opiniowała sprawozdanie finansowe Spółdzielni.

Ponadto przedmiotem prac Komisji była kontrola działalności Spółdzielni, wykonywana poprzez bieżące śledzenie przebiegu działań gospodarczych Zarządu Spółdzielni oraz realizacji zaleceń i wniosków organów samorządowych, a także poszczególnych członków Spółdzielni.

Działalność Komisji realizowana była również poprzez obecność jej członków na wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, gdzie miała wpływ na podejmowane tam ustalenia, w tym zwłaszcza na wielkość i kierunki nakładów na przedsięwzięcia remontowo-modernizacyjne. Analizie poddawane były również działania Zarządu w zakresie windykacji zaległych opłat czynszowych.

Badaniem lustracyjnym objęte były również zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 32 aktualnego Statutu członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału, w następującej procentowej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę:

- 1) 15% - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2) 13% - członkowie Prezydium Rady Nadzorczej
- 3) 10% - pozostali członkowie Rady Nadzorczej.

Podsumowanie

Posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Protokoły pisane są na komputerze, kolejno numerowane, zawierają datę posiedzenia, porządek obrad, wykaz osób uczestniczących w posiedzeniu oraz treść podjętych uchwał.

Treści protokołów odzwierciedlają przebieg i zakres omawianej tematyki posiedzeń Rady, zgodnej z przyjmowanym porządkiem obrad.

W badanym okresie – w latach 2021– 2023 - Rada Nadzorcza zapoznawała się i analizowała wskaźniki ekonomiczne Spółdzielni, wykonanie planów finansowo – gospodarczych oraz remontowych w zakresie rzeczowym jak i finansowym.

Wszystkie podjęte uchwały były zamieszczone w porządkach obrad ujętych w zawiadomieniach wysyłanych do członków RN, oraz podejmowane były zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni, a oprócz zapisów w protokołach, odnotowane są w rejestrze „Uchwał Rady Nadzorczej”.

W latach 2021 – 2023 Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła łącznie 21 uchwał.

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

Protokoły zgodnie podpisane są przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej. Wszystkie protokoły i podjęte uchwały, są do wglądu dla członków w siedzibie Spółdzielni.

Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za dany rok kalendarzowy przedkładane były podczas Walnych Zgromadzeń Członków SM „Wspólny Dom” w Katowicach i zostały zatwierdzone uchwałami:

- za rok 2021 – uchwała nr 2/2022 z dnia 06.07.2022 rok
- za rok 2022 – uchwała nr 2/2023 z dnia 28.06.2023 rok.
- za rok 2023 – uchwała nr 2/2024 z dnia 12.06.2024 rok.

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 Nadzorczej w pracę organu.

2.3. Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniem Statutu (§ 34 ust.1), działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNY DOM” w Katowicach w latach 2021 – 2023 kierował dwuosobowy Zarząd w następującym składzie :

Prezes Zarządu
powołany uchwałą RN nr 4/2017
w dniu 21 listopada 2017 roku..

mgr inż. Piotr KOZIOŁ

Członek Zarządu
powołana uchwałą RN nr 9/2007
w dniu 15 marca 2007 roku (z dniem 1 kwietnia 2007 r.)

mgr Barbara BOLIK

Członków Zarządu zgodnie z postanowieniem Statutu § 34 ust. 2 powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Z „etatowymi” członkami Zarządu SM „Wspólny Dom” w Katowicach, Rada Nadzorcza nawiązała „stosunek pracy” w oparciu o wymogi ustawy „Kodeks pracy” na warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu.

Zgodnie z wymogami art. 241²⁶ § 2 ustawy „Kodeks pracy”, „Regulamin wynagradzania Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach,, nie normuje zasad wynagradzania pracowników wchodzących w skład organu zarządzającego - Zarządu Spółdzielni.

Zasady wynagradzania Prezesa i Członków Zarządu określone zostały w uchwale Rady Nadzorczej nr 9/2019 z dnia 10.12.2019 r.

Zakres kompetencji Zarządu Spółdzielni, określają postanowienia :

- * § 35 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNY DOM” w Katowicach,
- * § 6 ust. 1 „Regulaminu Zarządu SM „WSPÓLNY DOM” w Katowicach”, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2012 w dniu 26 marca 2012 roku.

Przedmiotem regulacji przez wyżej przywołane przepisy są między innymi sprawy:

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

Przeprowadzone (zgodnie ze standardami lustracji pełnej działalności spółdzielni mieszkaniowej) badanie działalności Zarządu w reprezentatywnie wybranych trzech okresach (I kwartału 2021, II kwartału 2022 oraz IV kwartału 2023 r.) wykazuje, iż: wg dokumentacji pracy Zarządu Spółdzielni (protokoły z posiedzeń, zestawienia uchwał), w okresie 2021 – 2023, Zarząd odbył 78 protokołowanych posiedzeń, w tym:

- Liczba posiedzeń Zarządu w 2021r. 24, liczba uchwał 23
- Liczba posiedzeń Zarządu w 2022r. 26, liczba uchwał 14
- Liczba posiedzeń Zarządu w 2023r. 36, liczba uchwał 41

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały sprawy w zakresie:

- członkowsko – mieszkaniowym
- analizy i oceny wyników gospodarczo – finansowych
- stanu technicznego zasobów spółdzielni
- funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury ze szczególnym uwzględnieniem wyników przeglądów gazowych, elektrycznych, sieci wodociągowej, wentylacji oraz przeglądów budynków
- spraw remontowych - stanu zaawansowania robót w ujęciu rzeczowym w odniesieniu do preliminowanych środków finansowych
- bieżącej analizy usuwania zgłaszanych awarii
- stanu opłat za lokale
- spraw pracowniczych
- czynności związanych z dalszym wyodrębnianiem lokali spółdzielczych na indywidualną własność członków.
- zabezpieczeniem nieruchomości pod względem dezynfekcji.

Analizą lustratora objęte była dokumentacja z posiedzeń Zarządu z 3 wybranych kwartałów:

I kwartał 2021 roku: Zarząd odbył 2 plenarne posiedzenia w dniach 20.01.2021 r. oraz 19.03.2021 r.

Porządek obrad tych posiedzeń obejmował:

- Wykreślenia z rejestru członków.
- Przyjęcia w poczet członków.
- Analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

II kwartał 2022: Zarząd odbył 8 plenarnych posiedzeń w dniach 20.04.2022 r. 04.05.2022 r., 12.05.2022 r. 19.05.2022 r. 25.05.2022 r. 31.05.2022 r. 13.06.2022 r. 20.06.2022 r.

Porządek obrad tych posiedzeń obejmował:

- Wykreślenia z rejestru członków.
- Przyjęcia w poczet członków.
- Analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.
- Omówienie stanu sanitarnego i higienicznego śmietników.
- Omówienie protokołu z przeglądu placu zabaw.
- Ustalenie terminu Walnego Zgromadzenia.
- Omówienie prac remontowych na osiedlu.
- Analiza rozliczenia centralnego ogrzewania.
- Analiza stanu spraw sądowo – komorniczych.
- Analiza rozliczenia wody zimnej i ciepłej.
- Pisma i wnioski wniesione przez członków Spółdzielni.
- Inne sprawy.

IV kwartał 2023: Zarząd odbył 7 plenarnych posiedzeń w dniach 04.10.2023 r. 11.10.2023 r. 25.10.2023 r. 26.10.2023 r. 15.11.2023 r. 06.12.2023 r. 20.12.2023 r. r.

Porządek obrad tych posiedzeń obejmował:

- Wykreślenia z rejestru członków.
- Przyjęcia w poczet członków.
- Analiza zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.
- Zatwierdzenie do wypłaty ekwiwalentu za środki ochrony osobistej, odzieży i obuwia roboczego oraz środki higieny osobistej na rok 2023..
- Omówienie materiałów do planu remontów oraz założenia do planu gospodarczego.
- Przyjęcie zarządzenia w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji.
- Inne sprawy.

Podsumowanie

Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2021 – 2023, nie budzi zastrzeżeń. W oparciu o ustalenia, o jakich mowa powyżej, stwierdza się, iż Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach przyjęte zadania i obowiązki wynikające z zarządzania i kierowania „działalnością” Spółdzielni, realizował w sposób prawidłowy i pełny.

Podejmowane przez Zarząd uchwały, zgodne były z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących regulacjach „Prawa spółdzielczego”, Statutu Spółdzielni i „Regulaminu Zarządu SM „Wspólny Dom” w Katowicach.

Protokoły zawierają nr protokołu, datę posiedzenia, nazwiska członków Zarządu i innych osób obecnych na posiedzeniu, porządek obrad, treść podjętych decyzji lub uchwał, a także ewentualne sprzeciwy przeciwko uchwałom lub decyzjom.

Plany, sprawozdania, wnioski, lista obecności i inne materiały, będące przedmiotem obrad, stanowią załącznik do protokołu.

Protokoły podpisane są zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 3 „Regulaminu Zarządu” przez członków Zarządu obecnych na danym posiedzeniu.

Protokoły wraz z niezbędnymi załącznikami dokumentującymi podejmowane tematy wraz z podjętymi uchwałami stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane oraz udostępnione dla członków Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Zarząd podjął 78 uchwał w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach.

Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy przedkładane były podczas Walnych Zgromadzeń Członków „Wspólny Dom” SM w Katowicach i zostały zatwierdzone uchwałami:

- Za rok 2021 uchwała WZ nr 1 odbytego z dniach 06,07.2022 r.
- Za rok 2022 uchwała WZ nr 1 odbytego w dniach 28.06.2023 r.
- Za rok 2023 uchwała WZ nr 1 odbytego w dniach 12.06.2024 r.

3. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.

Stan członków SM „Wspólny Dom” w Katowicach na koniec okresów rocznych (2021 – 2023) przedstawiono w tabeli poniżej:

CZŁONKOWIE
Spółdzielni Mieszkaniowej SM „Wspólny Dom” w Katowicach

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn miary	rok 2021	rok 2022	rok 2023
I.	Członkowie - ogółem	osób	1037	1023	1020
	w tym: a) zamieszkali		998	985	982
	b) oczekujący:		-	-	-
	c) z tyt. posiadania garażu		195	193	192
	d) posiadający tyt. do lokali użytkowych	osób	5	5	5
	e) prawni		-	-	-
II.	Członkowie zamieszkujący - ogółem	osób	998	985	982
	w tym:				
	a) posiadający status lokatorski	osób	93	79	64
	b) posiadający status własnościowy		473	458	452
	c) status po przeniesieniu własności		446	461	480
	d) umowy najmu		-	-	-
IV.	Zmniejszenie ilości członków - ogółem	osób	26	26	37
	z tytułu:				
	a) wykluczenia				
	b) wykreślenia		15	16	15
	c) skreślenia		11	10	22
	d) wystąpienia ze spółdzielni				

Stan członków na dzień 31.12.2023r. wynosił 1.020.

Zestawienie
ilości zarejestrowanych członków wg ksiąg rejestru członkowskiego
SM „Wspólny Dom” w Katowicach
(wg stanu na 31.12.2023 r.)

Lp.	Wyszczególnienie	Początkowa pozycja księgi	Końcowa pozycja księgi
1	2	3	4
1	księga nr 001	1	982
2	księga nr 002	983	1852
3	księga nr 003	-	-
4	księga nr 004	-	-

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi rejestr członków w wersji papierowej.

Prowadzony przez Spółdzielnię rejestr członków jest zgodny z art. 30 ustawy *Prawo Spółdzielcze* oraz §3 ust.17 statutu Spółdzielni tzn. zawiera podstawowe dane dotyczące wszystkich członków Spółdzielni: imię i nazwisko członka, zmiany w zakresie danych osobowych, datę przyjęcia w poczet członków, wypowiedzenie członkostwa lub jego ustanie, przyczynę ustania członkostwa.

Rejestry członkowskie Spółdzielni Mieszkaniowej wg stanu na dzień 05.11.2024 r. liczą: 2 księgi; ostatni wpis pod numerem 1865 Pani Ewa M.

Informacja dotycząca wysokości wniesionych przez Członków wkładów mieszkaniowych prowadzona jest odrębnie w systemie elektronicznym.

Ewidencja w tym zakresie wykazuje stan bieżący z uwzględnieniem zmian jakie miały miejsce w minionym okresie w odniesieniu do poszczególnych Członków Spółdzielni. Prowadzona odrębnie (poza rejestrem członkowskim) ewidencja wkładów stanowi załącznik „rejestru członkowskiego” zgodnie z powołanym wyżej art. 30 – ustawy „Prawo spółdzielcze”. Rozliczanie wkładów i stosowne informacje pisemne, jakie otrzymują Członkowie lub byli Członkowie Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń.

Zgodnie z art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w Spółdzielni prowadzony jest w formie elektronicznej rejestr (księgi 2) lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste; rejestr ten obejmuje oprócz mieszkań o statusie własnościowym, również lokale o statusie odrębnej własności. Księgi prowadzone są z podziałem na nieruchomości i obejmują zarówno lokale mieszkalne, jak również lokale użytkowe i garaże o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności.

W rejestrze wpisane są:

- *imię i nazwisko właściciela,*
- *adres lokalu,*
- *nr księgi wieczystej,*
- *ustanowienie hipoteki*

Jak wynika z oświadczenia Pani Głównej Księgowej, w okresie objętym lustracją SM „Wspólny Dom” w Katowicach nie dokonywała rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego.

Przyjęcia w poczet członków

O przyjęciu w poczet członków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach zgodnie z zapisem § 5 ust.4 statutu Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały w stosunku do osób, które nabyły / posiadają odrębną własność lokalu.

Kontrolą objęte były następujące deklaracje o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni:

- Deklaracja z dnia 06.04.2021 r. Pani Stanisławy W – decyzja Zarządu o przyjęciu w poczet członków z dnia 04.05.2021 r. (protokół nr 4).
- Deklaracja z dnia 26.01.2022 r. Pan Andrzej Ch. – decyzja Zarządu o przyjęciu w poczet członków z dnia 02.02.2022 r. (protokół nr 5).
- Deklaracja z dnia 19.06.2023 r. Pani Iwona O. – decyzja Zarządu o przyjęciu w poczet członków z dnia 19.06.2023 r. (protokół nr 21).
- Deklaracja z dnia 05.12.2023 r. Pan Marian R. – decyzja Zarządu o przyjęciu w poczet członków z dnia 06.12.2023 r (protokół nr 35).

Podsumowanie

Analiza w/w dokumentów dotyczących wniosków o przyjęcie w poczet członków wykazała, że decyzje następowały przed upływem jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej co wynika z przepisów ustawy „Prawo spółdzielcze” i postanowień statutu. Fakt przyjęcia w poczet członków potwierdzony jest podpisami członków Zarządu na deklaracji

z wpisaniem daty i numeru protokołu Zarządu. Dokumentacja w powyższym zakresie nie budzi zastrzeżeń.

Kolejnym tematem badania lustracyjnego była dokumentacja związana z wygaśnięciem praw do lokali.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach nie prowadziła żadnego postępowania dotyczącego wygaśnięcia prawa do lokalu.

Kolejnym tematem lustracji były zawarte przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólny Dom” w Katowicach umowy o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych.

W latach 2021 – 2023, Spółdzielnia zawarła ogółem 36 umów o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego i 2 umowy dotyczące ustanowienia prawa do garażu.

W 2021 roku zrealizowano wszystkie wnioski mieszkańców w zakresie zmiany prawa do zajmowanego lokalu. Przekształcono na własność wyodrębnioną 12 lokali mieszkalnych w tym 1 z praw spółdzielczych własnościowych i 11 z praw spółdzielczych lokatorskich.

W 2022 roku zrealizowano wszystkie wnioski mieszkańców w zakresie zmiany prawa do zajmowanego lokalu. Przekształcono na własność wyodrębnioną 15 lokali mieszkalnych i 2 garaże w tym

- 7 z praw spółdzielczych własnościowych
- 8 z praw spółdzielczych lokatorskich.

W 2023 roku zrealizowano wszystkie wnioski mieszkańców w zakresie zmiany prawa do zajmowanego lokalu. Przekształcono na własność wyodrębnioną 9 lokali mieszkalnych – wszystkie o statusie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu..

Kontrolą objęto dokumentację związaną z ustanowieniem odrębnej własności dotyczącą wniosku:

- Wniosek Pana Adama K. z dnia 02.02.2021 r:
 - Pismo Spółdzielni o warunkach zawarcia aktu notarialnego z dnia 25.02.2021 r.
 - akt notarialny 04.08.2021 r.
- Wniosek Państwa Bożeny i Brunona B. z dnia 08.03.2021 r:
 - Pismo Spółdzielni o warunkach zawarcia aktu notarialnego z dnia 18.03.2021 r
 - akt notarialny 09.06.2021 r.
- Wniosek Państwa Wiesława i Danuty B. z dnia 21.01.2022 r:
 - Pismo Spółdzielni o warunkach zawarcia aktu notarialnego z dnia 10.02.2022 r.
 - akt notarialny 10.03.2022 r.
- Wniosek Państwa Danuty i Mariana Ch. z dnia 18.01.2021 r:

- Pismo Spółdzielni o warunkach zawarcia aktu notarialnego z dnia 02.02.2021 r.
- akt notarialny 28.04.2022 r.
- Wniosek Pani Ewa P. z dnia 21.01.2023 r:
 - Pismo Spółdzielni o warunkach zawarcia aktu notarialnego z dnia 15.02.2023 r.
 - akt notarialny 01.03.2023 r.
- Wniosek Marka i Renaty W. z dnia 11.07.2023:
 - Pismo Spółdzielni o warunkach zawarcia aktu notarialnego z dnia 18.07.2023 r.
 - akt notarialny 13.09.2023 r.

Podsumowanie

Analiza wybranych dokumentów związanych ze złożonymi wnioskami o przeniesienie własności wykazała, że SM „Wspólny Dom” w Katowicach zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych realizowała na bieżąco złożone wnioski.

Dokumentacja członkowska

Przeprowadzono metodą losową, badanie dokumentacji członkowskiej, następujących mieszkańców - członków SM „Wspólny Dom” w Katowicach:

- zamieszkałych w lokalu przy ul. Myśliwskiej 18/5 Tychy (nr członkowski 638 i 1628)
- zamieszkałych w lokalu przy ul. Myśliwskiej 4/2 w Tychach (nr członkowski 716)
- zamieszkałych w lokalu przy ul. Wczasowa 16a/4 w Katowicach (nr członkowski 583 i 1379)
- zamieszkałych w lokalu przy ul. Myśliwskiej 36/6 w Tychach (nr członkowski 742 i 1656)
- zamieszkałych w lokalu przy ul. Myśliwskiej 38/8 w Tychach (nr członkowski 1850)
- zamieszkałych w lokalu przy ul. Zawilców 2B/3 w Mikołowie (nr członkowski 1836).

W aktach znajdują się m.in. w zależności od statusu mieszkania:

- wniosek o przydział lokalu lub o podpisanie umowy o ustanowieniu prawa do lokalu,
- przydział lub umowa o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- wniosek o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe,
- wniosek o przeniesienie własności lokalu,
- akt notarialny darowizny, ustanowienia odrębnej własności lub kupna,
- zawiadomienie o założeniu KW,
- inna korespondencja.

Materiały zgromadzone w indywidualnych „teczkach” członków, związane m.in. z:

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

nie wykazały nieprawidłowości.

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

**Wniesione skargi i wnioski
przez członków SM „Wspólny DOM” w Katowicach w latach 2021-2023**

Lp.	Rok	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Rady Nadzorczej	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Zarządu Spółdzielni
1	2	3	4
1.	2021	-	2
2.	2022	1	3
3.	2023	-	5
O g ó ł e m		1	10

Ogólna tematyka wniesionych skarg i wniosków dotyczyła :

Skarg do organów Spółdzielni nie odnotowano natomiast zgłoszone wnioski dotyczyły:

- Wyjaśnienia zasad tworzenia funduszu remontowego garaży, uciążliwości prowadzonych przez mieszkańców remontów.
- Stanu porządku osiedla, zieleni osiedlowej i parkowania na osiedlu.
- Okresowego podcinania i regulowania koron drzew.
- Sprawa niszczenia mienia –wybicie drzwi.
- Interwencji w sprawie zakłócania porządku i zanieczyszczania nieruchomości przez sąsiadów,
- Interwencji w sprawie prowadzonej w sąsiedztwie osiedla budowy – niszczenie drogi przez ciężki sprzęt,
- Spraw dotyczących uporządkowania piwnic i pomieszczeń gospodarczych,
- Do Rady Nadzorczej wpłynął wniosek właściciela sąsiedniej działki os. Śląska z zapytaniem o zamianę działek.

Czas pracy w Spółdzielni ustalono w sposób podany poniżej:

- w poniedziałki, wtorki i czwartki w godzinach - od 7.00. do 15.00.
- w środy w godzinach - od 7.00 do 16.00.
- w piątki w godzinach - od 7.00 do 14.00.

Niezależnie od przyjętych godzin pracy Spółdzielni jw., przedstawiciel:

a/Zarządu Spółdzielni przyjmował strony w sprawach skarg i wniosków:

- w każdą środę w godzinach – od 15.00 do 16.00.

b/ Rady Nadzorczej (w ramach pełnionych dyżurów) :

- wg potrzeb – zgodnie z wcześniej ustalonym terminem.

Wszelkie wnioski i pisma mieszkańców rejestrowane są w dzienniku i kierowane do komórek odpowiedzialnych za realizację wniosku.

Badanie przez lustratora, pod kątem prawidłowości i terminowości rozpatrywania oraz załatwienia skargi wniosków, skierowanych do Spółdzielni, w latach 2021 –2023 nie wykazało nieprawidłowości.

Podsumowanie

Na podstawie analizowanych wyżej wniosków i pism przesyłanych do Spółdzielni należy stwierdzić, iż przyjęte procedury zapewniają sprawne, terminowe i merytoryczne ich rozpatrywanie.

4. Przedsiębiorstwo spółdzielcze.

4.1. Organizacja wewnętrzna

Zgodnie z § 4 ust. 1. celem Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Z kolei ust. 2. tego paragrafu stanowi, że przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków oraz dzierżawionymi
- Zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni ani mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) nieruchomości
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Realizacja projektów instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych
- Ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni i osób nie będących członkami, którym przysługuje lokatorskie, spółdzielcze prawo do lokalu, odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (garaży i lokali użytkowych).
- Prowadzenie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

Powyższy przedmiot działalności spółdzielnia realizuje w szczególności poprzez:

- Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,
- Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- Udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
- Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub współwłasność członków Spółdzielni,
- Wynajem nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach posiada „Regulamin organizacyjny” opisujący szczegółowe zasady działania poszczególnych komórek

organizacyjnych i stanowisk pracy przedsiębiorstwa spółdzielczego oraz schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2010 w dniu 17 marca 2010 roku.

Lustracja potwierdza, iż obowiązujący „Regulamin organizacyjny” wraz z przyjętym schematem i wykazem komórek organizacyjnych i etatyzacją, zapewniły warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni w badanym okresie.

Regulamin organizacyjny Spółdzielni szczegółowo określa zagadnienia w zakresie:

- Postanowień ogólnych
- Zakres działania, kompetencji i odpowiedzialności Zarządu Spółdzielni
- Zakresy czynności działów i sekcji Spółdzielni.

Podstawowym zakresem działalności Spółdzielni jest eksploatacja zasobów mieszkaniowych.

4.2 Sprawy pracownicze

Poniższa tabela prezentuje porównanie faktycznego zatrudnienia z zatrudnieniem wynikającym z limitów ustalonych przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał w zakresie dotyczącym zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna określa niezbędne do wykonywania zadań Spółdzielni służby wykonawcze w pionach organizacyjnych wraz z określeniem limitów zatrudnienia w poszczególnych pionach organizacyjnych oraz w całej Spółdzielni.

**Struktura zatrudnienia
w SM „Wspólny Dom” w Katowicach
wg grup zawodowych w latach 2021 – 2023 /w etatach/**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w etatach	Wykonanie w etatach	% wskaźnik wykonania planu
1	2	3	4	5
rok 2021				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	8	8	100
	Administracje osiedlowe	2,88	2,88	100
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2021 r.	10,88	10,88	100
rok 2022				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	8	8	100
	Administracje osiedlowe	2,88	2,88	100
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2022 r.	10,88	10,88	100
rok 2023				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	8	8	100
	Administracje osiedlowe	2	2	100
	Zatrudnienie – O G Ó Ł E M – 2023 r.	10	10	100

Na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia zatrudniała - 11 osób – 10 etatów
w tym:

- W strukturze zarządzania nieruchomościami 8 osób – 8 etatów
- w ADM-ach 3 osób - 2 etaty

Sprzątaniem 7 nieruchomości zajmują się trzy zewnętrzne firmy sprzątające.

Jak wynika z powyższej tabeli w latach 2021 - 2023 nie miało miejsce przekroczenie zatrudnienia w stosunku do zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną.

Wysokości środków finansowych przeznaczonych na wynagrodzenia są elementem planów finansowych, które zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą.

Wielkość planowanych i wykorzystanych środków na wynagrodzenia wraz z narzutami przedstawiają dane zawarte w zestawieniu poniżej:

**Środki finansowe
na wynagrodzenia w SM „Wspólny Dom” w Katowicach
wg grup zawodowych w latach 2021– 2023 (w zł.)**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w zł.	Wykonanie w zł.	% wskaźnik wykonania planu
1	2	3	4	5
rok 2021				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	603 620	598 509,42	0,99
	Administracje osiedlowe	260 000	271 506,12	1,04
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2021	863 620	870 015,54	1,01
rok 2022				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	623 611	639 603,28	1,03
	Administracje osiedlowe	243 700	275 837,77	1,13
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2022	867 311	915 441,05	1,06
rok 2023				
	Biuro Zarządu Spółdzielni	688 324	700 196,92	1,02
	Administracje osiedlowe	308 360	304 721,03	0,99
	Środki na wynagrodzenia – OGÓŁEM – 2023	996 684	1 004 917,95	1,01

Zasady wynagradzania pracowników w badanym okresie oparte zostały o: „Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach” przyjęty uchwałą Zarządu z dnia 02.10.2021 r, który zaczął obowiązywać z dniem 01.01.2020r.

Postanowienia „Regulaminu wynagradzania pracowników SM „Wspólny Dom” w Katowicach”, przewidują m.in. następujące regulacje w zakresie :

- A/ przepisów wstępnych,
- B/ zasad wynagradzania za pracę,
- C/ zasad wynagradzania Prezesa i Członków Zarządu,
- D/ świadczenia pieniężne związane z pracą,
- E/ inne dodatki do wynagrodzeń,
- F/ przepisy końcowe.

Wymienione rozwiązania „Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach”, wraz z taryfikatorem kwalifikacyjnym i tabelami płac zasadniczych oraz stawek wynagrodzenia zasadniczego wprowadzono w życie zgodnie z postanowieniami art. 77¹ i przepisami działu jedenastego ustawy „Kodeks pracy” z dnia 26.06.1974 r. (tekst jednolity Dz. U. z 1998 nr 21 poz. 94 z późn. zm.).

Postanowienia regulaminu nie określają wysokości wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni, zgodnie z wymogami art. 241²⁶ § 2 ustawy „Kodeks pracy”.

Zasady wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni, określone zostały w oparciu o uchwałę Nr 9/2019 RN SM „Wspólny Dom” w Katowicach.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał Regulamin Pracy przyjęty uchwałą Zarządu z dnia 09.01.2009r, wraz z aneksami z dnia 26.10.2015r, 01.09.2021r roku.

Regulamin ten szczegółowo określa:

- Przepisy wstępne
- Organizacja i porządek w procesie pracy
- Podstawowe prawa i obowiązki stron stosunku pracy
- Czas pracy
- Usprawiedliwianie nieobecności w pracy i zwolnienia od pracy
- Urlopy wypoczynkowe
- Odpowiedzialność porządkowa
- Wyróżnienia i nagrody
- Termin i sposób wypłaty wynagrodzenia
- Bezpieczeństwo i higiena pracy
- Ochrona pracy kobiet i pracowników młodocianych
- Przepisy końcowe.

Dokumentacja pracownicza

Prowadzona, gromadzona i przechowywana ona jest w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Min. Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika. (Dz. U. z2017r poz. 894z późniejszymi zmianami) obowiązującego do dnia 31.12.2018r oraz Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10.12.2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej (Dz.U. 2018 poz. 2369) oraz zmianą wprowadzoną w 2023 roku w związku z nowelizacją Kodeksu Pracy oraz niektórych innych ustaw, która wprowadziła zmiany w zasadach prowadzenia akt osobowych

Akta osobowe pracowników przechowywane są w opisanych teczkach.

Sprawdzono dokumentację wszystkich członków Zarządu, oraz pracowników:

- Barbara B. Członek Zarządu, Główna Księgowa
- Piotr K. Prezes Zarządu
- Maurycy S. specjalista ds. remontów

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:

- Część A – tu znajdują się dokumenty zgromadzone w związku z ubieganiem się o zatrudnienie, tj. kwestionariusz osobowy, świadectwa pracy z poprzednich miejsc pracy, dokumenty potwierdzające kwalifikacje.
- Część B – zawiera dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia,
- Część C – w której gromadzi się dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia danej osoby,
- Część D – miejsce na przechowywanie dokumentów związanych z ponoszeniem przez pracownika odpowiedzialności porządkowej lub odpowiedzialności określonych w innych przepisach,
- Część E – dokumenty związane z kontrolą trzeźwości pracownika lub kontrolą na obecność w jego organizmie środków działających podobnie do alkoholu.

Przeprowadzone badanie akt osobowych pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej Wspólny Dom w Katowicach wykazało, że wszyscy pracownicy, których akta objęte były kontrolą 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.

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2021- 2023 stwierdzono, iż wszyscy pracownicy wykorzystali swoje urlopy w terminach zgodnych z kodeksem pracy.

Wg prowadzonego rejestru szkoleń w latach 2021 - 2023, Zarząd oraz pracownicy Spółdzielni korzystali z zorganizowanych szkoleń. W omawianym okresie członkowie Rady Nadzorczej nie byli na żadnym szkoleniu. Dane statystyczne z odbytych szkoleń przedstawia tabela poniżej:

Odbyte szkolenia
z wyszczególnieniem biorących w nich udział pracowników i członków organów
statutowych SM „Wspólny Dom” w Katowicach
w latach 2021– 2023

Lp.	Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
1	2	3	4	5
1.	O g ó l e m (ilość odbytych szkoleń)	8	3	4
Liczba przeszkolonych osób				
2.	O g ó l e m	4	2	5
w tym:				
a/	Członków Rady Nadzorczej			
b/	Członków Zarządu	1	1	1
c/	Pozostałych pracowników	3	1	4

W SM „Wspólny Dom” w Katowicach 3 pracowników posiada licencję „Zarządcy nieruchomości w tym; 2 Członków Zarządu.

4.3. Ochrona danych osobowych

W dniu 20.12.2017 roku Spółdzielnia zawarła umowę z ODO Portal sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu ul. Piłsudskiego 13 na mocy której Spółka zobowiązała się do świadczenia pomocy prawnej w zakresie ochrony danych osobowych przetwarzanych przez Spółdzielnię.

Spółka ODO Portal sporządziła raport z audytu przeprowadzonego w SM „Wspólny Dom” w Katowicach zawierający ustalenia i wnioski:

- wdrożenie dokumentacji, która ułatwi przestrzeganie przepisów dotyczących ochrony danych osobowych
- korzystanie z usług ABI
- analizę procesów z zakresu ochrony danych osobowych, które sprawiają członkom Spółdzielni największe trudności.

W zakresie ochrony danych osobowych Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach posiada opracowaną Politykę bezpieczeństwa danych osobowych przyjętą uchwałą z dnia 16.05.2018r, która określa:

- Cele polityki bezpieczeństwa
- Definicje
- Zasięg oraz zakres obowiązywania polityki
- Zasady ogólne przetwarzania danych osobowych
- Bezpieczeństwo danych osobowych
- Ocena skutków dla ochrony danych osobowych
- Organizacja pracy przy przetwarzaniu danych osobowych
- Kontakt z osobami, których dane dotyczą
- Realizacja praw osób, których dane dotyczą
- Zadania osób odpowiedzialnych za ochronę danych
- Odbiorcy danych
- Postępowania z incydentami
- Odpowiedzialność.

Ponadto uchwałą Zarządu nr 01/02/2018 z dnia 14.02.2018r powołany został Administrator Bezpieczeństwa Informacji.

Stosowane zasady określone w przyjętych przez Zarząd SM „Wspólny Dom” w Katowicach procedurach związanych z ochroną danych osobowych mają na celu zapewnienie prawidłowej ochrony danych osobowych przetwarzanych przez Spółdzielnię, rozumianej jako ochronę danych przed ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, zmianą lub przetwarzaniem z naruszeniem prawa oraz utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem, jak również zapewnienie zgodności przetwarzania danych z przepisami prawa.

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

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

4.4.Kontrola.

W strukturze organizacyjnej SM „Wspólny Dom” w Katowicach obowiązującej w latach 2021 – 2023, - z uwagi na wielkość Spółdzielni - nie ma stanowiska ds. kontroli wewnętrznej.

Kontrole dotyczące bieżącego zarządzania i kierowania Spółdzielnią prowadzone były w ramach „kontroli kierowniczej” sprawowanej przez Zarząd Spółdzielni oraz poszczególne komórki organizacyjne. Zgodnie z § 7 Regulaminu organizacyjnego do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji w zakresie niezastrzeżonym w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni.

Ponadto regulamin organizacyjny szczegółowo określa zakres zadań i obowiązków Głównego Księgowego, kierowników oraz pracowników działów Spółdzielni w zakresie nadzoru i kontroli

Funkcje kontrolne Zarządu w zakresie działalności Spółdzielni (w szczególności dokumentów finansowo – księgowych) prowadzone były pod względem:

- merytorycznym (zgodności treści dokumentu ze stanem rzeczywistym tj. podpisanymi umowami, zleceniami i innymi przepisami prawa materialnego),
- formalnym (zgodności formy dokumentu z wymaganiami przepisów prawa),
- rachunkowym (prawidłowości dokonanych wyliczeń, rozliczeń)
- oraz pod względem terminowej realizacji zadań.

W ramach „kontroli i nadzoru”, swoje funkcje sprawowała również Rada Nadzorcza. Funkcje kontrolne RN w latach 2021 – 2023, realizowane były głównie poprzez działalność Komisji Rewizyjnej, Zakres zagadnień, które były przedmiotem analizy i kontroli przez Komisję RN był bardzo różnorodny i obejmował w zasadzie wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni od spraw związanych z organizacją przetargów, realizacją prac remontowych poprzez analizy rozliczeń c. o. Szczegółowy zakres analiz i kontroli przeprowadzonych przez Komisję Rady Nadzorczej omówiony został w części niniejszego protokołu w rozdziale poświęconym działalności Rady Nadzorczej.

Wnioski z tych kontroli i analiz przedstawiane były na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Z przeglądu Książki Kontroli Przedsiębiorcy wynika, że w okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach były przeprowadzone następujące kontrole zewnętrzne:

W roku 2021

- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej Katowice - Przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach za okres 2018 -2020.
- ZUS O/Chorzów upoważnienie nr 06202111100351 z dnia 19.11.2021 r.

W roku 2022 i 2023 nie było żadnych kontroli zewnętrznych.

5.. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – zarządzanie nieruchomościami.

5.1. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych

Zasoby mieszkaniowe figurujące na majątku Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach stanowią budynki wybudowane przez Spółdzielnię w latach 1985 - 2001:

Zasoby mieszkaniowe
wg podziału na Administrację domów mieszkalnych
SM „Wspólny Dom” w Katowicach
(wg stanu na 31.12.2023 r.)

Wyszczególnienie osiedla	Budynki /ogółem/ szt.	Ilość lok. mieszkalnych mieszkańców	Pow. lokali mieszkalnych w m2 pu	Pow. lokali użytkowych w m2 pu	Pow. garaży w m ²	Pow. lokali w m2 pu /razem/
1	2	3	4	5	6	7
Śląska	3	113/238	7 000,03	279,40	133,45	7 412,88
Franciszkańska	1	43/78	2 283,13	86,46	0	2 369,59
Sienkiewicza	1	61/120	3 097,24	0	0	3 097,24
Zawilców	2	60/120	3 287,45	0	0	3 287,45
Kraśńskiego-Skowrońskiego	1	80/158	4 920,67	381,80	633,36	5 935,83
Wczasowa	3	159/328	9 598,14	60,06	106,44	9 880,51
Myśliwska	7	205/499	11 756,28	805,20	346,80	12 908,28
Legionów	1	18/41	1 259,30	28,40	98,20	1 516,3
Okrzei	2	58/130	3 385,43	0	0	3 385,43
Brzozowa	1	20/37	1 423,76	308,97	381,68	2 114,15
Garaże wolnostojące					746,40	746,40
O g ó ł e m	22	817/1749	48 011,43	1 950,29	2 446,33	52 408,05

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach w 2023 r. zarządzała:

- 22 budynkami mieszkalnymi z 817 lokalami mieszkalnymi, w tym:
 - 44 lokali mieszkalnych zajmowanych w oparciu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 319 lokali mieszkalnych zajmowanych w oparciu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 454 lokali mieszkalnych po przeniesieniu własności,
 - 0 lokali mieszkalnych użytkowanych w oparciu umowę najmu,
 - 0 bez tytułu prawnego
- 23 lokalami o innym przeznaczeniu (użytkowe),
- 154 garażami.

OGÓŁEM - pow. użytkowa zarządzanych zasobów mieszkaniowych wynosiła 52 408,05 m² pu w tym:

- lokale mieszkalne 48 011,43 m² pu
- lokale o innym przeznaczeniu (użytkowe) 1 950,29 m² pu
- garaże 2 446,33 m² pu

Nieruchomości gruntowe stanowiły ogółem 86 393,27 m²

Spółdzielnia do wszystkich nieruchomości gruntowych posiada tytuł prawny.

5.2. Struktura i zadania pionu technicznego

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach w okresie objętym lustracją posiadała opracowany regulamin organizacyjny, wraz z zatwierdzoną strukturą organizacyjną, w której wyodrębniony został pion techniczno – eksploatacyjny podlegający bezpośrednio Prezesowi Zarządu z organizacyjnie podporządkowanymi :

- głównym specjalistą ds. przygotowania remontów i bhp
- specjalistą ds. realizacji remontów
- obsługą Zarządu i osiedli
- sześcioma ADM-ami

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

W jego zakresie działania przewidziano m.in. odpowiedzialność za:

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

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w SM „Wspólny Dom” w Katowicach prowadzona była w ramach scentralizowanych form zarządzania.

Obecnie w zakresie rozdziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali obowiązuje „Regulamin rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali w budynkach SM „Wspólny Dom” w Katowicach” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 z dnia 15.03.2007 r. a następnie zmieniony uchwałą nr 6 z dnia 26.03.2009r.

Zgodnie z § 2 powyższego regulaminu, **podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni** w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymianę:

- utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do ogólnego użytku oraz innych częściach wspólnych oraz utrzymywanie w należytym stanie urządzeń i instalacji, w które wyposażone są budynki,
- utrzymanie w należytym stanie otoczenia budynków, stosownie do pory zimowej jak i letniej, w tym utrzymywanie w dobrym stanie zieleni osiedlowej,

- wykonywania, w razie potrzeby, czynności związanych z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją pomieszczeń, urządzeń oraz terenów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców,
- nadzór nad urządzeniami, sprzętem i placami zabaw.

Z kolei użytkownicy lokali są obowiązani dbać o stan techniczny i sanitarny lokalu oraz o konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych pomieszczeń (garaże, dodatkowe pomieszczenia gospodarcze, komórki, piwnice, itp.).

5.3. Utrzymanie stanu technicznego zasobów

W ramach badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych przeglądów technicznych budynków wraz z oceną wykorzystania tych ustaleń w planach rzeczowych prac remontowych w latach 2021 – 2023. Książki obiektu budowlanego wraz z protokołami przeglądów przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.

Przeglądy stanu technicznego budynków w latach 2021 – 2023, instalacji gazowych, kominowych i wentylacyjnych oraz instalacji elektrycznych i odgromowych zgodnie z art. 62 ustawy „Prawo Budowlane” w okresie objętym badaniem lustracyjnym wykonywali dla Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNY DOM” w Katowicach:

Nazwisko i imię	Przynależność do Ś.O.I.I.B	Numer uprawnień - świadectwo kwalifikacji
mgr inż. Piotr KOZIOŁ	SLK/BO/5854/02	AR VII-7342/7/97
mgr inż. Maurycy Suchanek	SLK/BO/7688/02	upr. bud. nr 333/02

okresowe kontrole szczelności instalacji gazowej:

Lp.	Nazwa firmy	Nazwisko osoby uprawnionej	Nr uprawnień i świadectwa kwalifikacji
1.	Zakład Instalatorstwa W.M. Urbański s.c.	Mateusz Urbański	D/1663/159/16
		Wacław Urbański	D3-671/9730/14 G-3/D/033/149/19
2.	P.W. "CENTRUM" Andrzej Jasiński	Andrzej JASIŃSKI	G-1/E/034/295/2013 G-2/E/034/238/2013
3.	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe EKSBU Sp. z o.o.	Krzysztof MATYSKA	G3/D-320/891/2015

okresowe przeglądy przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych:

Lp.	Nazwa firmy	Nazwisko osoby uprawnionej	Nr uprawnień i świadectwa kwalifikacji
1.	Zakład Usług Kominiarskich Piotr Rożek	Piotr Rożek	295/00
2.	Zakład Kominiarski Marek Mrukowski	Marek MRUKOWSKI	266/01
3.	Mistrz Kominiarski Sergiusz Sidełko	Sergiusz SIDEŁKO	235/02
4.	Rzemieślniczy Zakład Kominiarski Mistrz Kominiarski Roman Gruszka	Roman GRUSZKA	546/89

okresowe przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej:

Lp.	Nazwa firmy	Nazwisko osoby uprawnionej	Nr uprawnień i świadectwa kwalifikacji
1.	Firma elektryczno-Budowlana "KILOWAT" S.C. Myszor, Palenta	Grzegorz MYSZOR	G-1/E/033/1572/10 G-1/D/033/640/10

Skontrolowano książki budowlane następujących budynków mieszkalnych:

- **Budynek przy ul. Myśliwska 8 Tychy**
 - Przeglądy przewodów kominowych, i podłączeń dymowych, spalinowych i wentylacyjnych:
 - ✓ protokół z dnia 28.12.2021r. nr 352/12/2021
 - ✓ protokół z dnia 28.12.2022r. nr 336/12/2022
 - ✓ protokół z dnia 16.09.2023r. nr 359/09/2023
 - Przegląd instalacji gazowej:
 - ✓ protokół z dnia 07.06.2021r. nr 3/2021/06/G/TYCHY
 - ✓ protokół z dnia 03.10.2022r. nr 6/2022/10/G/TYCHY
 - ✓ protokół z dnia 25.10.2023r. nr 6/2023/10/TYCHY
 - Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
 - ✓ protokół z dnia 15.09.2021r.
 - ✓ protokół z dnia 15.09.2023r..
 - Przegląd stanu technicznego budynku 5– letni — protokół z dnia 16.09.2022r.
 - Protokoły z badań instalacji elektrycznej i pomiarów ochronnych z miesiąca marca 2019r.
- **Budynek przy ul. Myśliwska 18-22 Tychy**
 - Przeglądy przewodów kominowych, i podłączeń dymowych, spalinowych i wentylacyjnych:
 - ✓ protokół z dnia 28.12.2021r. nr 354/12/2021
 - ✓ protokół z dnia 28.12.2022r. nr 338/12/2022
 - ✓ protokół z dnia 16.09.2023r. nr 361/09/2023
 - Przegląd instalacji gazowej:
 - ✓ protokół z dnia 09.06.2021r. nr 6/2021/12/G/TYCHY
 - ✓ protokół z dnia 05.10.2022r. nr 9/2022/10/G/TYCHY
 - ✓ protokół z dnia 25.10.2023r. nr 9/2023/10/G/TYCHY
 - Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
 - ✓ protokół z dnia 15.09.2021r.
 - ✓ protokół z dnia 15.09.2023r..
 - Przegląd stanu technicznego budynku 5– letni — protokół z dnia 16.09.2022r.
 - Protokoły z badań instalacji elektrycznej i pomiarów ochronnych z 15.12.2021r.
- **Budynek przy ul. Wczasowej 16 w Katowicach**
 - Przeglądy przewodów kominowych, dymowych spalinowych wentylacyjnych:
 - ✓ protokół z dnia 08.12.2021r. nr 29/12/2021
 - ✓ protokół z grudzień 2022r. nr 29/12/2022
 - ✓ protokół z wrzesień 2023r. nr 29/12/2023
 - Przegląd instalacji gazowej:
 - ✓ protokół z 07.09.2021r.

- ✓ protokół z 07.08.2022r.
- ✓ protokół z 10.05.2023r.
- Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
 - ✓ protokół z dnia 10.06.2021r.
 - ✓ protokół z dnia 16.06.2022r.
 - ✓ Protokół z dnia 20.06.2023.
- Przegląd stanu technicznego budynku 5- letni — protokół z dnia 12.06.2020r.
- Protokół z badań instalacji elektrycznej i pomiarów ochronnych wykonanych w 2019r.
- **Budynek przy ul. Wczasowej 14 w Katowicach**
- Przeglądy przewodów kominowych, dymowych spalinowych wentylacyjnych:
 - ✓ protokół z dnia 08.12.2021r. nr 29/12/2021
 - ✓ protokół z grudzień 2022r. nr 29/12/2022
 - ✓ protokół z wrzesień 2023r. nr 29/12/2023
- Przegląd instalacji gazowej:
 - ✓ protokół z 07.09.2021r.
 - ✓ protokół z 07.08.2022r.
 - ✓ protokół z 10.05.2023r.
- Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
 - ✓ protokół z dnia 17.06.2021r.
 - ✓ protokół z dnia 17.06.2022r.
 - ✓ Protokół z dnia 19.06.2023.
- Przegląd stanu technicznego budynku 5- letni — protokół z dnia 19.06.2020r.

W dniu 14.11.2023 r. dla rzeczywistej oceny stanu utrzymania technicznego, sanitarno – porządkowego i estetycznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach, lustrator w obecności inspektora nadzoru Pana Maurycego Suchanka administracji dokonała przeglądu nieruchomości:

- Budynek przy ul Wczasowej 16
- Budynek przy ul Brzozowej 21
- Budynek przy ul Krasieńskiego 20

Podsumowanie

W oparciu o badanie dokumentacji oraz w oparciu o wyniki przeglądu zasobów w zakresie jw., ustalono, iż Spółdzielnia zapewnia prawidłowe utrzymanie stanu technicznego, sanitarno - porządkowego i estetycznego budynków ich otoczenia i wyposażenia. Eksploatacja i użytkowanie nieruchomości odpowiada w tym zakresie przepisom ustawy „Prawo budowlane” (tekst jedn. Dz. U. nr 106/00 poz. 1126 z późn. zm.) wraz z technicznymi i sanitarno – porządkowymi wymogami obowiązującymi w budynkach mieszkalnych.

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

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

- Książki obiektów budowlanych z bieżącymi wpisami dotyczącymi osób upoważnionych do dokonywania wpisu, istotnych zdarzeń technicznych, jakie miały miejsce w budynku wraz protokołami odbioru robót.
- Spółdzielnia dokonywała w ustawowych terminach okresowe kontrole stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe

wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji urządzeń służących ochronie środowiska, a także instalacji gazowych, przewodów. W dokumentach znajdują się pisma wzywające mieszkańców, u których stwierdzono nieprawidłowości do ich usunięcia oraz protokoły ponownych badań.

- Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dokonywała w ustawowych terminach wymagane prawem przeglądy 5 – letnie.
- Zalecenia określone w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków, uzupełniające ekspertyzy techniczne, zgłaszane usterki w trakcie eksploatacji zasobów, wykorzystywane były do sporządzania planów remontów budynków i usunięcia nieprawidłowości.

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

5.4.Remonty

Działalność gospodarcza SM „Wspólny Dom” w Katowicach w latach 2021 - 2023 prowadzona była w oparciu o uchwalone kierunki rozwoju działalności Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie Członków:

- uchwała nr 9/2018 w dniu 12.06.2018 roku w sprawie – **przyjęcia kierunków założeń programowych zadań remontowych na lata 2019 – 2021**,
- a następnie w dniu 15.09.2021 r. WZ podjęło uchwałę nr 7 w sprawie **przyjęcia kierunków założeń programowych zadań remontowych na lata 2022 – 2024**.

Uchwała dotycząca kierunków założeń programowych na lata 2022 - 2024 zawiera:

- zestawienie zbiorcze wg przewidywanych nakładów w latach 2022 – 2024.
- kierunkowy program zadań remontowych na poszczególnych osiedlach w latach 2022 – 2024.

Zestawienie zbiorcze szacunkowych wartości robót z wysokością stawek na fundusz remontowy w latach 2022 – 2024.

Lp.	Osiedle	Szacunkowa wartość robót na lata 2022 -2024	Szacunkowa wartość robót w skali jednego roku
1.	ul. Śląska	392.000,00	130.000,00
2.	ul. Franciszkańska	24.000,00	8.000,00
3.	ul. Sienkiewicza	158.000,00	52.000,00
4.	ul. Zawilców	247.000,00	91.000,00
5.	ul. Krasieńskiego	212.000,00	70.000,00
6.	ul. Wczasowa	870.000,00	290.000,00
7.	ul. Myśliwska	680.000,00	226.000,00
8.	ul. Legionów Pol.	88.000,00	29.000,00

9.	ul. Okrzei	12.000,00	4.000,00
10.	ul. Brzozowa	141.000,00	47.000,00
	Łącznie:	2.824.000,00	923.000,00

Ujęte w kierunkowym planie zadań remontowych obejmują jedynie główne tematy, tzn. nie stanowią zamkniętego katalogu prac i w poszczególnych latach w trakcie tworzenia planu remontów są uzupełniane o dodatkowe prace wynikające z bieżącej eksploatacji obiektów.

Ostateczne zakresy prac, szczególnie o charakterze uzupełniającym infrastrukturę osiedlową bądź estetykę osiedli są uzależnione od możliwości finansowych mieszkańców i akceptowanej wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy.

W oparciu o przyjęte przez WZ kierunki rozwoju, a także o potrzeby wynikające z przeprowadzonych przeglądów budynków, zadań ujętych w wykazach potrzeb remontowych oraz planów finansowych Spółdzielni (opracowywanych w formie projektów przez organ zarządzający - Zarząd Spółdzielni), następnie przyjmowanych i zatwierdzanych, zgodnie

z posiadanymi kompetencjami statutowymi, przez Radę Nadzorczą SM „WSPÓLNY DOM” w Katowicach następującymi uchwałami:

- **Rok 2021** – uchwała 6/2020 z dnia 15.12.2020 r w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2021, który obejmuje zarówno plan remontów i przeglądów na rok 2021, jak i plan finansowy na rok 2021. Plan ten został skorygowany uchwałą nr 4/2021 z dnia 13.04.2021 r.

✓ Planowane wydatki na remonty **1.238.000,00 zł.**

Ze sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2021 wynika, że:

Plan remontów na 2021 rok przyjęty został uchwałą nr 6/2020 Rady Nadzorczej z dn. 15.12.2020 na poziomie 1.238.000 zł. jako składnik Planu Gospodarczego na ten rok. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej dnia 13.04.2021 roku, na wniosek Zarządu, zwiększono Plan Remontów o kwotę 60 000,00 zł w związku z koniecznością wykonania dodatkowych prac

Finansowe wykonanie planu wyniosło 1.131.694,56 zł. (ok. 91,4 % pierwotnego planu). Wpływ na wykonanie rzeczowe, a tym samym finansowe Planu Remontów, miały ograniczenia związane z obowiązującym na terenie kraju stanem pandemii. Dotknęły one również Spółdzielnię, ograniczając możliwość wykonania wszystkich zaplanowanych w Planie Remontów prac. Ograniczenia w swobodnym wyborze wykonawców, oraz zredukowanie ich mocy przerobowych wymusiły rezygnację z wykonania szeregu prac remontowych, głównie drobnych. Taka sytuacja na rynku budowlanym zmusiła Zarząd Spółdzielni do rezygnacji z wykonania części zaplanowanych remontów.

Realizacja planu remontów omawiana była na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach 13.04.2021, 15.09.2021, 17.12.2021 r ..

- **Rok 2022** – uchwała 6/2021 z dnia 17.12.2021 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2022, który obejmuje zarówno plan remontów i przeglądów na rok 2022, jak i plan finansowy na rok 2022.

✓ Planowane wydatki na remonty **1.143.000,00 zł.**

Ze sprawozdania Zarządu za rok 2022 wynika, że:

Plan remontów na 2022 rok przyjęty został uchwałą nr 6/2021 Rady Nadzorczej z dn. 17.12.2021 na poziomie 1.143.000,00 zł. jako składnik Planu Gospodarczego na ten rok. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej dnia 27.04.2022 roku, na wniosek Zarządu, zwiększono Plan

Remontów o kwotę 240 000 zł w związku ze znacznym wzrostem cen materiałów i usług budowlanych na początku 2022r.

Finansowe wykonanie planu wyniosło 1.215.468,99 zł (ok. 87,9 % zwiększonego o 240.000,00 zł planu). Wpływ na wykonanie rzeczowe, a tym samym finansowe Planu Remontów, miały ograniczenia związane z pozyskiwaniem dobrych i sprawdzonych firm, ograniczając możliwość wykonania wszystkich zaplanowanych w Planie Remontów prac. Ograniczenia w swobodnym wyborze wykonawców, oraz zredukowanie ich mocy przerobowych wymusiły rezygnację z wykonania szeregu prac remontowych, głównie drobnych.

Realizacja planu remontów omawiana była na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach 27.04.2022, 06.07.2022, 26.10.2022 r. oraz 14.12.2022 roku.

- **Rok 2023** – uchwała 5/2022 z dnia 14.12.2022 r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2023 rok, który obejmuje zarówno plan remontów i przeglądów na rok 2023, jak i plan finansowy na rok 2023
 - ✓ Planowane wydatki na remonty 1.460.000,00 zł.

Ze sprawozdania Zarządu za rok 2023 wynika, że:

Plan remontów na 2023 rok przyjęty został uchwałą nr 5/2022 Rady Nadzorczej z dn. 14.12.2022 na poziomie 1.460.000,00 zł jako składnik Planu Gospodarczego na ten rok.

Finansowe wykonanie planu wyniosło 1.048.991,49 zł (ok. 71,85 % z planu). Wpływ na wykonanie rzeczowe, a tym samym finansowe Planu Remontów, miały, podobnie jak w roku poprzednim, ograniczenia związane z pozyskiwaniem dobrych i sprawdzonych firm, ograniczając możliwość wykonania wszystkich zaplanowanych w Planie Remontów prac. Ograniczenia w swobodnym wyborze wykonawców, oraz zredukowanie ich mocy przerobowych wymusiły rezygnację z wykonania szeregu prac remontowych, głównie drobnych.

Realizacja planu remontów omawiana była na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach 23.03.2023, 12.04.2023 – posiedzenia Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji, 20.09.2023 r. oraz 13.12.2023 roku – posiedzenia Rady Nadzorczej obecnej kadencji.

Plany funduszu remontowego sporządzane są oddzielnie dla każdej nieruchomości, zawierają szczegółowy zakres rzeczowy planowanych remontów, szacunkową wartość robót oraz termin realizacji.

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

5.5.Firmy zewnętrzne

Poza omówionymi ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi „zarządzania” zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach, w latach 2021 – 2023, w technicznej obsłudze budynków mieszkalnych i lokali użytkowych uczestniczyły firmy zewnętrzne, w tym wykonawcy robót budowlano – remontowych. Stanowili oni, podstawowy zespół realizacyjny planowanych przedsięwzięć w zakresie:

- robót ogólnobudowlanych,
- remontu elewacji,

- remontów chodników,
- gruntownych remontów dachów,
- remontów instalacji wodno – kanalizacyjnych,
- innych robót i usług.

**Wykaz usługodawców zewnętrznych
realizujących prace modernizacyjne oraz remontowo budowlane
w zasobach SM „WSPÓLNY DOM” w Katowicach w latach 2021 - 2023**

	<i>Remonty</i>		<i>Zakres robót</i>
1.	BROK-BUD Krzysztof Brodowski	2021,2022,2023	Roboty blacharsko-dekarskie oraz ogólnobudowlane.
2.	LGM S.C.	2021,2022,2023	Roboty elektryczno-montażowe.
3.	Firma elektryczno-Budowlana "KILOWAT" S.C. Myszor, Palenta	2021,2022,2023	Roboty elektryczno-montażowe.
4.	MYKO Polska Andrzej Majewski	2021,2022,2023	Mycie elewacji.
5.	Przedsiębiorstwo Usługowo Produkcyjne ROLL-ADAM Adam Adamus	2021,2022,2023	Serwis bram wjazdowych przesuwnych.
6.	F.B. STUCCO	2021,2022,2023	Ogólnobudowlane - roboty dociepleniowe, malarskie.
7.	Rafał Piszcz "RABEKA"	2021,2022,2023	Czyszczenie kanalizacji.
8.	On-Service Sp. z o.o.	2021,2022,2023	Czyszczenie instalacji sanitarnej itp.
9.	Andrzej Pioskownik Przedsiębiorstwo Usługowo Produkcyjno Handlowe	2021,2022,2023	Naprawa bram wjazdowych przesuwnych.
10.	P.W. "CENTRUM" Andrzej Jasiński	2021,2022,2023	Roboty instalacyjne, wod-kan, c.o, gaz.
11.	Etat-HR Edyta Targańska	2021,2022,2023	Dostawa i montaż ślusarki drzwiowej.
12.	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe EKSUD Sp. z o.o.	2021,2022,2023	Roboty instalacyjne, wod-kan, c.o, gaz.
13.	Zakład Instalatorstwa W.M. Urbański s.c.	2021,2022,2023	Roboty instalacyjne, wod-kan, c.o, gaz.

	<i>Place zabaw</i>		<i>Zakres robót</i>
1.	Biuro Handlowe Marek Karłaszewski	2021,2022,2023	Dostawa i montaż urządzeń na placach zabaw.
2.	COMES S.J.	2021,2022	

	<i>Dźwigi osobowe</i>		<i>Zakres robót</i>
1.	DZWIG-POL Katowice	2021,2022	Serwis dźwigów osobowych.
2.	LIFT-SERVICE Katowice	2022,2023	
3.	"WINDOM" Dźwigi Osobowe s.c.	2021,2022,2023	
4.	Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Lidia Nikiel	2021,2022,2023	

	AZART		Zakres robót
1.	Teleradiomechanika Instalacje Antenowe Czesław Piotrowski	2021,2022,2023	Serwis instalacji AZART
2.	LGM S.C.	2021,2022,2023	
	DOMOFONY konserwacja		
1.	ZAKO-SERVICE s.c.	2018, 2019, 2020	Serwis domofonów.
2.	Firma elektryczno-Budowlana "KILOWAT" S.C. Myszor, Palenta	2018, 2019, 2020	
	Sprzątanie klatek i terenów zewnętrznych		
1.	Usługi Remontowo - Porządkowe Krzysztof Kozioł	2021,2022,2023	Utrzymanie czystości na osiedlach i terenach zewnętrznych.
2.	Etat-HR Edyta Targańska	2021,2022,2023	
4.	Czyściutko.eu Kadej-Skwiot Natalia	2021,2022,2023	

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecania usług i robót remontowo-budowlanych obcym wykonawcom określone zostały szczegółowo w „Zasadach doboru wykonawców robót remontowych w SM „WSPÓLNY DOM” w Katowicach” przyjętych przez Zarząd Spółdzielni w dniu 10 marca 2004 roku (protokół nr 20/2004), zmodyfikowanych zgodnie z wnioskiem Rady Nadzorczej w dniu 16 lutego 2010 roku i 20 lipca 2015 roku, o tryb realizacji robót awaryjnych o charakterze indywidualnym i zasady doboru wykonawców robót remontowych w SM „Wspólny Dom”. Obecnie obowiązująca treść „Zasad doboru wykonawców robót remontowych w SM „Wspólny Dom” została przyjęta Zarządzeniem Nr 2 Zarządu Spółdzielni 17.10.2018 roku – protokół Zarządu 29/2018 z 17.10.2018 rok.

Zasady te przewidywały w zakresie wykonawstwa obcego wybór oferenta:

- Dla robót o wartości do 30.000,00 złotych w postępowaniu bezprzetargowym z listy tzw. „Grona wykonawców kwalifikowanych”.
- Dla robót o wartości wyższej, zlecenie poprzedzone było wyborem ofert wykonawców oraz negocjacjami celem określenia najkorzystniejszej oferty tzn. przedstawiającą najkorzystniejszy bilans ceny oraz innych kryteriów takich jak: termin, jakość, właściwe kontakty z mieszkańcami przy robotach wewnątrz budynków itp.

Szczegółową kontrolą objęte były następujące prace wykonywane przez firmy zewnętrzne:

Rok 2021

- Remont balkonów i części elewacji wraz z remontem zadaszenia i wymianą balustrady na budynku przy ul. Myśliwskiej 8 w Tychach (negocjacje)

- Plan remontów na rok 2021 stanowiący załącznik do uchwały Rady Nadzorczej 1 z 13.04.2021r. Zaplanowana kwota 60.000,00zł
- Mając na uwadze rozszczelnienie się balkonów po okresie zimowym i koniecznością wykonania prac remontowych zwrócono się do Firmy BROK-BUD, która wykonywała podobne roboty na budynku przy ul. Myśliwskiej 22 w roku 2019. Została wybrana po przeprowadzonym wcześniej postępowaniu tj. zapytanie ofertowe gdzie oferty złożyły 3 firmy.
Notatka z wyboru wykonawcy z dnia 13.03.2019r.
Mając na uwadze rzetelność Firmy oraz doświadczenie i zaproponowane korzystne ceny zawarto umowę.
- Umowa z dnia 15.06.2021r.
 - ✓ Termin wykonania robót 31.08.2021r.
 - ✓ Wartość umowy 24.000,00zł netto -rozliczenie powykonawcze.
- Protokół odbioru robót: z dnia 20.08.2021r.
- Faktura nr 28/2021 z dnia 20.08.2021r na wartość netto 20.887,08zł; zapłata w dniu 31.08.2021r.

Rok 2022

• Oczyszczenie elewacji wraz z zabezpieczeniem północnej budynku ul. Brzozowa 21 w Katowicach (zapytanie ofertowe)

Zarząd Spółdzielni przedłożył następujące dokumenty:

- Notatka z przeglądu stanu technicznego elewacji budynku po okresie zimowym. Wysłanie zapytania ofertowego do 3 firm i przeprowadzenie negocjacji.
- Warunkiem złożenia oferty było dokonanie wizji lokalnej na obiekcie
 - ✓ Oferty złożyły 2 firmy.
- Notatka z wyboru wykonawcy z dnia 08.06.2022r
 - ✓ Wybrano najkorzystniejszą ofertę – Firma MYKO-POLSKA z Bydgoszczy oferta netto 10.100,00 zł
- Umowa z dnia 09.06.2022r
 - ✓ Termin wykonania robót 15.08.2022r.
 - ✓ Wartość umowy 10.100,00 netto
- Protokoły odbioru robót: z dnia 12.08.2022r.
- Faktura nr FV/03/08/2022 z dnia 12.08.2022r na wartość netto 10.100,00zł; zapłata w dniu 31.08.2022r.

Rok 2023

• Remont elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Śląskiej 36 w Katowicach (zapytanie ofertowe)

- Plan remontów na rok 2023 stanowiący załącznik do uchwały Rady Nadzorczej Nr 5/2022 z 14.12. 2022r. Zaplanowana kwota 430.000,00zł.
- Wysłanie zapytania ofertowego z dnia 23.01.2023 r. do 7 firm
 - ✓ Oferty złożyły 3 firmy.
- Notatka z wyboru wykonawcy (protokół z posiedzenia Zarządu z dnia 13.02.2023r.)
 - ✓ Złożone zostały 3 oferty
 - ✓ Wybrano najkorzystniejszą ofertę – Firma FB „STUCCO” z Ptaszkowej oferta netto 395.220,00zł brutto 426.837,60zł

- Umowa z dnia 16.02.2023r.
 - ✓ Termin wykonania robót 06.07.2023r.
 - ✓ Wartość umowy 395.220,00zł netto
 - ✓ Protokół konieczności z 20.03.2023r.
 - ✓ Aneks do umowy z 05.04.2023r.
Wartość robót umowy i aneksu 415.000,00zł netto.
- Protokoły odbioru robót:
 - ✓ z dnia 28.03.2023r.
 - ✓ z dnia 08.05.2023r.
 - ✓ z dnia 05.06.2023r.
- Faktury:
 - ✓ nr FV/46/03/2023 z dnia 28.03.2023r na wartość netto 180.000,00zł; zapłata w dniu 11.04.2023r.
 - ✓ nr FV/73/05/2023 z dnia 05.09.2023r na wartość netto 215.220,00; zapłata w dniu 23.05.2023r.
 - ✓ nr FV/86/06/2023 z dnia 05.06.2023r na wartość netto 16.350,00; zapłata w dniu 20.06.2023r.

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:

1. W oparciu o sprawdzone dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanych przetargach procedury, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, wybrano najkorzystniejsze oferty, zapewniające realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
2. Zawarte umowy, umożliwiały prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia, gwarantowały członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.
3. W trakcie realizacji zamówienia nie występowały nieprawidłowości: w przypadku konieczności wykonania dodatkowych robót Spółdzielnia podpisywała stosowny aneks do umowy. Wartość robót i termin zakończenia prac wynikające z umowy w analizowanych przypadkach nie zostały przekroczone.

5.6. Wykonawstwo własne

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach w latach 2021 – 2023 zgodnie z zatwierdzonym regulaminem organizacyjnym i strukturą organizacyjną nie posiadała własnych służb konserwatorskich. Usługi w tym zakresie wykonywane są na podstawie zawartych umów przez firmy zewnętrzne (mieszkańcom udostępnione zostały numery telefonów, na które należy dzwonić na wypadek awarii).

- Umowa z dnia 16.11.2017 r. z firmą LGM S.C. L. Cywiński M. Godula z siedzibą w Katowicach w sprawie bieżącej konserwacji instalacji elektrycznej, usuwania wszelkich awarii.
- Umowa z dnia 14.03.2011 r. wraz z aneksem z dnia 02.01.2020 r. z firmą BROK – BUD Krzysztof Brodowski z siedzibą w Katowicach w sprawie wykonywania robót o charakterze awaryjnym w zakresie:
 - ✓ Pokrycia dachów i obróbek blacharskich.
 - ✓ Kominów wentylacyjnych i spalinowych.
 - ✓ Instalacji wodno – kanalizacyjnej i deszczowej.
 - ✓ Innych o charakterze remontowo – budowlanym.
 - ✓ Inne drobne awaryjne naprawy konieczne do wykonania w trybie pilnym.

- Umowa z dnia 02.01.2020 r. z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „CENTRUM” w Mysłowicach w sprawie wykonania robót o charakterze awaryjnym w zakresie:
 - ✓ Awaryjne naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej.
 - ✓ Awaryjne naprawy instalacji centralnego ogrzewania.
 - ✓ Awaryjne naprawy instalacji gazowej.
 - ✓ Awaryjne naprawy instalacji wentylacji.
 - ✓ Inne drobne awaryjne naprawy konieczne do wykonania w trybie pilnym oraz pogotowie dyżurne w okresach świątecznych.

Akumulacja i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego SM „Wspólny Dom” w Katowicach w latach 2021 – 2023 z podziałem na nieruchomości.

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2021– 2023 wymagała poniesienia nakładów finansowych w ramach skumulowanych środków funduszu remontowego na poziomie wykazanym w rocznych zestawieniach podanych poniżej:

Akumulacja i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego SM „Wspólny Dom” w Katowicach w latach 2021 – 2023

BO na 01.01.2021r. – 793 459,99 zł

Rok 2021	Planowana akumulacja śr. Finansowych f. Remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	2	3	4	5	6	7
Ślaska	171 561,30		171 561,3	84 618,24	86 943,06	79 420,51
Franciszkańska	49 315,92		49 315,92	95 731,26	-46 415,34	-45 187,29
Sienkiewicza	70 345,80		70 345,80	187 350,08	-117 004,28	-29 019,98
Zawilców	74 441,28		74 441,28	22 300,65	52 140,63	198 203,85
Kraśńskiego	117 913,17		117 913,17	229 191,65	-111 278,48	-92 667,99
Wczasowa	264 812,88		264 812,88	28 008,12	236 804,76	198 333,34
Myśliwska	236 514,46		236 514,46	61 795,10	174 719,36	497 270,47
Legionów Pol.	28 707,03		28 707,63	13 641,20	15 065,83	53 022,28
Okrzei	77 191,28		77 191,28	406 079,33	-328 888,05	-194 561,35
Brzozowa	29 045,28		29 045,28	3 328,93	25 716,35	103 078,96
Ślaska-garaże	4 435,2		4 435,20	0	4 435,20	17 806,23
OGÓŁEM	1 124 283,60		1 124 283,60	1 132 044,56	-7 760,96	785 699,03

BO na 01.01.2022r. – 785 699,03 zł

Rok 2022	Planowana akumulacja śr. Finansowych f. Remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	2	3	4	5	6	7
Ślaska	163 802,76		163 802,76	29 539,52	134 263,24	213 683,75
Franciszkańska	49 315,92		49 315,92	18 707,46	30 608,46	-14 578,83
Sienkiewicza	63 182,16		63 182,16	15 552,00	47 630,16	18 610,18
Zawilców	67 063,80		63 063,80	109 810,27	-42 746,47	155 457,38
Kraśńskiego	112 191,00		112 191,00	67 949,07	44 241,93	-48 426,06
Wczasowa	241 922,60		241 922,60	649 464,16	-407 541,56	-209 208,22
Myśliwska	219 393,56		219 393,56	245 983,81	-26 590,25	470 680,22
Legionów Pol.	26 174,53		26 174,53	7 515,68	18 658,85	71 681,13

Handwritten signature

Okrzei	77 189,28		77 189,28	13 542,63	63 646,65	-130 914,70
Brzozowa	29 045,28		29 045,28	19 706,27	-660,99	102 417,97
Śląska -garaże	4 435,20		4 435,20	0	4 435,20	22 241,43
OGÓŁEM	1 053 716,09		1 053 716,09	1 187 770,87	-134 084,78	651 644,25

BO na 01.01.2023r. – 651 644,25 zł

Rok 2023	Planowana akumulacja śr. Finansowych f. Remontowego			Wykorzystanie funduszu remont.		Saldo końcowe z uwzględn. b.z. roku poprzedniego
	Naliczenia	Pozostałe przychody	Razem przychody	Koszty	Wynik roku	
1	2	3	4	5	6	7
Śląska	167 900,70		167 900,70	489 045,15	-321 144,45	-107 460,70
Franciszkańska	49 715,52		49 715,52	10 727,37	38 988,15	24 409,32
Sienkiewicza	73 879,54		73 879,54	35 715,42	38 164,12	56 774,30
Zawilców	75 202,55		75 202,55	24 329,21	50 873,34	206 330,72
Krasieńskiego	113 172,54		113 172,54	24 459,61	87 712,93	39 286,87
Wczasowa	262 110,90		262 110,90	17 311,74	244 799,16	35 590,94
Mysliwska	229 387,68		229 387,68	347 369,83	-117 982,15	352 698,07
Legionów Pol.	21 426,24		21 426,24	26 311,13	-4 884,89	66 796,24
Okrzei	77 538,89		77 538,89	16 881,23	60 657,66	-70 257,04
Brzozowa	31 592,68		31 592,68	44 303,41	-12 710,73	89 707,24
Śląska-garaże	4 435,20		4,435,20	1 602,01	2 833,19	25 074,62
OGÓŁEM	1 106 362,44		1 106 362,44	1 039 056,11	67 306,33	718 950,58

Poniesione koszty w badanym okresie osiągnęły wartość ponad 3 mln zł, z czego w rozbiciu na okresy roczne kształtowały się następująco:

- w 2021 roku – 1.132.044,56 zł
- w 2022 roku – 1.187.770,87 zł
- w 2023 roku – 1.039.056,11 zł

Z kolei przychody funduszu remontowego w badanym okresie osiągnęły poziom ponad 3 mln zł.

W rozbiciu na okresy roczne kształtowały się następująco:

- w 2021 roku – 1.124.283,60 zł
- w 2022 roku – 1.053.716,09 zł
- w 2023 roku – 1.106.362,44 zł

Na dzień 31.12.2023r stan funduszu remontowego wynosi **718.950,58 zł**.

Podsumowanie:

W sprawozdaniach za lata 2021 – 2023 dotyczących „gospodarki remontowej” odnotowano w znacznym zakresie wykonanie planowanego zakresu rzeczowego robót remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje o ograniczenie robót.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

K

Obciążenie poszczególnych lokali kosztami remontów ustalane było na podstawie planowanych rocznych kosztów remontów w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową (1 m²), zaś wysokość obciążeń kosztami remontów ustalała Rada Nadzorcza Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali w budynkach SM „WSPÓLNY DOM” w Katowicach”, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 15 marca 2007 roku na podstawie uchwały nr 7 znowelizowanego uchwałą nr 6 w dniu 26 marca 2009 roku.

5.7. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych.

Usługi komunalne dla potrzeb gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach w latach 2021 – 2023 realizowane były w ramach zawartych umów m.in.:

A/ W ZAKRESIE DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ Z:

- 1/ **Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej SA w Katowicach**, w oparciu o umowę sprzedaży ciepła nr 506 zawartą w dniu 10 września 2008 roku wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim z dnia 2 października 2015 roku.
- 2/ **Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Tychach**, w oparciu o umowę sprzedaży ciepła nr 238/T/PE zawartą w dniu 1 grudnia 1999 roku wraz z późniejszymi aneksami.
- 3/ **Calor Energetyka Ciepła Sp. z o.o. z siedzibą w Wojkowicach**, w oparciu o umowę nr 01/2007 na dostawę ciepła zawartą w dniu 1 maja 2007 roku wraz z późniejszymi aneksami, ostatnim z dnia 30 listopada 2016 roku.

B/ W ZAKRESIE DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW Z:

- 1/ **Rejonowym Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Tychach Spółka Akcyjna**, w oparciu o umowy o zaopatrzenie w wodę nr 287/45/P/2012 zawartą dnia 28 maja 2012 roku oraz nr 1309/45/P/5127/2011 zawartą dnia 21 marca 2011 roku.
- 2/ **Zakładem Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o. w Mikołowie**, w oparciu o umowę na dostawę wody i odprowadzania ścieków nr 54/2 zawartą w dniu 19 grudnia 2003 roku, zmienioną umową nr 54/2/W zawartą w dniu 26 stycznia 2012 roku.
- 3/ **Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Mysłowicach**, w oparciu o umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków nr 2885/2010 zawartą dnia 15 kwietnia 2010 roku.
- 4/ **Regionalnym Centrum Gospodarki Wodno – Ściekowej SA w Tychach**, w oparciu o umowę o odprowadzanie ścieków nr 10/05/201/A zawartą w dniu 28 maja 2010 roku, zmienioną umową nr 1265/02/17/A w dniu 9 lutego 2017 roku.
- 5/ **Katowickie Wodociągi SA w Katowicach**, w oparciu o umowę dotyczącą dostarczania wody i odprowadzania ścieków nr 100192 zawartą w dniu 23 października 2013 roku wraz z aneksem z dnia 18 maja 2016 roku.

C/ W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA Z:

- 1/ **„SKT-SKIBATRON” Polska Spółka z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy** w oparciu o umowę rozliczeniową zawartą w dniu 3 stycznia 2000 roku oraz późniejszymi aneksami.
- 2/ **„BIPROMET ECOSYSTEM” Spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach** w oparciu o umowę rozliczeniową zawartą w dniu 3 stycznia 2000 roku oraz późniejszymi aneksami.

Aktualnie w wyniku połączeń i reorganizacji obu przedsiębiorstw, usługi rozliczeniowe kosztów centralnego ogrzewania dokonuje firma **MINOL ZENNER** sp. z o.o. w Łodzi.

Prawidłowość rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tytułu. dostawy zimnej wody, usług kanalizacyjnych oraz dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali oraz podgrzewania ciepłej wody użytkowej.

Rozliczenie zimnej wody i kanalizacji

Zasady i warunki dostawy wody i usług kanalizacyjnych oraz rozliczeń pomiędzy dostawcą a odbiorcą oraz odbiorcą a użytkownikami lokali wg wskazań urządzeń pomiarowych

w przyłączach budynków, oraz indywidualnych urządzeń w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach określone i przyjęte zostały w oparciu o:

- Ustawę z dn. 07.06.2001r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (tekst jednolity Dz. U. z 16 stycznia 2015r poz. 858136),
- Umowę w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków z dostawcą opisaną w punkcie „obsługa Spółdzielni w zakresie usług komunalnych”
- Statut Spółdzielni,
- Regulamin zużycia wody zimnej i ciepłej w zasobach SM „Wspólny Dom” w Katowicach uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 9 z dnia 28.09.2006r. Zmieniony uchwałami:
 - ✓ nr 5 z dnia 26.03.2009
 - ✓ nr 7 z dnia 19.09.2011r

Analiza prawidłowości rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy wody, wody na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali i przygotowania ciepłej wody użytkowej,

Ustaień w przedmiocie prawidłowości rozliczeń z tytułu zużycia wody i odprowadzanych ścieków /lokalu w wybranych budynkach stanowiących własność SM Wspólny Dom w Katowicach, dokonano na przykładzie nieruchomości przy:

- a/ ul. Zawilców 2-4 w Mikołowie
- b/ ul. Legionów Polskich w Tychach

w dwóch okresach rozliczeniowych:

a i b/ od 01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.

a i b/ od 01.10.2021 r. – 31.12.2022 r.

w zakresie:

- zgodności zafakturowanych kwot, przez przedsiębiorstwo wodociągowe z ilością zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz cenami wg. obowiązujących taryf,
- zgodności poniesionych przez Spółdzielnię kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków z sumą opłat ustalonych dla użytkowników lokali z tytułu jw.,
- zgodności rozliczeń za dostawę wody i odprowadzenie ścieków z cenami przyjętymi w rozliczeniach z wybranymi użytkownikami lokali.

Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą”,

Handwritten signature

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

5	Zawilców 2a/5	x	72,828	3,45		1630,79	1227,30	-403,49
6	Zawilców 2a/6	x	14,688	,70		328,90	711,60	+382,70
7	Zawilców 2a/7	x	49,140	2,33		1100,36	1100,30	-0,06
8	Zawilców 2a/8	x	3,308	,16		74,08	46,85	-27,23
9	Zawilców 2a/9	x	54,664	2,59		1224,06	1238,10	+14,04
10	Zawilców 2a/10	x	114,946	5,45		2573,92	2289,80	-284,12
11	Zawilców 2b/1	x	49,305	2,34		1104,06	1061,90	-42,16
12	Zawilców 2b/2	x	7,054	3,56		1680,64	1818,50	137,86
13	Zawilców 2b/3	x	12,596	,60		282,06	420,00	137,94
14	Zawilców 2b/4	x	23,251	1,10		520,64	441,35	-79,29
15	Zawilców 2b/5	x	92,227	4,37		2065,18	1940,15	-125,03
16	Zawilców 2b/6	x	122,257	5,79		2737,62	2707,25	-30,37
17	Zawilców 2b/7	x	36,00	1,71		806,13	120,00	-686,13
18	Zawilców 2b/8	x	50,570	2,40		1132,39	916,95	-215,44
19	Zawilców 2b/9	x	128,734	6,10		2882,66	3010,60	127,94
20	Zawilców 2b/10	x	21,312	1,01		477,23	665,65	188,42
21	Zawilców 4a/1	x	13,680	7,61		313,29	687,85	374,56
22	Zawilców 4a/2	x	52,984	29,47		1213,40	1304,80	91,40
23	Zawilców 4a/3	x	138,008	76,76		3160,55	2968,50	-192,05
24	Zawilców 4a/4	x	35,695	19,85		817,45	975,20	157,75
25	Zawilców 4a/5	x	98,374	54,72		2252,89	2421,60	168,71
26	Zawilców 4a/6	x	237,922	132,33		5448,70	4791,95	-656,75
27	Zawilców 4a/7	x	62,274	34,64		1426,16	1401,10	-25,05
28	Zawilców 4a/8	x	105,398	58,62		2413,74	1961,00	-452,74
29	Zawilców 4a/9	x	53,015	29,49		1214,11	1221,40	7,29
30	Zawilców 4a/10	x	112,375	62,50		2573,52	1937,50	-636,02
31	Zawilców 4b/1	x	91,118	50,68		2086,71	2021,65	-65,06
32	Zawilców 4b/2	x	107,104	59,57		2452,81	1677,10	-775,71
33	Zawilców 4b/3	x	81,547	45,36		1867,53	1987,40	119,87
34	Zawilców 4b/4	x	13,543	7,53		310,15	307,95	-2,20
35	Zawilców 4b/5	x	52,617	29,27		1205,00	1257,05	52,05
36	Zawilców 4b/6	x	51,688	28,75		1183,72	1232,80	49,08
37	Zawilców 4b/7	x	103,016	57,30		2359,19	2134,30	-224,89
38	Zawilców 4b/8	x	2,082	1,16		47,68	40,20	-7,48
39	Zawilców 4b/9	x	32,093	17,85		734,97	370,85	-364,12
40	Zawilców 4b/10	x	41,595	23,14		952,58	767,50	-185,08
41	Zawilców 6a/1	x	119,517	66,48		2737,09	1843,65	-893,44
42	Zawilców 6a/2	x	68,274	37,97		1563,55	1546,80	-16,75
43	Zawilców 6a/3	x	45,375	25,24		1039,14	1010,40	-28,74
44	Zawilców 6a/4	x	81,922	45,57		1876,12	2080,00	203,88
45	Zawilców 6a/5	x	63,274	35,19		1449,05	1405,50	-43,55
46	Zawilców 6a/6	x	41,516	23,09		951,77	450,00	-500,77
47	Zawilców 6a/7	x	43,477	24,18		995,67	1052,60	56,93
48	Zawilców 6a/8	x	37,226	20,71		852,52	896,75	44,23
49	Zawilców 6a/9	x	39,399	21,91		902,28	1031,50	129,22
50	Zawilców 6a/10	x	73,382	40,82		1680,54	1948,40	267,86
51	Zawilców 6b/1	x	51,322	28,55		1175,34	1213,90	38,56
52	Zawilców 6b/2	x	21,537	11,98		493,22	724,40	231,18
53	Zawilców 6b/3	x	37,471	20,84		858,13	860,90	2,77
54	Zawilców 6b/4	x	86,695	48,22		1985,42	1977,05	-8,37
55	Zawilców 6b/5	x	37,001	20,58		847,37	765,70	-81,67
56	Zawilców 6b/6	x	87,305	48,56		1999,39	1880,35	-119,04
57	Zawilców 6b/7	x	67,094	37,32		1536,54	1437,40	-99,14
58	Zawilców 6b/8	x	73,602	40,94		1685,58	1751,70	66,12
59	Zawilców 6b/9	x	71,063	39,53		1627,43	1721,25	93,82
60	Zawilców 6b/10	x	17,539	9,76		401,67	349,30	-52,37
Razem za okres rozlicz. 01.01.2023 r. – 31.12.2023. r.			3796,26	1528,41		86370,73	82890,10	-3480,63

Informacje dodatkowe:

Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych- $3.796,26 \text{ m}^3 - 3.865,325 \text{ m}^3 = 69,07 \text{ m}^3$

Ustalenia:

Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od 01.01.2023r. – 31.12.2023 r./ wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Zawilców 2a-6b w Mikołowie wynosiła:

- $69,07 \text{ m}^3$, poniesione koszty z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych 1.528,41zł/przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny 22,35zł/ m^3 brutto /woda+ kanalizacja/.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody SM w Katowicach /przyjętego uchwałą RN Nr 5/2009 z dnia 26.03.2009 r. oraz uchwałą RN nr7/2011 z dn.19.09.2011r/, przy ustalaniu wysokości kosztów z tytułu zużycia wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków uwzględniony został/y/:

1. Faktyczny koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków z rozprowadzeniem jej do wszystkich użytkowników lokali.
2. Koszty z tytułu różnicy zużycia wody /wynikające z różnicy wskazania wodomierza zbiorczego, wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach/ rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami § 9 powołanego powyżej „regulaminu”.
3. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali w budynku /z uwzględnieniem różnic, o których mowa w pkt. 2 powyżej/.
4. Przyjęte w rozliczeniach finansowych ceny, z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, zgodnie z obowiązującymi cenami stosowanymi przez przedsiębiorstwo wodociągowe w ww. zakresie.
5. Rozliczone z użytkownikami lokali, należności z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, zgodne były z obowiązującymi w badanym okresie przepisami prawa, ustaleniami statutu oraz zasadami „regulaminowymi” Spółdzielni, w objętym badaniem zakresie.

Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą”, Spółdzielnią i użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Zawilców 2a-6b w Mikołowie za okres rozliczeniowy od 01.10.2021-31.12.2022 r.

Kolejność zamieszczonych danych :

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

- b. ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz poniesione z tego tytułu koszty, wg sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach budynku, z uwzględnieniem różnic zużycia wody ustalonych pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego budynku i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych /zestawienie 1.1./,
- c. rozliczenie indywidualne z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków /wybranych dwóch użytkowników lokali/, sporządzone wg obowiązujących w Spółdzielni postanowień regulaminu w ww. zakresie i stosowanej przez usługodawcę ceny wody i usług kanalizacyjnych.

Obowiązująca w okresie rozliczeniowym jw., cena wody i usług kanalizacyjnych, kształtowała się na poziomie:

- cena netto:	
- wody	7,31 zł/m ³
- ścieków	10,63 zł/m ³
- wysokość podatku „VAT”	8 %
- łączna cena wody i ścieków	17,94 zł/m ³ /19,38 zł/m ³ brutto/.

Obowiązująca w okresie rozliczeniowym, cenę wody i odprowadzanych ścieków w zasobach SM, ustalono zgodnie z postanowieniami Umowy nr 54/2/W z dnia 26.01.2012 o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków oraz obowiązującą w okresie rozliczeń. cenę ww. usług komunalnych w Zakład Inżynierii Miejskiej w Mikołowie.

Zestawienie nr 1.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego bud. przy ul. Zawilców 2a-6b.. w Mikołowie...oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy od 01.10.2021-31.12.2022 r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 7,31 zł/m³
ścieków – 10,63 zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto – 19,38 zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy/nr faktury	Adres	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8%zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/wodomierz zbiorczy brutto/
1,	FDD/053851/2021	Zawilców 2 ab,	94	woda	7,48	651,04	52,08	703,12	3,66
			94	ścieki	10,53	916,50	73,32	989,82	5,38
2,	FDD/043852/2021	-4ab-6ab,,”-	197	woda	7,48	1364,41	109,15	1473,56	3,66
			197	ścieki	10,53	1920,75	153,66	2074,41	5,38
3,	FDD/048703/2021	Zawilców 2 ab,	127	woda	7,48	879,59	70,37	949,96	3,66
			127	ścieki	10,53	1238,25	99,06	1337,31	5,38
4,	FDD/048703/2021	Zawilców ,4ab,6ab	246	woda	7,48	1703,78	136,30	1840,08	3,66
			246	ścieki	10,53	2398,50	191,88	2590,38	5,38
5,	FDD/052841/2021	-,2ab”-	93	woda	7,48	644,11	51,53	695,64	3,66
			93	ścieki	10,53	906,75	72,54	979,29	5,38
6,	FDD/052842/2021	Zawilców 4ab,6ab	216	woda	7,48	1496,00	119,68	1615,68	3,66
			216	ścieki	10,53	2106,00	168,48	2274,48	5,38
7,	FDD/1957/01/22/2	Zawilców 2a-6b	406	woda	7,48	2811,93	224,95	3036,88	7,32
			406	ścieki	10,53	3958,50	316,68	4275,18	10,76

K

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

8.	FDD/1190/02/22/1 „-”-”	Zawilców 2 ab,4ab,6ab -”-”	216,23	woda	7,48	1497,59	119,81	1617,40	7,32
			44,77	woda	8,08	334,94	26,80	361,74	x
			216,23	ścieki	10,53	2108,24	168,66	22769,90	10,76
			44,77	ścieki	11,92	494,13	39,53	533,66	x
9.	FDD/1321/03/22/1	Zawilców 2 ab,4ab,6ab	365	woda	8,08	2730,74	218,46	2949,20	7,32
			365	ścieki	11,92	4028,52	322,28	4350,80	10,76
10.	FDD/1088/04/22/1	Zawilców 2 ab,4ab,6ab	377	woda	8,08	2820,52	225,64	3046,16	7,32
			377	ścieki	11,92	4160,96	332,88	4493,84	10,76
11.	FDD/1494/05/22/3	Zawilców 2 ab,4ab,6ab	345	woda	8,08	2581,11	206,49	2787,60	7,32
			345	ścieki	11,92	3807,77	304,63	4112,40	10,76
12.	FDD/1069/06/22/1	Zawilców 2 ab,4ab,6ab	328	woda	8,08	2453,93	196,31	2650,24	7,32
			328	ścieki	11,92	2620,15	289,61	3909,76	10,76
13.	FDD/2068/07/22/1	Zawilców 2 ab,4ab,6ab	345	woda	8,08	2581,11	206,49	2787,60	7,32
			345	ścieki	11,92	3807,78	304,62	4112,40	10,76
14.	FDD/0685/08/22/1	Zawilców 2 ab,4ab,6ab	353	woda	8,08	2640,97	211,27	2852,24	7,32
			353	ścieki	11,92	3896,08	311,68	4207,76	10,76
15.	FDD/2161/09/22/1	Zawilców 2 ab,4ab,6ab	318	woda	8,08	2379,11	190,33	2569,44	7,32
			318	ścieki	11,92	3509,78	280,78	3790,56	10,76
16.	FDD/1285/10/22/2	Zawilców 2 ab,4ab,6ab	362	woda	8,08	2708,29	216,67	2924,96	7,32
			362	ścieki	11,92	3995,41	319,63	4315,04	10,76
17.	FDD/1077/11/22/1	Zawilców 2 ab,4ab,6ab	304	woda	8,08	2274,37	181,95	2456,32	7,32
			304	ścieki	11,92	3355,26	268,42	3623,68	10,76
18.	FDD/0962/12/22/1	Zawilców 2 ab,4ab,6ab	269	woda	8,08	2012,52	161,00	2173,52	7,32
			269	ścieki	11,92	2968,96	237,52	3206,48	10,76

Razem 5.006m³ faktura FDD/0962/12/22/1 obejmuje okres do 21.12.2022r

Do rozliczenia w /w okresie przyjęto zużycie wynikające z odczytów wodomierzy głównych na dzień 31.12.2022r-które wynosiło 5.100m³.

Ustalenia:

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

Zestawienie 1.1.

Rozliczenie kosztów i należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Zawilców 2A-4B w Mikołowie z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy od 1.10.2021r.- 31.12.2022 r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków,
brutto – 19,38 zł/m³

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i nr lokalu/	Zużycie wody wg stanu wodom. zbiorczego budyunku	Zużycie wody wg stanów wodom. indywid. lokali	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodom. zb. i sumą wskazań	Ogółem zużycie wody w m ³	OGÓŁEM należność w zł brutto za zużycie wody i odpr. ścieków	Wniesione zaliczki na pokrycie kosztów z tyt. dostawy wody i odpr.	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata
-----	---	---	--	---	---	--	---	---

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

1	2	w m ³	w m ³	wod. ind. w zł	6	7	ścieków w zł	/8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Zawilców 2a/1	x	105,958	108,52		2161,99	1926,91	-235,08
2	Zawilców 2a/2	x	130,806	133,97		2668,99	2514,49	-154,50
3	Zawilców 2a/3	x	38,893	39,83		793,58	711,62	-81,96
4	Zawilców 2a/4	x	58,803	60,23		1199,83	1200,73	,90
5	Zawilców 2a/5	x	72,995	74,76		1489,39	1082,97	-406,43
6	Zawilców 2a/6	x	43,071	44,11		878,83	858,56	-20,27
7	Zawilców 2a/7	x	64,117	65,67		1308,26	1160,20	-148,06
8	Zawilców 2a/8	x	2,29	2,35		46,73	104,91	58,18
9	Zawilców 2a/9	x	71,931	73,67		1467,69	1319,78	-147,91
10	Zawilców 2a/10	x	131,084	134,26		2674,67	2675,61	,94
11	Zawilców 2b/1	x	61,272	62,75		1250,20	1188,26	-61,94
12	Zawilców 2b/2	x	101,457	103,91		2070,15	2363,40	293,25
13	Zawilców 2b/3	x	103,525	106,03		2112,34	1976,43	-135,91
14	Zawilców 2b/4	x	24,851	25,45		507,06	565,54	58,48
15	Zawilców 2b/5	x	109,323	111,97		2230,65	2361,17	130,52
16	Zawilców 2b/6	x	153,491	157,21		3131,87	3252,52	120,65
17	Zawilców 2b/7	x	0	0		0	870,15	870,15
18	Zawilców 2b/8	x	47,056	48,19		960,14	1693,77	733,63
19	Zawilców 2b/9	x	175,479	179,73		3580,51	3217,06	-363,45
20	Zawilców 2b/10	x	37,532	38,44		765,81	724,77	-41,04
21	Zawilców 4a/1	x	41,445	9,85		813,05	1342,73	529,68
22	Zawilców 4a/2	x	76,206	18,11		1494,98	1334,74	-160,24
23	Zawilców 4a/3	x	176,032	41,83		3453,33	2791,27	-662,06
24	Zawilców 4a/4	x	52,64	12,51		1032,67	1384,83	352,16
25	Zawilców 4a/5	x	139,663	33,18		2739,85	2678,61	-61,24
26	Zawilców 4a/6	x	274,91	65,32		5393,08	5420,17	27,09
27	Zawilców 4a/7	x	83,045	19,73		1629,14	1378,16	-250,98
28	Zawilców 4a/8	x	114,614	27,23		2248,45	1652,14	-596,31
29	Zawilców 4a/9	x	73,521	17,47		1442,31	1083,76	-358,55
30	Zawilców 4a/10	x	121,88	28,96		2390,99	1253,21	-1137,78
31	Zawilców 4b/1	x	116,902	27,78		2293,34	2190,31	-103,03
32	Zawilców 4b/2	x	87,075	20,69		1708,20	1910,05	201,85
33	Zawilców 4b/3	x	115,047	27,34		2256,95	2189,44	-67,51
34	Zawilców 4b/4	x	18,276	4,34		358,53	307,87	-50,66
35	Zawilców 4b/5	x	71,883	17,08		1410,17	1470,55	60,38
36	Zawilców 4b/6	x	72,438	17,21		1421,06	1271,27	-149,79
37	Zawilców 4b/7	x	124,406	29,56		2440,55	2227,15	-213,40
38	Zawilców 4b/8	x	,016	0		,31	234,03	233,72
39	Zawilców 4b/9	x	18,037	4,29		353,85	722,92	369,07
40	Zawilców 4b/10	x	44,616	10,60		875,26	847,85	-27,41
41	Zawilców 6a/1	x	101	24,00		1981,38	2877,48	896,10
42	Zawilców 6a/2	x	90,141	21,42		1768,35	2810,53	1042,18
43	Zawilców 6a/3	x	56,836	13,50		1114,98	1277,68	162,70
44	Zawilców 6a/4	x	104,30	24,78		2046,11	2320,40	274,29
45	Zawilców 6a/5	x	91742	21,80		1799,76	624,19	-1175,57
46	Zawilców 6a/6	x	104,833	24,91		2056,57	2259,01	202,44
47	Zawilców 6a/7	x	59,716	14,19		1171,49	1263,64	92,15
48	Zawilców 6a/8	x	49,766	11,82		976,29	1227,35	251,06
49	Zawilców 6a/9	x	59,642	14,17		1170,03	1186,71	16,68
50	Zawilców 6a/10	x	110,107	26,16		2160,03	2477,35	317,32
51	Zawilców 6b/1	x	68,914	16,37		1351,92	1446,45	94,53
52	Zawilców 6b/2	x	42,928	10,44		861,76	892,20	30,44
53	Zawilców 6b/3	x	107,603	25,57		2110,92	2030,87	-80,05
54	Zawilców 6b/4	x	113,441	26,95		2225,44	2271,10	45,66
55	Zawilców 6b/5	x	42,565	10,35		854,64	968,62	113,98

56	Zawilców 6b/6	x	113,668	27,01		2229,90	1402,25	-827,65
57	Zawilców 6b/7	x	82,792	19,67		1624,18	1659,54	35,36
58	Zawilców 6b/8	x	99,659	23,68		1954,98	1971,78	16,71
59	Zawilców 6b/9	x	98,29	23,35		1928,21	2019,35	91,14
60	Zawilców 6b/10	x	20,19	4,80		396,08	408,46	12,38
Razem za okres rozlicz. 01.10.2021 – 31.12.2022. r.			4976,719	2389,07				

Informacje dodatkowe:

Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych- $5.100\text{m}^3 - 4.976,719\text{m}^3 = 123\text{m}^3$

Ustalenia:

a/ Różnica zużycia wody /za okres rozliczeniowy od 01.10.2021-31.12.2022 r./ wg. wskazań wodomierza zbiorczego a sumą wodomierzy indywidualnych w budynku przy ul. Zawilców 2a-6b w Mikołowie wynosiła: $123,281\text{m}^3$

-2389,07zł poniesione koszty z tytułu różnicy w zużyciu wody i usług kanalizacyjnych /przy zastosowaniu obowiązującej w okresie rozliczeniowym ceny $19,38\text{zł}/\text{m}^3$ brutto /woda+ kanalizacja/.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody SM w Katowicach /przyjętego uchwałą RN Nr 5/2009 z dnia 26.03.2009 r. oraz uchwałą RN nr7/2011 z dn.19.09.2011r/, przy ustalaniu wysokości kosztów z tytułu zużycia wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków uwzględniony /ne/ został/y/:

1. Faktyczny koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków z rozprowadzeniem jej do wszystkich użytkowników lokali.
2. Koszty z tytułu różnicy zużycia wody /wynikające z różnicy wskazania wodomierza zbiorczego, wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach/ rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami § 9 powołanego powyżej „regulaminu”, który stanowi, że ewentualny niedobór w bilansie zużycia wody w poszczególnych budynkach (grupach i częściach budynków) wynikający z różnicy wskazań wodomierzy głównych (wg których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody) oraz sumy wynikającej ze wskazań wodomierzy indywidualnych, norm w lokalach nieopomiarowanych i średniego zużycia, pokrywają wszyscy użytkownicy lokali korzystający z tychże wodomierzy głównych.
Wysokość opłat przypadających na poszczególne lokale z tytułu różnicy, o której mowa w ust. a, ustala się dla danej nieruchomości wg następujących kryteriów :
 - proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 - ✓ proporcjonalnie do wielkości zużycia wody przez poszczególne lokale ustalonego wg wskazań indywidualnych wodomierzy, bądź zużycia ustalonego dla danego lokalu,
 - ✓ proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu,
 - ✓ proporcjonalnie do ilości lokali.

Jako kryterium obowiązujące dla nieruchomości przyjmuje się to kryterium, za którym opowiedziała się większość mieszkańców danej nieruchomości biorących udział w ostatniej przeprowadzonej ankiecie.

3. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali w budynku /z uwzględnieniem różnic, o których mowa w pkt. 2 powyżej/.

Handwritten signature or mark.

4. Przyjęte w rozliczeniach finansowych ceny, z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, zgodnie z obowiązującymi cenami stosowanymi przez przedsiębiorstwo wodociągowe w ww. zakresie.
5. Rozliczone z użytkownikami lokali, należności z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, zgodne były z obowiązującymi w badanym okresie przepisami prawa, ustaleniami statutu oraz zasadami „regulaminowymi” Spółdzielni, w objętym badaniem zakresie.

Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą”, Spółdzielnią i użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach za okres rozliczeniowy 01.01.2023 r - 31.12.2023 r.

Kolejność zamieszczonych danych :

- a. ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego budynku oraz poniesione z tego tytułu koszty z uwzględnieniem cen dostawy wody i odprowadzenia ścieków /zestawienie 1./,
- b. ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz poniesione z tego tytułu koszty, wg sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach budynku, z uwzględnieniem różnic zużycia wody ustalonych pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego budynku i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych /zestawienie 1.1./,
- c. rozliczenie indywidualne z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków /wybranych dwóch użytkowników lokali/, sporządzone wg obowiązujących w Spółdzielni postanowień regulaminu w ww. zakresie i stosowanej przez usługodawcę ceny wody i usług kanalizacyjnych.

Obowiązująca w okresie rozliczeniowym jw., cena wody i usług kanalizacyjnych, kształtowała się na poziomie:

- cena netto:	
- wody	6,93 zł/m ³
- ścieków	9,07 zł/m ³
- wysokość podatku „VAT”	8 %
- łączna cena wody i ścieków	16,00 zł/m ³ /17,29 zł/m ³ brutto/.

Obowiązującą w okresie rozliczeniowym, cenę wody i odprowadzanych ścieków w zasobach SM „WSPÓLNY DOM „ w Katowicach, ustalono zgodnie z postanowieniami Umowy nr 287/45/D z dn.28.5.2012z RPWIK Tychy oraz z Umową nr 1265/02/17/A z RCGWiŚ Tychy o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków oraz obowiązującą w okresie rozliczeń. cenę ww. usług komunalnych w w/w przedsiębiorstwach.

Zestawienie nr 1.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego bud. przy ul. Legionów Polskich 30 -32 w Tychach oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy od 01.01.2023-31.12.2023 r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody – 6,93 zł/m³

ścieków – 9,07 zł/m³

podatek VAT – 8%

łączna cena wody i ścieków, brutto – 17,29zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy/nr faktury	Adres	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8%zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/wodomierz zbiorczy brutto/
1	WOD/15904/01/2023 370/01/2023/E6	Legionów Polskich	64	woda	6,93	443,52	35,48	479,00	16,62
			64	ścieki	8,14	520,96	41,68	562,64	
2.	WOD/15780/02/2023 150/02/2023/E6	Legionów Polskich	56	woda	6,93	388,08	31,05	419,13	16,62
			56	ścieki	8,14	455,84	36,47	492,31	
3.	WOD/16135/03/2023 225/03/2023/E6	Legionów Polskich	53	woda	6,93	367,29	29,38	396,67	16,62
			53	ścieki	8,14	431,42	34,51	465,93	
4.	WOD/15286/04/2023 239/04/2023/E6	Legionów Polskich	52	woda	6,93	360,36	28,83	389,19	16,62
			52	ścieki	8,14	423,28	33,86	457,14	
5.	WOD/16478/05/2023 230/5/2023/E6	Legionów Polskich	58	woda	6,93	401,94	32,16	434,10	16,62
			58	ścieki	8,14	472,12	37,77	509,89	
6.	WOD/160369/06/2023 268/06/2023/E6	Legionów Polskich	48	woda	6,93	332,64	26,61	359,25	16,62
			48	ścieki	8,14	390,72	31,26	421,98	
7.	WOD/16079/07/2023 216/07/2023/E6	Legionów Polskich	62	woda	6,93	429,66	34,374	464,03	16,62
			62	ścieki	8,14	504,68	40,37	545,05	
8.	WOD/19814/08/2023 251/08/2023/E6	Legionów Polskich	52	woda	6,93	360,36	28,83	389,19	16,62
			52	ścieki	8,14	423,28	33,86	457,14	
9.	WOD/16173/09/2023 239/09/2023/E6	Legionów Polskich	59	woda	6,93	408,87	32,71	441,58	16,62
			59	ścieki	8,14	480,26	38,42	518,68	
10.	WOD/1596/10/2023 212/10/2023/E6	Legionów Polskich	64	woda	6,93	443,52	35,48	479,00	16,62
			64	ścieki	8,14	520,96	41,68	562,64	
11.	WOD/16279/11/2023 181/11/2023/E6	Legionów Polskich	82	woda	6,93	568,26	45,46	613,72	16,62
			82	ścieki	9,53	781,80	62,54	844,24	
12.	WOD/15566/12/2023 215/12/2023/E6	Legionów Polskich	73	woda	6,93	505,89	40,47	546,36	16,62
			73	ścieki	10,40	759,20	60,74	819,94	

Razem 723

Uwaga: Do rozliczenia zw w okresie rozl.j/w –przyjęto zużycie wg wskazań wodomierza głównego wg stanu na dzień 31.12.2023, które wynosiło 727,723m³

Faktury za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w okresie rozliczeniowym wyszczególnionym w zestawieniu powyżej, stanowią dokumentację księgowo-finansową Spółdzielni, do wglądu wyłącznie w siedzibie SM WSPÓLNY DOM w Katowicach.

Ustalenie:

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

Zestawienie 1.1.

Rozliczenie kosztów i należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Legionów Polskich w Tychach z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy od 1.01.2023r.- 31.12.2023 r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków,
brutto – 17,29 zł/m³

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i nr lokalu/	Zużycie wody wg stanu wodom. zbiorczego budynku w m ³	Zużycie wody wg stanów wodom. indywid. lokali w m ³	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodom. zb. i sumą wskazań wod. ind. w zł	Ogółem zużycie wody w m ³	OGÓŁEM należność w zł brutto za zużycie wody i odpr. ścieków	Wniesione zaliczki na pokrycie kosztów z tyt. dostawy wody i odpr. ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Legionów Polskich30/1	x	53,922	125,32		1057,74	844,75	-212,99
2	Legionów Polskich30/2	x	40,437	93,98		793,98	681,96	-111,26
3	Legionów Polskich30/3	x	6,031	14,02		118,31	139,40	21,09
4	Legionów Polskich30/4	x	36,094	83,89		708,03	603,21	-104,82
5	Legionów Polskich30/5	x	58,524	136,02		1148,02	1224,02	76,00
6	Legionów Polskich30/6	x	24,813	57,67		486,64	1283,46	796,72
7	Legionów Polskich30/7	x	10,597	24,63		207,87	227,78	19,91
8	Legionów Polskich32/1	x	26,570	61,75		521,20	416,69	-104,51
9	Legionów Polskich32/2,3	x	9,297	21,61		182,37	178,62	-3,75
10	Legionów Polskich32/4	x	53,664	124,72		1052,68	957,98	-94,70
11	Legionów Polskich32/5	x	43,781	101,75		858,81	791,13	-67,68
12	Legionów Polskich32/6	x	80,500	187,09		1579,10	1103,78	-475,32
13	Legionów Polskich32/7	x	28,837	67,02		565,67	775,29	209,62
14	Legionów Polskich32/8	x	24,500	56,94		480,59	304,07	-176,52
15	Legionów Polskich32/9	x	31,929	74,21		626,33	971,21	344,88
16	Legionów Polskich32/10	x	55,578	129,17		1090,15	742,74	-347,48
17	Legionów Polskich32/11	x	49,445	114,92		969,92	739,68	-230,24
18	Legionów Polskich32/12	x	6,985	16,23		137,01	112,40	-24,61
Razem za okres rozlicz. 01.01.2023r. – 31.12.2023. r.			641,504	1490,94		12584,42	12098,17	-485,66

Ustalenia: różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych $-727,723 \text{ m}^3 - 641,504 \text{ m}^3 = 86,219 \text{ m}^3$

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody SM w Katowicach /przyjętego uchwałą RN Nr 5/2009 z dnia 26.03.2009 r. oraz uchwałą RN nr7/2011 z dn.19.09.2011r/, przy ustalaniu wysokości kosztów z tytułu zużycia wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków uwzględniony został/y/:

1. Faktyczny koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków z rozprzeczaniem jej do wszystkich użytkowników lokali.
2. Koszty z tytułu różnicy zużycia wody /wynikające z różnicy wskazania wodomierza zbiorczego, wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach/ rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami § 9 powołanego powyżej „regulaminu”, który stanowi, że Ewentualny niedobór w bilansie zużycia wody w poszczególnych budynkach (grupach i częściach budynków) wynikający z różnicy wskazań wodomierzy głównych (wg których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody) oraz sumy wynikającej ze wskazań wodomierzy indywidualnych, norm w lokalach

nieopomiarowanych i średniego zużycia, pokrywają wszyscy użytkownicy lokali korzystający z tychże wodomierzy głównych.

Wysokość opłat przypadających na poszczególne lokale z tytułu różnicy, o której mowa w ust. a, ustala się dla danej nieruchomości wg następujących kryteriów :

- proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,*
- ✓ proporcjonalnie do wielkości zużycia wody przez poszczególne lokale ustalonego wg wskazań indywidualnych wodomierzy, bądź zużycia ustalonego dla danego lokalu,*
- ✓ proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu,*
- ✓ proporcjonalnie do ilości lokali.*

Jako kryterium obowiązujące dla nieruchomości przyjmuje się to kryterium, za którym opowiedziała się większość mieszkańców danej nieruchomości biorących udział w ostatniej przeprowadzonej ankiecie.

3. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali w budynku /z uwzględnieniem różnic, o których mowa w pkt. 2 powyżej/.
4. Przyjęte w rozliczeniach finansowych ceny, z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, zgodnie z obowiązującymi cenami stosowanymi przez przedsiębiorstwo wodociągowe w ww. zakresie.
5. Rozliczone z użytkownikami lokali, należności z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, zgodne były z obowiązującymi w badanym okresie przepisami prawa, ustaleniami statutu oraz zasadami „regulaminowymi” Spółdzielni, w objętym badaniem zakresie.

Rozliczenie zużycia wody oraz odprowadzonych ścieków pomiędzy „usługodawcą”, Spółdzielnią i użytkownikami lokali mieszkalnych budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach za okres rozliczeniowy od 01.10.2021-31.12.2022 r.

Kolejność zamieszczonych danych :

- ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego budynku oraz poniesione z tego tytułu koszty z uwzględnieniem cen dostawy wody i odprowadzenia ścieków /zestawienie 1./,
- ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz poniesione z tego tytułu koszty, wg sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach budynku, z uwzględnieniem różnic zużycia wody ustalonych pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego budynku i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych /zestawienie 1.1./,
- rozliczenie indywidualne z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków /wybranych dwóch użytkowników lokali/, sporządzone wg obowiązujących w Spółdzielni postanowień regulaminu w ww. zakresie i stosowanej przez usługodawcę ceny wody i usług kanalizacyjnych.

Obowiązująca w okresie rozliczeniowym jw., cena wody i usług kanalizacyjnych, kształtowała się na poziomie:

- cena netto:	
- wody	5,99 zł/m ³
- ścieków	7,88 zł/m ³
- wysokość podatku „VAT”	8 %
- łączna cena wody i ścieków	13,87 zł/m ³ /14,98zł/m ³ brutto/.

Obowiązującą w okresie rozliczeniowym, cenę wody i odprowadzanych ścieków w zasobach SM, ustalono zgodnie z postanowieniami Umowy nr 287/45/D z dn.28.5.2012 o zaopatrzeniu w wodę oraz obowiązującą w okresie rozliczeń. cenę ww. usług komunalnych w RPWiK Tychy oraz ustalono zgodnie z postanowieniami Umowy nr 1265/02/17/A o usługi kanalizacyjne oraz obowiązującą w okresie rozliczeń. cenę ww. usług komunalnych w RCGWiŚ w Tychach

Zestawienie nr 1.

Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków wg wodomierza zbiorczego bud. przy ul Legionów Polskich w Tychach oraz zafakturowane /wg „faktur” dostawcy/, należności z tytułu jw., za okres rozliczeniowy od 01.10.2021-31.12.2022 r.

Obowiązująca i stosowana
/w badanym okresie/ przez przedsiębiorstwo wodociągowe cena
netto: wody –5,99 zł/m³
ścieków –7,88 zł/m³
podatek VAT – 8%
łączna cena wody i ścieków, brutto –14,98 zł/m³

Lp.	Okres rozliczeniowy/nr faktury	Adres	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³	Wartość netto zł	Podatek VAT 8%zł	Razem koszty wody i ścieków brutto	Abonament zł/m-c/wodomierz zbiorczy brutto/
1.	WOD/15660/10/2021 289/10/2021/E6	Legionów Polskich	73	woda	5,97	435,81	34,86	470,67	7,87
			73	ścieki	7,34	535,82	42,87	578,69	
2.	WOD/15403/11/2021 238/11/2021/E6	Legionów Polskich	92	woda	5,97	549,24	43,94	593,18	7,87
			92	ścieki	7,34, 7,81	685,46	54,84	740,30	
3.	WOD/15970/12/2021 242/12/2021/E6	Legionów Polskich	67	woda	5,97	399,99	32,00	431,99	7,87
			67	ścieki	7,81	523,27	41,86	565,13	
4.	WOD/16214/01/2022 221/01/2022/E6	Legionów Polskich	75	woda	5,97	447,75	35,82	483,57	7,87
			75	ścieki	7,81	585,75	46,86	632,61	
5.	WOD/16889/02/2022 208/02/2022/E6	Legionów Polskich	67	woda	5,97	399,99	32,00	431,99	7,87
			67	ścieki	7,81	523,27	41,86	565,13	
6.	WOD/16681/03/2022 215/03/2022/E6	Legionów Polskich	71	woda	5,97	423,87	33,91	457,78	7,87
			71	ścieki	7,81	554,51	44,36	598,87	
7.	WOD/16091/04/2022 207/04/2022/E6	Legionów Polskich	63	woda	5,97	376,11	30,09	406,20	7,87
			63	ścieki	7,81	492,03	39,36	531,39	
8.	WOD/16235/05/2022 219/05/2022/E6	Legionów Polskich	64	woda	5,97	382,08	30,57	412,65	7,87
			64	ścieki	7,81	499,84	39,99	539,83	
9.	WOD/15348/06/2022 231/06/2022/E6	Legionów Polskich	69	woda	5,97	411,93	32,95	444,88	7,87
			69	ścieki	7,81	538,89	43,11	582,00	
10.	WOD/15592/07/2022 168/07/2022/E6	Legionów Polskich	72	woda	5,97	429,84	34,39	464,23	7,87
			72	ścieki	7,81	562,32	44,99	607,31	
11.	WOD/15173/08/2022 236/08/2022/E6	Legionów Polskich	85	woda	5,97; 6,02	510,93	40,88	551,81	7,95
			85	ścieki	7,81	663,85	53,11	716,96	
12.	WOD/15837/09/2022 219/09/2022/E6	Legionów Polskich	77	woda	6,02	463,54	37,08	500,62	7,95
			77	ścieki	7,81	601,37	48,11	649,48	
13.	WOD/15997/10/2022 218/10/2022/E6	Legionów Polskich	64	woda	6,02	385,28	30,82	416,10	7,95
			64	ścieki	7,81	499,84	39,99	539,83	
14.	WOD/15586/11/2022	Legionów	61	woda	6,02	367,22	29,38	396,60	7,95

	164/11/2022/E6	Polskich	61	ścieki	7,81;8,14	481,27	38,51	519,78	
15	WOD/15818/12/2022	Legionów	61	woda	6,02;6,93	371,06	29,68	400,74	8,31
	115/12/2022/E6	Polskich	61	ścieki	8,14	496,54	39,72	536,26	

Razem : 1061m³ faktura WOD/15818/12/2022 obejmuje okres do 21.12.2022 r

Do rozliczenia w /w okresie przyjęto zużycie wynikające z odczytów wodomierzy głównych na dzień 31.12.2022 r-które wynosiło 1.060 m³

Faktury za zużycie wody i odprowadzenie ścieków w okresie rozliczeniowym wyszczególnionym w zestawieniu powyżej, stanowią dokumentację księgowo-finansową Spółdzielni, do wglądu wyłącznie w siedzibie SM WSPÓLNY DOM w Katowicach.

Ustalenie :

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

Zestawienie 1.1.

Rozliczenie kosztów i należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych lokali budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach z uwzględnieniem różnicy zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wodomierzy indywidualnych za okres rozliczeniowy od 1.10.2021 r.- 31.12.2022 r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę wody i odprowadzenia ścieków,
brutto – 14,98 zł/m³

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i nr lokalu/	Zużycie wody wg stanu wodom. zbiorczego budynku w m ³	Zużycie wody wg stanów wodom. indywid. lokalu w m ³	Różnice zużycia wody ustalone wg wskazań wodom. zb. i sumą wskazań wod. ind. w zł	Koszt wody zimnej w zł	OGÓŁEM należność w zł brutto za zużycie wody i odpr. ścieków	Wniesione zaliczki na pokrycie kosztów z tyt. dostawy wody i odpr. ścieków w zł	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata /8 - 7/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Legionów Polskich30/1	x	64,248	99,88	962,44	1062,32	1136,32	74,00
2	Legionów Polskich30/2	x	52,785	82,06	790,72	872,78	800,63	-72,15
3	Legionów Polskich30/3	x	8,852	13,76	132,60	146,36	337,57	191,21
4	Legionów Polskich30/4	x	47,863	74,41	716,99	791,40	614,16	-177,24
5	Legionów Polskich30/5	x	101,131	157,22	1514,94	1672,16	934,48	-737,68
6	Legionów Polskich30/6	x	99,738	155,05	1494,08	1649,13	1568,86	-80,27
7	Legionów Polskich30/7	x	30,368	47,21	454,91	502,12	556,28	54,16
8	Legionów Polskich32/1	x	34,523	53,67	517,15	570,82	553,16	-17,66
9	Legionów Polskich32/2,3	x	14,362	22,33	215,14	237,47	187,58	-49,89
10	Legionów Polskich32/4	x	75,363	117,16	1128,94	1246,10	1001,50	-244,60
11	Legionów Polskich32/5	x	57,436	89,29	860,39	949,68	1178,81	229,13
12	Legionów Polskich32/6	x	89,762	139,54	1344,63	1484,17	1074,63	-409,54
13	Legionów Polskich32/7	x	57,165	88,87	856,33	945,20	1118,47	173,27
14	Legionów Polskich32/8	x	28,29	43,57	419,87	463,44	0	-463,44
15	Legionów Polskich32/9	x	82,273	127,90	1232,45	1360,35	1321,76	-38,59
16	Legionów Polskich32/10	x	57,152	88,85	856,14	944,99	922,14	-22,85

17	Legionów Polskich32/11	x	57,155	88,85	856,18	945,03	865,15	-79,88
18	Legionów Polskich32/12	x	2,133	3,32	31,95	35,27	596,46	561,19
Razem za okres rozlicz. 01.10.2021 – 31.12.2022. r.			960,338	1492,94	14385,85	15878,79	14767,96	-1110,83

Informacje dodatkowe:

Różnica zużycia wody pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych- $1.060\text{m}^3 - 960,338\text{m}^3 = 99,662\text{m}^3$ tj. 1492,94 zł

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody SM w Katowicach /przyjętego uchwałą RN Nr 5/2009 z dnia 26.03.2009 r. oraz uchwałą RN nr 7/2011 z dn.19.09.2011r/, przy ustalaniu wysokości kosztów z tytułu zużycia wody oraz kosztów odprowadzenia ścieków uwzględniony został/y/:

1. Faktyczny koszt zakupu wody i odprowadzenia ścieków z rozproszaniem jej do wszystkich użytkowników lokali.
2. Koszty z tytułu różnicy zużycia wody /wynikające z różnicy wskazania wodomierza zbiorczego, wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach/ rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami § 9 powołanego powyżej „regulaminu”, który stanowi, że *Ewentualny niedobór w bilansie zużycia wody w poszczególnych budynkach (grupach i częściach budynków) wynikający z różnicy wskazań wodomierzy głównych (wg których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody) oraz sumy wynikającej ze wskazań wodomierzy indywidualnych, norm w lokalach nieopomiarowanych i średniego zużycia, pokrywają wszyscy użytkownicy lokali korzystający z tychże wodomierzy głównych.*
Wysokość opłat przypadających na poszczególne lokale z tytułu różnicy, o której mowa w ust. a, ustala się dla danej nieruchomości wg następujących kryteriów :
 - proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 - ✓ proporcjonalnie do wielkości zużycia wody przez poszczególne lokale ustalonego wg wskazań indywidualnych wodomierzy, bądź zużycia ustalonego dla danego lokalu,
 - ✓ proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu,
 - ✓ proporcjonalnie do ilości lokali.

Jako kryterium obowiązujące dla nieruchomości przyjmuje się to kryterium, za którym opowiedziała się większość mieszkańców danej nieruchomości biorących udział w ostatniej przeprowadzonej ankiecie.

3. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali w budynku /z uwzględnieniem różnic, o których mowa w pkt. 2 powyżej/.
4. Przyjęte w rozliczeniach finansowych ceny, z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, zgodnie z obowiązującymi cenami stosowanymi przez przedsiębiorstwo wodociągowe w ww. zakresie.
5. Rozliczone z użytkownikami lokali, należności z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, zgodne były z obowiązującymi w badanym okresie przepisami prawa,

ustaleniami statutu oraz zasadami „regulaminowymi” Spółdzielni, w objętym badaniem zakresie.

Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej na cele ogrzewania budynków mieszkalnych

Zasady i warunki dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali, rozliczeń z tyt. jej zużycia, pomiędzy dostawcą a odbiorcą Spółdzielnią oraz odbiorcą a użytkownikami lokali w budynkach stanowiących własność SM „Wspólny Dom” w Katowicach w okresie rozliczeniowym 2021-2023., określone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dn. 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne” Dz. U. 2021 poz. 716 obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy –z późn. zm./,
- Umowę sprzedaży energii cieplnej Nr 238/T/PE z dnia 21.12.1999 r. zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Tychach
- Umowę Nr 697/1/UR/2020r z dnia 10.08.2020 r. zawartą z MINOL-ZENNER a od 06.06.2022 r - po zmianie nazwy z BRUNATA ZENNER w Łodzi w zakresie świadczenia usług związanych z obsługą systemu pomiarowo-rozliczeniowego zużycia energii cieplnej w budynkach stanowiących własność SM „Wspólny Dom” w Katowicach.
- Statut Spółdzielni obowiązujący w latach 2022 – 2023 r
- Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, przyjęty uchwałą RN nr 8 RN z 27.09.2016 r. a następnie zmieniony uchwałą nr 4 RN z 12.04.2023

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

a/ ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach

b/ ul. Okrzei 5-7 w Mysłowicach

w okresie rozliczeniowym

a/ od 06.2022 r. – 05.2023 r.

a/ od 06.2021 r. – 05.2022 r.

w zakresie:

- a) Zgodności zafakturowanych przez dostawcę energii cieplnej należności z tytułu zamówionej mocy i dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali z postanowieniami umowy i obowiązującej taryfy ciepła,
- b) Zgodności poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zakupu energii cieplnej z sumą opłat obciążających użytkowników lokali, objętego badaniem budynku,
- c) Zgodności rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokali z ustaleniami regulaminu Spółdzielni w ww. zakresie na przykładzie dwóch wybranych użytkowników lokali.

Kolejność zamieszczenia danych:

- Zestawienie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów stałych i zmiennych /netto i brutto/ oraz ich zgodność z warunkami i taryfami stosowanymi przez dostawcę energii ciepłej w oparciu o obowiązujące warunki umowy w tym zakresie /zestawienie Nr 1 c.o./,
- Zestawienie poniesionych kosztów dostawy energii ciepłej oraz opłat przypadających na poszczególne lokale w budynku z uwzględnieniem wniesionych zaliczek na ich pokrycie z saldem końcowym ww. rozliczeń /zestawienie Nr 1.1 c.o./,
- Rozliczenie kosztów zużycia energii ciepłej i obciążeń finansowych zapewniających ich pokrycie w odniesieniu do dwóch wybranych użytkowników lokali w budynku.

Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w budynku przy ul Legionów Polskich 30-32 w okresie od 06.2022 r. do 05.2023 r.:

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc/, za dostawę energii ciepłej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym. od 06.2022 r. do 05.2023 r.:

TARYFA		01.06.2022	31.12.2022	01.01.2023-30.04.2023	od01.05.2023
zamówiona moc	zł/MW/m-c	12,266,94	12.266,94	16,779,21	17.173,72
przesył stały	zł/MW/m-c	1.980,22	1.980,22	2.479,75	2.437,98
przesył stały	zł/MW/m-c				
przesył stały	zł/m-c				
cena ciepła	z ł/GJ	44,67	44,67	61,11	62,54
przesył zmienny	zł/GJ	13,35	13,35	15,19	14,95
przesył zmienny	zł/GJ				

/Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy w zakresie dostawy ciepła Nr238/T/PE z dnia 21.12.1999 r., zawartej z jej dostawcą - Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Tychach

Zestawienie 1. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii ciepłej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach w okresie rozliczeniowym od 06.2022 r. – 05. 2023 r. /wg faktur dostawcy energii ciepłej dostawcy energii ciepłej – PEC w Tychach

Lp.	miesiąc/ rok	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 5%/23% w zł	Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmiennie w zł /netto/	Podatek VAT 5%,23% w zł	Razem koszty zmiennie w zł /brutto/	OGÓŁEM koszty zakupu energii ciepłej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Czerwiec2022rFa nr ZC/00743/06/22. z dn. 03.06.2022 fa nr ZC/02020/06/22	1054,29	52,72	1107,01				1107,01
2	Lipiec 2022r fa nr/00675/07/22. z	1054,29	52,72	1107,01				1107,01

	dn.05.07.2022 fa nr ZC01891/07/22							
3	Sierpień 2022r Fa nr ZC00742/08/22 z dn.03.08.2022.ZC/02080/08/22	1056,98	52,85					1109,84
4	Wrzesień 2022fa nr ZC/00744/09/22fa nr ZC/02112./09/22	1056,98	52,85		858,70	42,94	901,64	2011,49
5	Fa ZC/00744/10/22 z dn.06.10.2022fa nr ZC/01656/10/22	1056,98	52,85		1966,88	98,35	2065,23	3175,07
6	Listopad 2022fa nr ZC/00713/12/22,fa nr ZC/02065/11/22	1056,98	52,85		3835,13	191,75	4026,88	5136,72
7	Grudzień 2022 fa ZC/00708/12/22z dn4.12.2022,fa ZC/02128/12/22,fa K/ZC/686/12/22	1172,63	58,63		6210,35	310,52	6520,87	7752,13
8	Styczeń 2023fa ZC/00678/01/23,	1425,16	327,79		6317,64	1453,06	7770,70	9523,65
9	Luty 2023fa nr ZC/00501/02/23,fa nr ZC/01647/02/23	1425,16	327,79		6264,23	1440,77	7705,00	9457,95
10	Marzec2023fa nr Zc/00513/03/23fa nr ZC/02046/03/23	1425,16	327,79		5318,11	1223,17	6541,28	8294,23
11	Kwiecień 2023fa nr ZC/00746/04/23,fa ZC/01660/04/23	1425,16	327,79		3341,94	768,64	4110,58	5863,53
12	MAJ2023fa nr ZC/00607/05/23z dn08.05.2023,fa nr ZC/01350/05/23z dn.05.06.2023	1451,17	333,79		1309,42	301,16	1610,58	3395,54
Razem za okres rozliczeniowy		14.660,94	2.020,42	16.681,36	35.422,40	5.830,42	41.252,82	57.934,18

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach za okres rozliczeniowy od 06.2022 r. – 05.2023r. /do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM „Wspólny Dom” w Katowicach.

Podsumowanie:

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

Zestawienie nr 1.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/,budynek przy ul. **Legionów Polskich 30-32** w Tychach w okresie rozliczeniowym od **06.2022 r. – 05.2023 r.**

Lp.	Adres	Pow. lokali w m ²	Razem koszty c.o. stałe i zmienne w zł brutto	Koszty serwisu, rozlicz. i koszt podzielników w zł	Ogółem koszty centr. ogrzewania w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł /9 - 8/
1	2	3	6	7	8	9	10
1	Leg. Polskich 30/1	62,90	3975,08	19,29	3994,37	2578,96	-1415,41
2	Leg.Polskich30/2	77,30	3885,05	25,72	3910,77	3169,36	-741,41
3	Leg.Polskich30/3	62,90	2010,26	19,29	2029,55	2578,96	549,41
4	Leg.Polskich30/4	77,30	2698,46	25,72	2724,18	3169,36	445,18
5	Leg.polskich30/5	62,90	3599,47	19,29	3618,76	2578,96	-1039,80
6	Leg.Polskich30/6	53,60	2367,10	19,29	2386,39	2197,60	-188,79
7	Leg.Polskich30/7	41,20	1895,61	6,43	1902,04	1689,20	-212,84
8	Leg.Polskich32/1	75,20	4443,54	25,72	4469,26	3083,20	-1386,06
9	Leg.Polskich32/2	130,40	6166,52	32,15	6198,67	5346,40	-852,27
10	Leg.polskich32/4	75,20	2893,35	25,72	2919,07	3083,20	164,13
11	Leg.Polskich32/5	130,40	5999,70	38,58	6038,28	5346,40	-691,88
12	Leg. Polskich 32/6	75,20	4696,05	25,72	4721,77	3083,20	-1638,57
13	Leg.Polskich32/7	63,00	2545,59	19,29	2564,88	2583,00	18,12
14	Leg.Polskich32/8	59,10	2617,79	25,72	2643,51	2423,16	-220,35
15	Leg.Polskich32/9	75,50	2101,02	25,72	2126,74	3095,56	968,02
16	Leg.Polskich32/10	42,00	1833,59	19,29	1852,88	1722,00	-130,88
17	Leg.Polskich32/11	47,10	1992,89	19,29	2012,18	1931,16	-81,02
18	Leg.Polskich32/12	48,10	2213,08	6,43	2218,51	1972,16	-247,35
Razem za okres rozliczeniowy		1259,30	57 934,15	398,66	58 332,81	51 631,84	-6 700,97

Podsumowanie:

1. Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienie 1 c.o. i 1.1 c.o./
2. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach, zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody /przyjętego uchwałą RN Nr 5/2009 z dnia 26.03.2009r. i uchwałą RNr7/2011 z dn.19.09.2011 /oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne”.
3. Ilościowe i finansowe rozliczenie z tyt. zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w odniesieniu do losowo wybranych użytkowników jw., jest prawidłowe. Przekazane użytkownikom lokali rozliczenie z ww. tytułu jest jasne, czytelne umożliwiające jego pełną weryfikację, samokontrolę.

Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali, pomiędzy dostawcą a odbiorcą Spółdzielnią oraz odbiorcą a użytkownikami lokali w budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Katowicach w okresie rozliczeniowym 06.2021 r. - 05.2022 r .

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym od 06.2021 r. do 05.2022 r.:

TARYFA		01.05.2021	31.12.2021	01.01.2022	30.06.2022
zamówiona moc	zł/MW/m-c	9634,25	Od6.11.2021	9653,72	
przesył stały	zł/MW/m-c	1828,56		1950,22	
przesył stały	zł/MW/m-c				
przesył stały	zł/m-c				
cena ciepła	z ł/GJ	35,09	Od06.11.2021	35,16	
przesył zmienny	zł/GJ	12,15		13,12	
przesył zmienny	zł/GJ				

/Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy w zakresie dostawy ciepła Nr 238/T/PE z dn.21.12.1999r., zawartej z jej dostawcą - Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Tychach/

Ad. a/

Zestawienie 1. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii ciepłej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach w okresie rozliczeniowym od 06.2021 r. – 05.2022 r. /wg faktur dostawcy energii ciepłej dostawcy energii ciepłej – PEC w Tychach

Lp.	miesiąc/ rok	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 23%,8% 5%w zł	Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmiennie w zł /netto/	Podatek VAT 23%,8% 5%w zł	Razem koszty zmiennie w zł /brutto/	OGÓŁEM koszty zakup energii ciepłej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Czerwiec2021 fa nrZ0091/06/2021 z dn.01.06.2021, fa nr Z1714/06/2021	712,93	163,97	876,90	201,45	46,33	247,78	1124,68
2	Lipiec2021 fa nr Z0015/07/2021, Z1462/07/2021	848,24	195,09	1043,33	x	x	x	1043,33
3	Sierpień 2021 fa nr Z0555/08/2021, fa Z1694/08/2021	848,24	195,09	1043,33	x	x	x	1043,33
4	Wrzesień 2021 fa nrZ0170/09/2021	848,24	195,09	1043,33	288,17	66,28	354,45	1397,78
5	Październik 2021 fa nr Z0089/10/2021 faZ1277/10/2021z dn.04.11.2021	848,24	195,09	1043,33	1884,88	433,52	2318,40	3361,73
6	Listopad2021 fa nr Z0091/11/2021, fa nr Z910/11/20211	849,44	195,37	1044,81	3017,83	694,10	3711,93	4756,74
7	Grudzień 2021 fa nr Z0104/12/2021, fanrZ0955/12/2021	849,69	195,43	1045,12	4887,13	1124,04	6011,17	7056,29
8	Styczeń 2022 fa nr ZC/00440/01/22, faZC01931/01/22/	860,92	68,87	929,79	4745,93	379,68	5125,61	6055,40
9	Luty 2022 fa nr ZC/00598/02/22	860,92	43,05	903,97	3316,83	165,84	3482,67	4386,64
10	Marzec2022 fa nr ZC/00555/03/22 fa nr ZC015312	860,92	43,05	903,97	3215,45	160,77	3376,22	4280,19
11	Kwiecień 2022 fanrZC/00240/04/22	860,92	43,05	903,97	2389,86	119,49	2509,35	3413,32
12	Maj2022 fvnr ZC/00744/05/22, fa ZC/01626/05/22	860,92	43,05	903,97	593,85	29,69	623,54	1527,51
Razem za okres rozliczeniowy		10 109,62	1 576,20	11 685,82	24 541,38	3 219,74	27 761,12	39 446,9.

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach za okres rozliczeniowy od 06.2021 r. – 05.2022 r. /do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM „Wspólny Dom” w Katowicach. /

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach, zgodne są z ilością dostarczonej energii cieplnej ustalonej w oparciu o urządzenia pomiarowe budynku oraz obowiązującą w okresie rozliczeniowym jw., taryfą ciepła.

Zestawienie nr 1.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach w okresie rozliczeniowym od 06.2021 r - 05.2022 r

Lp.	Adres	Pow. lokali w m ²	Razem Koszty stałe i zmienne c.o. w zł brutto	Koszty serwisu, rozlicz. i koszt podzielników w zł	Ogółem koszty centr. ogrzewania w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł /9 - 8/
1	2	3	6	7	8	9	10
1	Leg. Polskich 30/1	62,90	2694,68	16,86	2711,54	2179,53	-532,01
2	Leg.Polskich30/2	77,30	2677,60	22,48	2700,08	2678,49	-21,59
3	Leg. Polskich 32/3	62,90	1197,84	16,86	1214,70	2179,53	964,83
4	Leg.Polskich30/4	77,30	1876,58	22,48	1898,91	2678,49	779,58
5	Leg.polskich30/5	62,90	1835,38	16,86	1852,24	2179,53	327,29
6	Leg.Polskich30/6	53,60	1402,32	16,86	1419,18	1857,24	438,05
7	Leg.Polskich30/7	41,20	1290,38	5,62	1295,62	1427,58	131,58
8	Leg.Polskich32/1	75,20	3040,07	22,48	3062,55	2605,68	-456,87
9	Leg.Polskich32/2	130,40	4039,91	28,10	4068,01	4518,36	450,35
10	Leg.Polskich32/4	75,20	2458,88	22,48	2481,36	2605,68	124,32
11	Leg.Polskich32/5	130,40	4084,13	5,62	4089,75	4518,36	428,61
12	Leg.Polskich32/6	75,20	3118,41	22,48	3140,89	2605,68	-535,21
13	Leg.Polskich32/7	63,00	1826,23	16,86	1843,09	2182,95	339,86
14	Leg.Polskich32/8	59,10	1769,46	22,48	1791,94	2047,86	255,92
15	Leg.Polskich32/9	75,50	2028,53	22,48	2051,01	2616,12	565,11
16	Leg.Pol.32/10	42,00	1210,01	16,86	1226,87	1455,30	228,43
17	Leg.Pol.32/11	47,10	1390,15	16,86	1407,01	1632,06	225,05
18	Leg.Pol.32/12	48,10	1506,49	5,62	1512,11	1666,71	154,60
Razem za okres rozliczeniowy		1259,30	39.447,05	320,34	39.766,86	43.635,15	3867,90

Podsumowanie:

1. Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach, równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienie 1 c.o. i 1.1 c.o./
2. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach,

zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody /przyjętego uchwałą RN Nr 7/2011 z dnia 19.09.2011r. /oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne”

Ilościowe i finansowe rozliczenie z tyt. zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w odniesieniu do losowo wybranych użytkowników jw., jest prawidłowe.

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

Rozliczenie kosztów, dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali w budynku przy ul. Okrzei 5-7A w Mysłowicach, za okres rozliczeniowy 07.2021 r. – 06.2022 r.

Kolejność zamieszczenia danych jak dla budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym od 07.2021 r. do 06.2022 r.:

TARYFA		07.07.2021 31.08.2021	01.09.2021- 02.11.2021	03.11.2021- 01.03.2022	02.03.2022- 07.2022
zamówiona moc	zł/MW/m-c	12407,66	1327,46	13977,74	14007,88
przesył stały	zł/MW/m-c	8908,75	9307,46	9801,96	10917,61
przesył stały	zł/MW/m-c				
przesył stały	zł/m-c				
cena ciepła	z ł/GJ		41,91	44,12	53,18
przesył zmienny	zł/GJ		16,42	17,26	19,15
przesył zmienny	zł/GJ				

/Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy w zakresie dostawy ciepła Nr 506 z dnia 21.12.1999 r., zawartej z jej dostawcą - Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej/po zmianie nazwy z TAURON Ciepło sp. z o.o w Katowicach/

Zestawienie 1. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy **ul. Okrzei 5-7A w Mysłowicach w okresie rozliczeniowym od 07.2021 r. – 06.2022 r.**

/wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – TAURON CIEPŁO w Katowicach./

Lp.	miesiąc/ rok	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 23%,8% w zł	Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmiennie w zł /netto/	Podatek VAT 23%,8% w zł	Razem koszty zmiennie w zł /brutto/	OGÓŁEM koszty zakupu energii cieplnej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Lipiec2021rfa nr SC000714/07/2021	5077,32	1167,78	6245,10				6245,10
2	Sierpień2021fanrSC001581/08/2021	5347,36	1229,88	6577,24				6577,24
3	Wrzesień 2021fa nr SC001434/09/2021	5443,45	1251,99	6695,44	626,50	144,10	770,60	7466,04

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

4	Październik2021fa SC001643/10/21fa nr SC005892/10/2021	5443,45	1251,99		5580,99	1283,63	6864,62	13560,06
5	Listopad2021fa nr SC000027/11/2021,fa nr SC005706/11/2021	5699,82	1310,96	6695,44	8762,82	2015,44	10778,26	17789,48
6	Grudzień 2021fa nr SC000134/12/2021,fa nr SC006108/12/2021	5730,91	1318,10	7010,78	11983,05	2756,10	14739,15	21788,16
7	Styczeń2022fa nr SC0030408/01/2022,fa nr SC006183/01/2022	5730,91	458,47	7049,01	15747,17	2368,54	18115,71	24305,09
8	Luty2022fa nr SC002262/02/2022,fa nr SC006283/02/2022	5730,91	286,54	6189,38	12230,10	785,75	13015,85	19033,30
9	Marzec2022fa nr SC003415/03/2022,fa SC006117/03/2022faSCK02670/03/2022	5808,33	290,01	6017,45	11869,80	593,49	12463,29	18560,98
10	Kwiecień2022fa nrSC002073/04/2022,faSC006207/04/2022	6007,04	300,36	6097,69	12174,73	608,74	12783,47	19090,87
11	Maj2022fa SC000606/05/2022,faSC006351/05/2022	6007,04	300,36	6307,40	5131,90	256,59	5388,49	11695,89
12	Czerwiec2022fa nr SC000345/06/2022	6007,04	300,36	6307,40				6307,40
Razem za okres rozliczeniowy		68 033,58	9 466,80	77 499,73	84 107,10	10 812,78	94 919,88	172 419,60

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Okrzei 5-7A w Mysłowicach okres rozliczeniowy od 07.2021 r. – 06.2022 r. /do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM „Wspólny Dom” w Katowicach /

Podsumowanie:

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Okrzei 5- 7A w Mysłowicach, zgodne są z ilością dostarczonej energii cieplnej ustalonej w oparciu o urządzenia pomiarowe budynku oraz obowiązującą w okresie rozliczeniowym jw., taryfą ciepła.

Zestawienie nr 1.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/,budynek przy ul. **Okrzei5-7A w Mysłowicach w okresie rozliczeniowym od 07.2021 r. - 06.2022 r.**

Lp.	Adres	Pow. lokali w m ²	Razem koszty c.o. stałe i zmienne w zł brutto.	Koszty serwisu, rozlicz. i koszt podzielników w zł	Ogółem koszty centr. ogrzewania w zł	Wniesione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo w zł /9 - 8/
1	2	3	6	7	8	9	10
1	Okrzei 5/1	74,74	3806,52	x	3806,52	3535,19	271,33
2	Okrzei5/2	59,47	3028,81	x	3028,81	2812,95	215,86
3	Okrzei5/3	75,81	3861,00	x	3861,00	3585,82	275,18
4	Okrzei5/4	60,22	3067,00	x	3067,00	2848,40	218,60
5	Okrzei5/5	75,81	3861,00	x	3861,00	3585,82	275,18
6	Okrzei5/6	60,22	3067,00	x	3067,00	2848,40	218,60
7	Okrzei5/7	75,81	3861,00	x	3861,00	3585,82	275,18
8	Okrzei5/8	60,22	3067,00	x	3067,00	2848,40	218,60
9	Okrzei5/9	75,81	3861,00	x	3861,00	3585,82	275,18

10	Okrzei5/10	60,22	3067,00	x	3067,00	2848,40	218,60
11	Okrzei 7/1	59,72	3041,54	x	3041,54	2824,75	216,79
12	Okrzei 7/2	47,61	2424,78	x	2424,78	2251,96	172,82
13	Okrzei 7/3	60,56	3084,32	x	3084,32	2864,50	219,82
14	Okrzei 7/4	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
15	Okrzei7/5	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
16	Okrzei 7/6	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
17	Okrzei 7/7	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
18	Okrzei 7/8	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
19	Okrzei 7/9	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
20	Okrzei 7/10	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
21	Okrzei7/11	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
22	Okrzei 7/12	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
23	Okrzei 7/13	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
24	Okrzei 7/14	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
25	Okrzei 7/15	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
26	Okrzei 7/16	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
27	Okrzei 7/17	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
28	Okrzei 7/18	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
29	Okrzei 7/19	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
30	Okrzei7/20	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
31	Okrzei7/21	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
32	Okrzei7/22	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
33	Okrzei 7/23	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
34	Okrzei 7/24	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
35	Okrzei7A/1	59,72	3041,54	x	3041,54	2824,75	216,79
36	Okrzei 7A/2	47,61	2424,77	x	2424,77	2251,96	172,81
37	Okrzei 7A/3	60,56	3084,32	x	3084,32	2864,50	219,82
38	Okrzei 7A/4	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
39	Okrzei 7A/5	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
40	Okrzei 7A/6	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
41	Okrzei 7A/7	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
42	Okrzei 7A/8	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
43	Okrzei 7A/9	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
44	Okrzei 7A/10	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
45	Okrzei 7A/11	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
46	Okrzei 7A/12	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
47	Okrzei 7A/13	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
48	Okrzei 7A/14	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
49	Okrzei 7A/15	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
50	Okrzei 7A/16	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
51	Okrzei 7A/17	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
52	Okrzei 7A/18	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
53	Okrzei 7A/19	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
54	Okrzei 7A/20	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
55	Okrzei 7A/21	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
56	Okrzei 7A/22	60,33	3072,61	x	3072,61	2853,61	219,00
57	Okrzei 7A/23	48,05	2447,19	x	2447,19	2272,79	174,40
58	Okrzei 7A/24	61,00	3106,73	x	3106,73	2885,30	221,43
Razem za okres rozliczeniowy		33.85,43	17.2420,02		172.420,02	160.131,24	12 288,78

Podsumowanie:

- Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Okrzei 5-7A w Mysłowicach, równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienie 1 c.o. i 1.1 c.o./

2. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Okrzei 5-7A w Mysłowicach, zgodnie było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody /przyjętego uchwałą RN Nr 7/2011 z dnia 19.09.2011r. /oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne”. /
3. Ilościowe i finansowe rozliczenie z tyt. zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w odniesieniu dla losowo wybranych użytkowników, jest prawidłowe. Przekazane użytkownikom lokali rozliczenie z ww. tytułu jest jasne, czytelne umożliwiające jego pełną weryfikację, samokontrolę.

Rozliczenie kosztów, dostarczonej energii cieplnej na cele ogrzewania lokali w budynku przy ul. Okrzei 5-7A w Mysłowicach, za okres rozliczeniowy od 07.2022 r. – 06.2023 r.

Kolejność zamieszczenia danych jak wyżej.

Obowiązująca i stosowana taryfa opłat /w zł/miesiąc/, za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym od 07.2022 - 06.2023 r.

TARYFA		02.03.2022- 30.09.2022	01.10.2022- 30.11.2022	01.12.2022- 23.06.2023	
zamówiona moc	zł/MW/m-c	14007,88	17260,77		
przesył stały	zł/MW/m-c	10917,61	11099,26	14340,83	
przesył stały	zł/MW/m-c				
przesył stały	zł/m-c				
cena ciepła	z ł/GJ	57,30	77,72	76,85	
przesył zmienny	zł/GJ	19,45	19,45	25,00	
przesył zmienny	zł/GJ				

/Wymienione powyżej taryfy zgodne były z warunkami umowy w zakresie dostawy ciepła Nr 506 z dnia 21.12.1999, zawartej z jej dostawcą - Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Katowicach.../obecnie TAURON CIEPŁO sp.z o.o

Zestawienie 1. c.o.

Poniesione koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali budynku przy ul. Okrzei w Mysłowicach w okresie rozliczeniowym od 07.2022 r. – 06.2023 r. /wg faktur dostawcy energii cieplnej dostawcy energii cieplnej – TAURON CIEPŁO sp. z o.o. w Katowicach

Lp.	miesiąc/ rok	Koszty stałe c.o. /netto/ w zł	Podatek VAT 23%,5% w zł	Razem koszty stałe w zł /brutto/	Koszty zmienne w zł /netto/	Podatek VAT 23%,5% w zł	Razem koszty zmienne w zł /brutto/	OGÓŁEM koszty zakup energii cieplnej w zł /brutto/
1	2	3	4	5	6	7	8	9

1	Lipiec 2022 fa nr SC001442/07/2022	6007,04	300,36	6307,40				6307,40
2	Sierpień 2022 SC003048/08/2022	6790,99	339,55	7130,54				7130,54
3	Wrzesień 2022 fa SC001387/09/2022.	6809,67	343,85	7153,52				7153,52
4	Październik 2022, fa SC003493/10/2022, fa SC006016/10/2022	6788,45	339,42	7127,87	8448,65	422,43	8871,08	15998,95
5	Listopad 2022 fa SC003519/11/2022, fa SC006222/11/2022	6788,45	339,42	7127,87	11633,04	581,66	12214,70	19342,57
6	Grudzień 2022 fa SC002673, SC006329/12/2022	7569,67	378,48	7948,15	19932,90	996,65	20929,55	28877,70
7	Styczeń 2023 fa SC000329/01/2023, fa SC0063638/01/2023	7569,63	1741,02	9310,65	19230,43	2575,72	21906,15	31216,80
8	LUTY 2023 fa SC003083/02/2023, SC006217/02/2023	7447,63	1734,62	9182,25	21592,20	4966,20	26558,40	35740,65
9	Marzec 2023 fa SC001830/03/2023, SC006091/03/2023	6755,92	1553,87	8309,79	16525,26	3800,82	20326,08	28635,87
10	Kwiecień 2023 fa SC001433/04/2023, fa SC006364/04/2023	6755,92	1553,87	8309,79	15164,45	3487,83	18652,28	26962,07
11	Maj 2023 fa SC003552/05/2023, fa SC006690/05/2023	6755,92	1553,87	8309,79	8646,47	1988,69	10635,16	18944,95
12	Czerwiec 2023 fa SC002117/06/2023, fa SC002784/06/2023	7101,28	1633,30	8734,58	750,40	172,60	923,00	9657,58
Razem za okres rozliczeniowy		83.140,57	11.811,63	94.952,20	121.923,80	18.992,60	141.016,40	235.968,60

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Okrzei 5-7A w Mysłowicach, za okres rozliczeniowy od 07.2022 r. – 06.2023 r. /do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM Wspólny Dom” w Katowicach/

Podsumowanie:

Zafakturowane przez dostawcę koszty /stałe i zmienne/ dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali budynku przy ul. Okrzei 5-7A w Mysłowicach, zgodne są z ilością dostarczonej energii cieplnej ustalonej w oparciu o urządzenia pomiarowe budynku oraz obowiązującą w okresie rozliczeniowym jw., taryfą ciepła.

Zestawienie nr 1.1 c.o.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali /z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie/, budynku przy ul. Okrzei 5-7A w Mysłowicach w okresie rozliczeniowym od 07.2022 r. – 06.2023 r.

Lp.	Adres	Pow. lokali w m ²	Razem koszty c.o. w zł brutto	Koszty serwisu, rozlicz. i koszt podzielników w zł	Ogółem koszty centr. ogrzewania w zł	Wniezione przedpłaty na pokrycie kosztów c.o. w zł	Saldo dopłata w zł /6-7/
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Okrzei 5/1	74,74	5 209,47	x	5 209,47	4 921,59	287,88
2	Okrzei 5/2	59,47	4 145,13	x	4 145,13	3 916,14	228,99
3	Okrzei 5/3	75,81	5 284,05	x	5 284,05	4 992,09	291,96
4	Okrzei 5/4	60,22	4 197,40	x	4 197,40	3 965,49	231,91
5	Okrzei 5/5	75,81	5 284,05	x	5 284,05	4 992,09	291,96

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

6	Okrzei 5/6	60,22	4 197,40	x	4 197,40	3 965,49	231,91
7	Okrzei 5/7	75,81	5 284,05	x	5 284,05	4 992,09	291,96
8	Okrzei 5/8	60,22	4 197,40	x	4 197,40	3 965,49	231,91
9	Okrzei 5/9	75,81	5 284,05	x	5 284,05	4 992,09	291,96
10	Okrzei 5/10	60,22	4 197,40	x	4 197,40	3 965,49	231,91
11	Okrzei 7/1	59,72	4 162,55	x	4 162,55	3 932,52	230,03
12	Okrzei 7/2	47,61	3 318,47	x	3 318,47	3 135,12	183,35
13	Okrzei 7/3	60,56	4 221,10	x	4 221,10	3 987,87	233,23
14	Okrzei 7/4	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
15	Okrzei 7/5	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
16	Okrzei 7/6	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
17	Okrzei 7/7	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
18	Okrzei 7/8	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
19	Okrzei 7/9	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
20	Okrzei 7/10	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
21	Okrzei 7/11	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
22	Okrzei 7/12	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
23	Okrzei 7/13	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
24	Okrzei 7/14	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
25	Okrzei 7/15	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
26	Okrzei 7/16	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
27	Okrzei 7/17	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
28	Okrzei 7/18	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
29	Okrzei 7/19	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
30	Okrzei 7/20	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
31	Okrzei 7/21	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
32	Okrzei 7/22	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
33	Okrzei 7/23	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
34	Okrzei 7/24	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
35	Okrzei 7A/1	59,72	4 162,55	x	4 162,55	3 932,52	230,03
36	Okrzei 7A/2	47,61	3 318,47	x	3 318,47	3 135,12	183,35
37	Okrzei 7A/3	60,56	4 221,10	x	4 221,10	3 987,87	233,23
38	Okrzei 7A/4	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
39	Okrzei 7A/5	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
40	Okrzei 7A/6	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
41	Okrzei 7A/7	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
42	Okrzei 7A/8	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
43	Okrzei 7A/9	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
44	Okrzei 7A/10	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
45	Okrzei 7A/11	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
46	Okrzei 7A/12	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92

47	Okrzei 7A/13	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
48	Okrzei 7A/14	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
49	Okrzei 7A/15	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
50	Okrzei 7A/16	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
51	Okrzei 7A/17	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
52	Okrzei 7A/18	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
53	Okrzei 7A/19	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
54	Okrzei 7A/20	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
55	Okrzei 7A/21	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
56	Okrzei 7A/22	60,33	4 205,07	x	4 205,07	3 972,69	232,38
57	Okrzei 7A/23	48,05	3 349,14	x	3 349,14	3 164,13	185,01
58	Okrzei 7A/24	61,00	4 251,77	x	4 251,77	4 016,85	234,92
Razem za okres rozliczeniowy		3 385,43	235 968,36		235 968,36	222 930,45	13 037,91

Podsumowanie:

1. Suma opłat za zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali budynku przy ul. Okrzei 5-7 w Mysłowicach równa jest sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, w tym zakresie /zestawienie 1 c.o. i 1.1 c.o./
2. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynku przy ul. Okrzei 5-7 w Mysłowicach, zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody...” oraz przepisami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne”.

Indywidualne rozliczenia z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali dwóch losowo wybranych użytkowników mieszkań w budynku przy ul. Okrzei 5-7 w Mysłowicach /, w okresie objętym badaniem lustracyjnym jest prawidłowe. Przekazane użytkownikom lokali rozliczenie z ww. tytułu jest jasne, czytelne umożliwiające jego pełną weryfikację, samokontrolę.

Rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów jej podgrzania losowo wybranych budynków SM „Wspólny Dom” w Katowicach

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

- Ustawę z dn. 07.06.2001 r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” /Dz. U. nr 72/01 poz. 747 z późn. zm./,
- Ustawę z dn. 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne” /Dz. U. 54/97 poz. 348 z późn. zm./,
- Umowę Nr 287/45/D z dn.28.05.2012 zawartą z RPWiK Tychy, Umowę nr1265/02/17/A zawartą z RCGWiŚ Tychy
- Umowę sprzedaży ciepła Nr 238/T/PE z dn.21.12.1999 r. zawartą z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Tychach...
- Statut SM obowiązujący w latach 2021 – 2023

- Regulamin rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody, przyjęty uchwałą RN Nr 5/2009 z dn.26.3.2009 oraz NR 7/2011 dnia 19.09.2011r
- Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody SM przyjęty uchwałą RN nr 8 z dnia 27.09.2016 r. a następnie zmieniony uchwałą nr 4 z dnia 12.04.2023 r.
- Do rozliczeń kosztów stałych podgrzania ciepłej wody użytkowej przyjęto zasadę że są one rozliczane proporcjonalnie do lizy lokali w oparciu o:
 - ✓ W związku z wejściem w życie zmiany do Ustawy Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 716) nakazującym rozliczanie kosztów stałych na przygotowanie ciepłej wody użytkowej wykorzystując liczbę lokali w budynku lub powierzchnię lokali. Zarząd podjął decyzje o przystosowaniu rozliczania tych kosztów stałych do brzmienia Art. 45a ust 8 pk 3b; tj. **do liczby lokali.**
 - ✓ Zgodnie z ustaleniami § 11, punkt 2; Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej " koszty stałe zakupu ciepła do podgrzania wody rozlicza się, dla jednostki rozliczeniowej, **w równych częściach na każdy lokal.** Koszty stałe to suma kosztów wynikająca z faktur za dostawę ciepła do podgrzania wody niezależna od ilości zużytej energii cieplnej do wytworzenia ciepłej wody użytkowej."

Ustaień w zakresie prawidłowości rozliczeń z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej i odprowadzonych ścieków, lokali w wybranych zasobach mieszkaniowych SM „Wspólny Dom” w Katowicach, dokonano na przykładzie budynków przy:

a/ ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach
b/ ul. Okrzei 5-7 w Mysłowicach

w okresie rozliczeniowym

a i b/ od 01.10.2021-31.12.2022r.
a i b/ od 01.01.2023-31.12.2023r.
w zakresie: c.w.u.

Obowiązująca /w okresie rozliczeniowym/, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych /dla budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach

- cena netto:	wody	6,93 zł/m ³
	ścieków	9,07 zł/m ³
	wysokość podatku „Vat”	8 %,
	cena wody i ścieków, brutto	17,29zł/m ³
- koszt podgrzania wody netto		35,46 zł/m ³
- wysokość podatku "Vat"		23 %
- koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/		43,6131 zł/m ³
- ogółem, cena c.w.u., brutto		60,90 zł/m ³

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

Zestawienie 1 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., na potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Legionów polskich 30-32 w Tychach, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c.i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy od styczeń 2023r. – grudzień 2023r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodom. zb.swc		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto	Abonament brutto	Razem ko. t
1	2	3		4	5	6	7	8	9
1.	styczeń /2023 – Fa-ra nr WOD/15904/01/2023. z dn. 30.01.2023.....	49	woda	6,93	339,57	27,17	366,74	8,31	375,05
	370/01/2023/E6	49	ścieki	8,14	398,86	31,91	430,77		430,77
2.	luty /2023 – Fa-ra nr WOD/15780/02/2023.. z dn.01.03.2023.	43	woda	6,93	297,99	23,84	321,83	8,31	330,14
	150/02/2023/E6	43	ścieki	8,14	350,02	28,00	378,02		378,02
3.	Marzec/2023-f-ra nr WOD/16135/03/2023.	36	woda	6,93	249,48	19,96	269,44	8,31	277,75
	225/03/2023/E6	36	ścieki	8,14	293,04	23,44	316,48		316,48
	239/04/2023/E6	35	ścieki	8,14	284,90	22,79	307,69		307,69
5.	Maj2023 fa nrWOD/16478/05/2023	39	woda	6,93	270,27	21,62	291,89	8,31	300,20
	230/05/2023/E6	39	ścieki	8,14	317,46	25,40	342,86		342,86
6.	Czerwiec2023fa nrWOD/16039/06/2023	28	woda	6,93	194,04	15,52	209,56	8,31	217,87
	268/06/2023/E6	28	ścieki	8,14	227,92	18,23	246,15		246,15
7.	Lipiec 2023fa nr WOD/16079/07/2023	29	woda	6,93	200,97	16,08	217,05	8,31	225,36
	216/07/2023/E6	29	ścieki	8,14	236,06	18,88	254,94		254,94
8.	Sierpień2023fa nr WOD/19814/08/2023	25	woda	6,93	173,25	13,86	187,11	8,31	195,42
	251/08/2023/E6	25	ścieki	8,14	203,50	16,28	219,78		219,78
9.	Wrzesień2023 fa nr WOD/16173/09/2023	27	woda	6,93	187,11	14,97	202,08	8,31	210,39
	239/09/2023/E6	27	ścieki	8,14	219,78	17,58	237,36		237,36
10.	Październik2023 fa nr WOD/15961/10/2023	34	woda	6,93	235,62	18,85	254,47	8,31	262,78
	212/10/2023/E6	34	ścieki	8,14	276,76	22,14	298,90		298,90
11.	Listopad2023fa nr WOD/16279/11/2023	46	woda	6,93	318,78	25,50	344,28	8,31	352,59
	181/11/2023/E6	19,52	ścieki	8,14	158,89	12,71	171,60		171,60
		36,560	ścieki	10,40	380,22	30,42	410,64		582,21
12.	Grudzień 2023 fa nr WOD/15566/12/2023	39	woda	6,93	270,27	21,62	291,89	8,31	300,20
	215/12/2023/E6	39	ścieki	10,40	405,60	32,45	438,05		438,05
Razem za okres rozliczeniowy od styczeń 2023- do grudzień2023		430	x						7.158,11

Uwaga: Do rozliczenia przyjęto zużycie zw do podgrzania wg wskazań wodomierzy głównych tj.431,819 m³

Faktury za zużycie wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków w budynku przy ul. Legionów Polskich w Tychach, za okres rozliczeniowy od

Handwritten signature or mark.

01.2023r. –12.2023r. /wyłącznie do wglądu w siedzibie SM „WSPÓLNY DOM” w Katowicach

Informacje uzupełniające:

- Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach /ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 426,352 m³
- Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wносиła: $5.467 \text{ m}^3 \cdot 7,29 \text{ zł/m}^3 = 94,52 \text{ zł}$

Środki finansowe /przychody, niedobory/ z tytułu różnicy zużycia wody na potrzeby c.w.u., ustalone pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego s.w.c., wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą zużycia w lokalach wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami § 9 obowiązującego w okresie rozliczeniowym „Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody” tzn.

Ewentualny niedobór w bilansie zużycia wody w poszczególnych budynkach (grupach i częściach budynków) wynikający z różnicy wskazań wodomierzy głównych (wg. których Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody) oraz sumy wynikającej ze wskazań wodomierzy indywidualnych, norm w lokalach nieopomiarowanych i średniego zużycia, pokrywają wszyscy użytkownicy lokali korzystający z tychże wodomierzy głównych.

Wysokość opłat przypadających na poszczególne lokale z tytułu różnicy, o której mowa w ust. 1, ustala się dla danej nieruchomości wg. następujących kryteriów:

- a) proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
- b) proporcjonalnie do wielkości zużycia wody przez poszczególne lokale ustalonego wg. wskazań indywidualnych wodomierzy, bądź zużycia ustalonego dla danego lokalu, jak w §4 regulaminu,

- c) proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu,
- d) proporcjonalnie do ilości lokali.

Jako kryterium obowiązujące dla nieruchomości przyjmuje się to kryterium, za którym opowiedziała się większość mieszkańców danej nieruchomości biorących udział w ostatniej przeprowadzanej ankiecie.

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

Zestawienie 1.1 cwu

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach za okres rozliczeniowy od stycznia 2023r. – grudnia 2023r.

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przyg. c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
-----	-------------	--	---	--

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

1	2	3	4	5
1.	styczeń 2023r. Fa – ra nr ZC/01131/01/23 z dnia 02/02/2023, fa nr ZC/00678/01/23	473,77	1604,83	2078,60
2.	lutego 2023 Fa – ra nr ZC/01647/02/23 z dnia 02/03/2023, ZC/00501/02/23	473,77	1417,12	1890,89
3.	Marzec 2023 fa vat nr ZC/02046/03/23 fa nr ZC/00513/03/23	473,27	1830,07	2303,34
4.	Kwiecień 2023 fa nr ZC/01660/04/23 z dn.08.05.2023, fa nr ZC/0700746/04/23	473,27	1670,51	2143,78
5.	Maj 2023 fa nr ZC/01350/05/23 z dn.05.06.2023, fa nr ZC/00607/05/23	482,44	1734,47	2216,91
6.	Czerwiec 2023 fa nr ZC/01567/06/23 z dn.04.07.2023, fa nr ZC/00471/06/23	484,89	1334,72	1819,61
7.	Lipiec 2023 fa nr ZC/01591/07/23 z dn.03.08.2023, fa nr ZC/00553/07/23 fa K/ZC/0348/07/23 K/ZC/0406/07/23	531,66	1327,11	1858,77
8.	Sierpień 2023r fa nr ZC/00446/08/23, fa nr ZC/01680/08/23 z dn.05.09.2023	500,46	1255,62	1756,08
9.	Wrzesień 2023 fa ZC/01552/09/23 z dn.03.10.2023, fa ZC/00472/09/23	500,45	1305,06	1805,51
10.	Październik 2023 fa nr ZC/01599/10/23 z dn.06.11.2023, fa ZC/00621//10/23	500,45	1759,84	2260,29
11.	Listopad 2023 fa nr ZC/01306/11/23, fa nr ZC/00514/11/23 z dn.05.12.2023	500,45	1819,16	2319,61
12.	Grudzień 2023 fa nr ZC/01325/12/23 z dn.03.01.2024, fa nr ZC/00500/12/23	500,45	1562,10	2062,55
Razem za okres rozliczeniowy od 01.2023r. – 12.2023r.		5.895,33	18.620,63	24.515,96

Uwaga: Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u., użytkowników lokali budynku przy **ul. Legionów Polskich 30-32** w Tychach, za okres rozliczeniowy od **styczeń 2023r. – grudzień 2023 r.** do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM „Wspólny Dom” w Katowicach

Zestawienie 1.2 c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynku przy **ul. Legionów polskich 30-32** w Tychach za okres rozliczeniowy **od 01.2023r. – 12.2023r.**

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodom indyw. w m ³	Różnice zużycie pomiędzy wod. swc i sumą wod. indywid. w zł	Razem koszty z tyt. zużycia wody na potrzeby c.w.u. i odprow. ścieków w zł brutto	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto /woda i kanaliz. wraz z kosztami podgrzan.	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tyt. zużycia c.w.u. w zł	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu zużycia c.w.u. w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Leg. Polskich 30/1	53,641	11,89	939,45	2339,45	3278,90	2348,31	-930,59
2	Leg. Polskich 30/2	32,313	7,16	565,92	1409,27	1975,19	1278,63	-696,56
3	Leg. Polskich 30/3	7,586	1,68	132,86	330,85	463,71	335,78	-127,93
4	Leg. Pol.30/4	14,422	3,20	253,59	628,99	882,58	574,51	-307,07

5	Leg.pol.30/5	40,570	8,99	710,53	1769,38	2479,91	1921,71	-558,20
6	Leg.Pol.30/6	20,609	4,57	360,94	898,82	1259,76	1969,85	710,09
7	Leg.Pol.30/7	6,702	1,49	117,38	292,29	409,67	340,79	-68,88
8	Leg.Pol.32/1	2,508	,56	43,93	109,38	153,31	158,21	4,90
9	Leg.Pol.32/2,3	6,915	1,53	121,10	301,58	422,68	303,49	-119,19
10	Leg.Pol.32/4	31,821	7,05	557,30	1387,81	1945,11	1483,06	-462,05
11	Leg.Pol.32/5	23,024	5,10	403,23	1004,15	1407,38	915,62	-491,76
12	Leg.Pol.32/6	63,313	14,04	1108,85	2761,28	3870,13	2027,48	-1842,65
13	Leg.Pol.32/7	26,188	5,81	458,65	1142,14	1600,79	2347,56	746,77
14	Leg.Pol.32/8	5,601	1,24	98,09	244,28	342,37	323,05	-19,32
15	Leg.Pol.32/9	12,344	2,74	216,19	538,36	754,55	1403,54	648,99
16	Leg.Pol.32/10	49,648	11,01	869,52	2165,30	3034,82	1381,50	-1653,32
17	Leg.Pol.32/11	22,437	4,97	392,95	978,55	1371,50	917,70	-453,80
18	Leg.Pol.32/12	6,710	1,49	117,52	292,64	410,16	58,20	-351,96
Razem za okres rozlicz.		426,352	94,52	7,468,00	18.594,52	26.062,52	20.088,99	-5.972,53

Informacje uzupełniające:

- Ogółem koszty zmienne podgrzania wody rozliczane wg podzielników za okres od 01.2023. - 12.2023r., dla objętej badaniem s.w.c. wyniosły 18.594,52. zł
- Zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 426,352 m³
- Koszt podgrzania 1 m³ /18.594,52 zł : 426,352 m³ / - 43,613 zł/m³

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

Obowiązująca /w okresie rozliczeniowym/, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych /dla budynku przy **ul. Legionów Polskich 30-32** w Tychach w okresie **październik 2021r-grudzień 2022r**

- cena netto: - wody 5,98 zł/m³
- ścieków 7,88 zł/m³
- ✓ wysokość podatku „Vat” 8 %
- ✓ cena wody i ścieków, brutto 14,98 zł/m³
- koszt podgrzania wody netto 17,967 zł/m³
- ✓ wysokość podatku "Vat" 23 %
- ✓ koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/ 22,10 zł/m³
- ogółem, cena c.w.u., brutto 37,08 zł/m³

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

Zestawienie 1 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., na potrzeby użytkowników lokali budynku przy **ul. Legionów polskich 30-32 w Tychach**, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c. i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy **od październik 2021r-grudzień 2022 r.**

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodom. zb.swc		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto	Abonament brutto	Razem koszt
1	2	3		4	5	6	7	8	9
1.	WOD/15660/10/2021	50,00	woda	5,97	298,50	23,88	322,38	7,87	330,25
	289/10/2021/E6	50,00	ścieki	7,34	367,00	29,36	396,36		396,36

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

2.	WOD/15403/11/2021	63,00	woda	5,97	376,11	30,09	406,20	7,87	414,07
	238/11/2021/E6	48,18	ścieki	7,34	353,64	28,29	381,93		506,93
		14,820		7,81	115,74	9,26	125,00		
3.	WOD/15970/12/2021	55	woda	5,97	328,35	26,27	354,62	7,87	362,49
	242/12/2021/E6	55	ścieki	7,81	429,55	34,36	463,91		463,91
4.	WOD/16214/01/2022	56	woda	5,97	334,32	26,75	361,07	7,87	368,94
	221/01/2022/E6	56	ścieki	7,81	437,36	34,99	472,35		472,35
5.	WOD/16889/02/2022	52	woda	5,97	310,44	24,84	335,28	7,87	343,15
	208/02/2022/E6	52	ścieki	7,81	406,12	32,49	438,61		438,61
6.	WOD/16681/03/2022	55	woda	5,97	328,35	26,27	354,62	7,87	362,49
	215/03/2022/E6	55	ścieki	7,81	429,55	34,36	463,91		463,91
7.	WOD/16091/04/2022	49	woda	5,97	292,53	23,40	315,93	7,87	323,80
	207/04/2022/E6	49	ścieki	7,81	382,69	30,62	413,31		413,31
8.	WOD/16235/05/2022	42	woda	5,97	250,74	20,06	270,80	7,87	278,67
	219/05/2022/E6	42	ścieki	7,81	328,02	26,24	354,26		354,26
9.	WOD/15348/06/2022	43	woda	5,97	256,71	20,54	277,25	7,87	285,12
	231/06/2022/E6	43	ścieki	7,81	335,83	26,87	362,70		362,70
10.	WOD/15592/07/2022	38	woda	5,97	226,86	18,15	245,01	7,87	252,88
	168/07/2022/E6	38	ścieki	7,81	296,78	23,74	320,52		320,52
11.	WOD/15173/08/2022	44	woda	5,97:6,02	264,48	21,16	285,64	7,95	293,59
	236/08/2022/E6	44	ścieki	7,81	343,64	27,49	371,13		371,13
12.	WOD/15837/09/2022	49	woda	6,02	294,98	23,60	318,58	7,95	326,53
	219/09/2022/E6	49	ścieki	7,81	382,69	30,62	413,31		413,31
13.	WOD/15997/10/2022	42	woda	6,02	252,84	20,23	273,07	7,95	281,02
	218/10/2022/E6	42	ścieki	7,81	328,02	26,24	354,26		354,26
14.	WOD/15586/11/2022	42	woda	6,02	252,84	20,23	273,07	7,95	281,02
	164/11/2022/E6	42	ścieki	7,81:8,14	331,37	26,51	357,88		357,88
15.	WOD/15818/12/2022	41	woda	6,93:6,02	249,39	19,95	269,34	8,31	277,65
	115/12/2022/E6	41	ścieki	8,14	333,74	26,70	360,44		360,44
Razem:		721					10712,00	118,81	10831,55

Uwaga: Do rozliczenia przyjęto zużycie zw do podgrzania wg wskazań wodomierzy głównych tj. 719m³

Faktury za zużycie wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków w budynku przy ul. Legionów Polskich w Tychach, za okres rozliczeniowy od 10.2021-12.2022r. /wyłącznie do wglądu w siedzibie SM „WSPÓLNY DOM” w Katowicach

Informacje uzupełniające:

- Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach/ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 685,98m³
- Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wносиła: $719 \text{ m}^3 - 685,98 \text{ m}^3 \cdot 14,98 \text{ zł/Zł} = 33,02 \text{ M}^3 \cdot 14,98 = 494,71 \text{ Zł}$. Środki finansowe /przychody, niedobory/ z tyt. różnicy zużycia wody na potrzeby c.w.u., ustalone pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego s.w.c., wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą zużycia w lokalach wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami § 9 obowiązującego w okresie rozliczeniowym „Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody”

Zafakturowane przez przedsiębiorstwo wodociągowe należności z tyt. zużycia wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzonych ścieków, zgodne są z ustaloną w oparciu o stan wodomierza zbiorczego s.w.c., ilością dostarczonej wody, ilością odprowadzonych

Handwritten signature

ścieków /równej ilości zużycia wody/, obowiązującą w okresie rozliczeniowym ceną za ww. usługi oraz warunkami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i usługodawcą w badanym zakresie.

Zestawienie 1.1 cwu

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach za okres rozliczeniowy od październik 2021-grudzień 2022r.

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii ciepłej w zł dla potrzeb przyg. c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	Październik 2021 fa Z0089/10/2021, fa Z1277/10/2021	281,99	1178,37	1460,36
2.	Listopad 2021 fa Z0910/11/2021, fa Z0091/11/2021	282,38	1087,91	1370,29
3.	Grudzień 2021 fa Z0104/12/2021, fa nr Z0955/12/2021	282,46	954,33	1236,79
4.	Styczeń 2022 fa nr ZC/00440/01/22, fa nr ZC/01931/01/2022	251,29	868,17	1119,46
5.	Luty 2022 fa nr ZC/00598/02/22 fa nr ZC/01342/02/22	244,30	894,23	1138,53
6.	Marzec 2022 fa nr ZC/01531/03/22, fa nr ZC/00555/03/22	243,94	1024,01	1267,95
7.	Kwiecień 2022 fa nr ZC/00240/04/22, fa nr ZC/01638/04/22	244,30	1044,30	1288,60
8.	Maj 2022 fa nr ZC/00744/05/22, fa nr ZC/01626/05/22	244,30	998,66	1242,96
9.	Czerwiec 2022 fa nr ZC/00743/06/22 fa nr ZC/02020/06/22	299,19	964,81	1264,00
10.	Lipiec 2022 fa vat ZC/00675/07/22, fa nr ZC/01891/07/22	299,19	904,12	1203,31
11.	Sierpień 2022 fa nr ZC/00742/08/22, fa nr ZC/02080/08/22	299,96	889,45	1189,41
12.	Wrzesień 2022 fa nr ZC/00744/09/22, fa ZC/02112/09/22	299,96	1090,49	1390,45
13.	Październik 2022 fa nr ZC/00744/10/22, nr ZC/01656/10/22	299,96	1175,78	1475,74
14.	Listopad 2022 fa nr ZC/00713/11/22, nr ZC02065/11/22	299,96	993,02	1292,98
15.	Grudzień 2022 fa nr ZC/00708/12/22, fa nr ZC/02128/12/22	303,64	1092,64	1425,60
		4.176,82	15.160,29	19337,11

Faktury za zużycie energii ciepłej na potrzeby przygotowania c.w.u., użytkowników lokali budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach, za okres rozliczeniowy od październik 2021r. – grudzień 2022 r./do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM „Wspólny Dom” w Katowicach

Zestawienie 1.2 c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Legionów Polskich 30-32 w Tychach za okres rozliczeniowy od 10.2021 r.-31.12.2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodom indyw. w m ³	Różnice zużycie pomiędzy wod. swc i sumą wod. indywid. w zł	Razem koszty z tyt. zużycia wody na potrzeby c.w.u. i odprow. ścieków w zł brutto	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto /woda i kanaliz. wraz z kosztami podgrzan.	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tyt. zużycia c.w.u. w zł	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytkownikami lokalu z tytułu zużycia c.w.u. w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Leg.Polskich 30/1	76,99	55,52	1208,76	1701,40	2910,16	2867,23	-42,93
2	Leg.Polskich 30/2	41,56	29,98	652,59	918,56	1571,15	1613,29	42,14
3	Leg.Polskich 30/3	10,02	7,22	157,24	221,34	378,58	691,38	312,80
4	Leg.Pol.30/4	19,14	13,81	300,56	423,05	723,61	636,12	-87,49
5	Leg.pol.30/5	68,00	49,04	1067,74	1502,92	2570,66	1363,97	-1206,69
6	Leg.Pol.30/6	65,98	47,59	1036,03	1458,27	2494,30	2190,99	-303,31
7	Leg.Pol.30/7	28,08	20,25	440,90	620,60	1061,50	1720,75	659,25
8	Leg.Pol.32/1	5,31	3,83	83,43	117,44	200,87	277,25	76,38
9	Leg.Pol.32/2,3	9,66	6,96	151,62	213,42	365,04	484,57	119,53
10	Leg.Pol.32/4	50,00	36,06	785,10	1105,09	1890,19	1474,06	-416,13
11	Leg.Pol.32/5	29,82	21,51	468,21	659,03	1127,24	1145,04	17,80
12	Leg.Pol.32/6	69,13	49,86	1085,47	1527,87	2613,34	2158,15	-455,19
13	Leg.Pol.32/7	76,50	55,17	1201,08	1690,59	2891,67	2855,73	-35,94
14	Leg.Pol.32/8	12,64	9,11	198,41	279,28	477,69	0	-477,69
15	Leg.Pol.32/9	50,00	36,06	785,12	1105,11	1890,23	2126,88	236,65
16	Leg.Pol.32/10	43,96	31,70	690,24	971,56	1661,80	1860,46	198,66
17	Leg.Pol.32/11	28,79	20,76	452,00	636,23	1088,23	1411,51	323,28
18	Leg.Pol.32/12	,39	,28	6,09	8,57	14,66	386,64	371,98
Razem za okres rozlicz.		685,98	494,71	10770,59	15.160,33	25.930,92	25.264,02	-666,90

Informacje uzupełniające:

- ogółem koszty podgrzania wody za okres od 10.2021 – 12.2022r., dla objętej badaniem s.w.c. 15.160,33. zł
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 685,98 m³
- koszt podgrzania 1 m³ /15160,33 zł : 685,98 m³/ - 22,10 zł/m³

Obowiązująca /w okresie rozliczeniowym/, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych /dla budynku przy ul. OKRZEI 5-7,7A w Mysłowicach

- cena netto: - wody 8,70 zł/m³
- ✓ ścieków 11,89 zł/m³
- ✓ wysokość podatku „Vat” 8 %
- cena wody i ścieków, brutto 22,243 zł/m³
- koszt podgrzania wody netto 17,967 zł/m³
- ✓ wysokość podatku "Vat" 23 %
- ✓ koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/ 36,56 zł/m³
- ogółem, cena c.w.u., brutto 58,80 zł/m³

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

Zestawienie 1 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., na potrzeby użytkowników lokali budynku przy **ul. Okrzei 5,7,7A w Mysłowicach**, określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c.i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy **od styczeń 2021-grudzień 2023 r.**

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodom. zb. swc		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto	Abonament brutto	Razem koszt
1	2	3		4	5	6	7	8	9
1.	Styczeń 2023 fa 23/01/FSM/01/09302	11,7943	woda	7,98	94,12	7,53	101,65		101,65
		11,7943	ścieki	10,45	123,25	9,86	133,11		133,11
2.	Styczeń 2023 fa 23/01/FSM/01/09389	101,7773	woda	7,98	812,18	64,97	877,15	1,48	878,63
		101,7773	ścieki	10,45	1063,57	85,09	1148,66	1,48	1150,14
3.	Luty 2023 fa 23/02/FSM/01/07818	32,7371	woda	7,98	261,24	20,90	282,14		282,14
		107,5646	woda	8,77	943,34	75,47	1018,81	1,90	1020,71
		32,7371	ścieki	10,45	342,10	27,37	369,47		369,47
		107,5646	ścieki	12,03	1294,00	103,52	1397,52	1,90	1399,42
4..	Marzec 2023 fa nr 23/03/FSM/01/01878	152,2755	woda	8,77	1335,46	106,84	1442,30	1,90	1444,20
		152,2755	ścieki	12,03	1831,87	146,55	1978,42	1,90	1980,32
5.	Kwiecień 2023 fa nr 23/04/FSM/01/08934	126,5058	woda	8,77	1109,46	88,76	1198,22	1,90	1200,12
		126,5058	ścieki	12,03	1521,86	121,75	1643,61	1,90	1645,51
6.	Maj 2023 fa 23/05/FSM/01/08341	132,2324	woda	8,77	1159,68	92,77	1252,45	1,90	1254,35
		132,2324	ścieki	12,03	1590,76	127,26	1718,02	1,90	1719,91
7.	Czerwiec 2023 fa nr 23/06/FSM/01/09845	110,8878	woda	8,77	972,49	77,80	1050,29	1,90	1052,19
		110,8878	ścieki	12,03	1333,98	106,72	1440,70	1,90	1442,60
8.	Lipiec 2023 fa 23/07/FSM/01/08664	97,6125	woda	8,77	856,06	68,48	924,54	1,90	926,44
		97,6125	ścieki	12,03	1174,28	93,94	1268,22	1,90	1270,12
9.	Sierpień 2023 fa nr 23/08/FSM/01/08115	119,4777	woda	8,77	1047,82	83,83	1131,65	1,90	1133,55
		119,4777	ścieki	12,03	1437,32	114,99	1552,31	1,90	1554,21
10.	Wrzesień 2023 fa nr 23/09/FSM/01/09516	118,1762	woda	8,77	1036,41	82,91	1119,32	1,90	1121,22
		118,1762	ścieki	12,03	1421,66	113,73	1535,39	1,90	1537,29
11	Październik 2023 fa nr 23/10/FSM/01/07773	117,6556	woda	8,77	1031,84	82,55	1114,39	1,90	1116,29
		117,6556	ścieki	12,03	1415,40	113,23	1528,63	1,90	1530,53
12.	Listopad 2023	121,8204	woda	8,77	1068,36	85,47	1153,83	1,90	1155,73
		121,8204	ścieki	12,03	1465,50	117,24	1582,74	1,90	1584,64
13.	Grudzień 2023 fa nr 24/12/FSM/01/01051	182,4703	woda	8,77	1600,26	128,02	1728,28	1,90	1730,18
			ścieki						
Razem:		1532,988							

Uwaga: Do rozliczenia przyjęto zużycie zw do podgrzania wg wskazań wodomierzy głównych tj.1535,988m³

Informacje uzupełniające:

- Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. OKRZEI5,7,7A w Mysłowicach /ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 1.570,249m³
- Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wносиła: $1570,249 - 1535,98 = 34,269\text{m}^3 \times 22,243 = 762,15\text{zł}$. Środki finansowe /przychody, niedobory/ z tyt. różnicy zużycia wody na potrzeby c.w.u., ustalone pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego s.w.c., wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą zużycia w lokalach wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami § 9 obowiązującego w okresie rozliczeniowym „Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody”

Ustalenie:

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

Zestawienie 1.1 cwu

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. Okrzei5,7,7A w Mysłowicach za okres rozliczeniowy od **stycznia 2023r-grudnia 2023r**

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii ciepłej w zł dla potrzeb przyg. c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	Styczeń 2023fa SC006368/01/2023,Sc003554/01/2023	2124,83	8717,29	10842,12
2.	Luty 2023 SC006217/02/2023,SC003083/02/2023	2124,83	7339,39	9464,22
3.	Marzec2023 SC006091/03/2023,SC001830/03/2023	1896,42	6437,74	8334,16
4.	Kwiecień 2023 SC001433/04/2023,SC006364/04/2023	1896,42	7288,56	9184,98
5.	Maj 2023 SCSC006690/05/2023fa SC003552/05/2023	1896,42	5782,12	7678,54
6.	Czerwiec 2023 fa SC002784/06/2023,SC002117/06/2023	1993,36	5948,59	7941,95
7.	Lipiec2023 fa nr,SC004957/07/2023,SC000291/07/2023	1993,36	4204,99	6198,35
8.	Sierpień 2023 fa nr	1993,36	4447,34	6440,70

HL

	SC003184/08/2023,SC004684/2023			
9.	Wrzesień 2023, fa SC001455/09/2023,SC0004705/09/2023	1993,36	4459,65	6453,01
10.	Październik 2023 fa nr SC001035/10/2023,fa SC005901/10/2023	1993,36	4590,04	6583,40
11.	Listopad 2023 fa SC001197/11/2023,SC006615/11/2023	1993,36	6017,14	8010,50
12.	Grudzień 2023 fa SC002286/12/2023,SC006459/12/2023	1993,36	5638,22	7631,58
Razem		23892,44	70.871,07	94.763,51

Uwaga:

Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u., użytkowników lokali budynku przy ul.Okrzei5,7,7A w Mysłowicach, za okres rozliczeniowy od styczeń 2023grudzień 2023 r./do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM „Wspólny Dom” w Katowicach

Zestawienie 1.2 c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Okrzei 5,7,7A w Mysłowicach za okres rozliczeniowy od 01.2023r-12.2023r

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodom indyw. w m ³	Różnice zużycie pomiędzy wod. swc i sumą wod. indywid. w zł	Razem koszty z tyt. zużycia wody na potrzeby c.w.u. i odprow. ścieków w zł brutto	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto /woda i kanaliz. wraz z kosztami podgrzan.	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tyt. zużycia c.w.u. w zł	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytkownikami lokalu z tytułu zużycia c.w.u. w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Okrzei 5/1	0,12	1,43	4,10	5,42	9,52	445,07	435,55
2	Okrzei 5/2	21,09	1,43	470,60	952,01	1 422,61	380,70	-1 041,91
3	Okrzei 5/3	1,31	1,43	30,46	58,90	89,36	110,99	21,63
4	Okrzei 5/4	73,70	1,43	1 640,65	3 326,17	4 966,82	5 150,31	183,49
5	Okrzei 5/5	13,54	1,43	302,58	611,07	913,65	742,94	-170,71
6	Okrzei 5/6	14,19	1,43	316,97	640,27	957,24	1 089,73	132,49
7	Okrzei 5/7	31,89	1,43	710,78	1 439,36	2 150,14	1 918,62	-231,52
8	Okrzei 5/8	27,84	1,43	620,59	1 256,34	1 876,93	1 831,13	-45,80
9	Okrzei 5/9	39,44	1,43	878,63	1 779,94	2 658,57	2 488,61	-169,96
10	Okrzei 5/10	28,96	1,43	645,63	1 307,16	1 952,79	1 621,48	-331,31
11	Okrzei 7/1	2,21	1,43	50,61	99,79	150,40	184,24	33,84
12	Okrzei 7/2	12,78	1,43	285,72	576,85	862,57	918,68	56,11
13	Okrzei 7/3	39,12	1,43	871,49	1 765,45	2 636,94	2 105,80	-531,14
14	Okrzei 7/4	40,40	1,43	900,02	1 823,36	2 723,38	2 078,17	-645,21
15	Okrzei 7/5	25,38	1,43	566,02	1 145,63	1 711,65	970,35	-741,30
16	Okrzei 7/6	27,27	1,43	608,04	1 230,89	1 838,93	1 676,63	-162,30
17	Okrzei 7/7	54,41	1,43	1 211,58	2 455,54	3 667,12	3 272,66	-394,46
18	Okrzei 7/8	5,77	1,43	129,68	260,24	389,92	563,92	174,00
19	Okrzei 7/9	54,24	1,43	1 207,93	2 448,14	3 656,07	2 847,02	-809,05
20	Okrzei 7/10	5,79	1,43	130,19	261,28	391,47	594,79	203,32
21	Okrzei 7/11	28,08	1,43	625,97	1 267,26	1 893,23	2 573,11	679,88
22	Okrzei 7/12	19,08	1,43	425,80	861,11	1 286,91	1 309,08	22,17
23	Okrzei 7/13	67,29	1,43	1 498,14	3 037,00	4 535,14	3 958,55	-576,59
24	Okrzei 7/14	30,51	1,43	680,02	1 376,94	2 056,96	2 184,12	127,16
25	Okrzei 7/15	16,52	1,43	368,95	745,74	1 114,69	2 344,23	1 229,54
26	Okrzei 7/16	4,51	1,43	101,70	203,46	305,16	458,73	153,57
27	Okrzei 7/17	0,13	1,43	4,41	6,05	10,46	40,40	29,94

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

28	Okrzei 7/18	6,93	1,43	155,64	312,91	468,55	820,27	351,72
29	Okrzei 7/19	39,84	1,43	887,68	1 798,31	2 685,99	2 473,37	-212,62
30	Okrzei 7/20	7,27	1,43	163,03	327,90	490,93	772,08	281,15
31	Okrzei 7/21	14,20	1,43	317,17	640,67	957,84	593,96	-363,88
32	Okrzei 7/22	32,16	1,43	716,85	1 451,68	2 168,53	1 585,38	-583,15
33	Okrzei 7/23	21,91	1,43	488,69	988,70	1 477,39	1 287,21	-190,18
34	Okrzei 7/24	32,99	1,43	735,12	1 488,74	2 223,86	2 095,31	-128,55
35	Okrzei 7A/1	26,27	1,43	585,66	1 185,48	1 771,14	1 424,36	-346,78
36	Okrzei 7A/2	17,43	1,43	389,10	786,64	1 175,74	1 112,99	-62,75
37	Okrzei 7A/3	61,48	1,43	1 369,00	2 774,96	4 143,96	3 499,94	-644,02
38	Okrzei 7A/4	32,46	1,43	723,46	1 465,09	2 188,55	2 004,75	-183,80
39	Okrzei 7A/5	16,87	1,43	376,62	761,32	1 137,94	1 932,77	794,83
40	Okrzei 7A/6	15,74	1,43	351,56	710,45	1 062,01	1 113,58	51,57
41	Okrzei 7A/7	42,09	1,43	937,55	1 899,50	2 837,05	2 859,35	22,30
42	Okrzei 7A/8	20,12	1,43	448,89	907,95	1 356,84	1 626,73	269,89
43	Okrzei 7A/9	22,40	1,43	499,56	1 010,77	1 510,33	12,45	-1 497,88
44	Okrzei 7A/10	34,86	1,43	776,82	1 573,36	2 350,18	2 131,87	-218,31
45	Okrzei 7A/11	0,01	1,43	1,59	0,32	1,91	347,58	345,67
46	Okrzei 7A/12	40,55	1,43	903,32	1 830,04	2 733,36	5 641,52	2 908,16
47	Okrzei 7A/13	12,70	1,43	283,80	572,97	856,77	655,79	-200,98
48	Okrzei 7A/14	49,98	1,43	1 113,07	2 255,65	3 368,72	1 955,17	-1 413,55
49	Okrzei 7A/15	36,44	1,43	811,90	1 644,54	2 456,44	2 636,11	179,67
50	Okrzei 7A/16	40,17	1,43	894,95	1 813,07	2 708,02	2 004,33	-703,69
51	Okrzei 7A/17	9,60	1,43	214,99	433,33	648,32	840,36	192,04
52	Okrzei 7A/18	31,74	1,43	707,36	1 432,41	2 139,77	1 884,11	-255,66
53	Okrzei 7A/19	51,92	1,43	1 156,33	2 343,43	3 499,76	2 841,01	-658,75
54	Okrzei 7A/20	14,27	1,43	318,90	644,19	963,09	753,67	-209,42
55	Okrzei 7A/21	27,94	1,43	622,83	1 260,90	1 883,73	2 108,27	224,54
56	Okrzei 7A/22	39,55	1,43	881,23	1 785,22	2 666,45	2 308,56	-357,89
57	Okrzei 7A/23	47,16	1,43	1 050,34	2 128,37	3 178,71	2 679,92	-498,79
58	Okrzei 7A/24	37,69	1,43	839,70	1 700,95	2 540,65	1 986,39	-554,26
Razem za okres rozlicz.			1 570,25	82,94	35 009,97	70 871,19	105 881,16	99 849,22

Informacje uzupełniające:

- ogółem koszty podgrzania wody za okres od 01.2023-12.2023., dla objętej badaniem s.w.c. 70.871,07 zł
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 1570,249 m³
- koszt podgrzania 1 m³ /70871,07zł:1570,249m³ = 45,1337zł/m³

Obowiązująca /w okresie rozliczeniowym/, cena dostawy wody i usług kanalizacyjnych /dla budynku przy ul. Okrzei 5-7A w Mysłowicach w okresie od październik 2021 r-grudzień 2022 r

- cena netto: - wody 7,97 zł/m³
- ✓ ścieków 10,33 zł/m³
- ✓ wysokość podatku „Vat” 8 %,
- cena wody i ścieków, brutto 18,30zł/m³
- koszt podgrzania wody netto 19,76 zł/m³
- ✓ wysokość podatku "Vat" 23 %
- ✓ koszt podgrzania wody brutto /zaliczka/ 29,76 zł/m³
- ogółem, cena c.w.u., brutto 49,52 zł/m³

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

Zestawienie 1 c.w.u.

Zużycie wody, ilość odprowadzonych ścieków oraz poniesione koszty na potrzeby c. w. u., na potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. **Okrzei 5,7,7A w Mysłowicach** określone w

oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe s. w. c.i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy wody za okres rozliczeniowy od październik 2021 r-grudzień 2022 r

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków w m ³ wg wodom. zb.swc		Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość w zł. netto	Podatek VAT 8 %	Koszty w zł brutto	Abonament brutto	Razem koszt
1	2	3		4	5	6	7	8	9
1.	paż.21	152,6038	woda	7,87	1200,99	96,08	1297,07	1,34	1298,4
	fa nr21/10/FSM/01/08249	152,6038	ścieki	9,71	1481,78	118,54	1600,32	1,34	1601,66
2.	lis.23	151,4003	woda	7,87:7,98	1207,02	96,56	1303,58	1,36	1304,94
	fa 21/11/FSM/01/07659	151,4003	ścieki	9,71:10,37	1563,13	125,05	1688,18	1,36	1689,54
3.	fa21/12/FSM/01/05774	192,3193	woda	7,98	1534,71	122,78	1657,49	1,36	1658,85
		192,3193	ścieki	10,37	1994,35	159,55	2153,9	1,36	2155,26
4.	styczeń 2022fa 22/01/FSM/01/08205	149,7154	woda	7,98	1194,73	95,58	1290,31	1,36	1291,67
		149,7154	ścieki	10,37	1552,55	124,2	1676,75	1,36	1678,11
5.	luty2022fa22/02/FSM/01/07665	150,6782	woda	7,98	1202,41	96,19	1298,6	1,36	1299,96
		150,6782	ścieki	10,37	1562,53	125	1687,53	1,36	1688,89
6.	marzec202222/03/FSM/01/09684	177,1552	woda	7,98	1413,7	113,1	1526,8	1,36	1528,16
		177,1552	ścieki	10,37	1837,1	146,97	1984,07	1,36	1985,43
7.	kwiecień 2022fa nr 22/04/FSM/01/08288	163,676	woda	7,98	1306,13	104,49	1410,62	1,36	1411,98
		163,676	ścieki	10,37	1697,32	135,79	1833,11	1,36	1834,47
8.	maj2022fa nr 22/05/FSM/01/08096	152,6038	woda	7,98	1217,78	97,42	1315,2	1,36	1316,56
		152,6038	ścieki	10,37	1582,5	126,6	1709,1	1,36	1710,46
9.	czerwiec 2022 fa nr 22/06/FSM/01/07754	144,6607	woda	7,98	1154,39	92,35	1246,74	1,36	1248,1
		144,6607	ścieki	10,37	1500,13	120,01	1620,14	1,36	1621,5
10	lipiec2022 22/07/FSM/01/08436	91,466	woda	7,98	729,9	58,39	788,29	1,36	789,65
		91,466	ścieki	10,37	948,5	75,88	1024,38	1,36	1025,74
11.	sierpień 2022 fa nr 22/08/FSM/01/08144	145,3828	woda	7,98	1160,15	92,81	1252,96	1,36	1254,32
		145,3828	ścieki	10,37	1507,62	120,61	1628,23	1,36	1629,59
12.	wrzesień 202222/09/FSM/01/09171	157,6585	woda	7,98	1258,11	100,65	1358,76	1,36	1360,12
		157,6585	ścieki	10,37	1634,92	130,79	1765,71	1,36	1767,07
13.	październik 202222/10/FSm/01/08187	146,1049	woda	7,98	1165,92	93,27	1259,19	1,36	1260,55
		146,1049	ścieki	10,37	1515,11	121,21	1636,32	1,36	1637,68
14.	listopad2022fa 22/11/FSM/01/07466	150,4375	woda	7,98	1200,49	96,04	1296,53	1,37	1297,9
		150,4375	ścieki	10,37:10,45	1571,24	125,7	1696,94	1,36	1698,3
15.	grudzień 2022fa nr 22/12/GSM/01/09026	209,1683	woda	7,98	1669,16	133,53	1802,69	1,37	1804,06
	paż.21	209,1683	ścieki	10,45	2185,81	174,86	2360,67	1,36	2362,03
Razem:		2 335,03		245,84	42.750,18	3 420,00	46 170,18	40,78	46 210,96

Uwaga: Do rozliczenia przyjęto zużycie zw do podgrzania wg wskazań wodomierzy głównych tj.2.332,94m³

- Faktury za zużycie wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków w budynku przy ul. Okrzei 5,7,7A w Mysłowicach, za okres rozliczeniowy od 10.2021-12.2022r. /wyłącznie do wglądu w siedzibie SM „WSPÓLNY DOM” w Katowicach

Informacje uzupełniające:

- Zużycie wody na potrzeby przygotowania c.w.u. dla użytkowników lokali mieszkalnych budynku przy ul. Okrzei5,7,7A w Mysłowicach/ustalone wg wskazań wodomierzy indywidualnych c.w.u./, wynosiło 2035,136m³

- Różnica pomiędzy stanem wodomierza zbiorczego w s.w.c. a sumą wodomierzy indywidualnych, wnosila: $2332,94\text{m}^3 - 2035,136\text{m}^3 = 297,70\text{m}^3 \times 19,76 = 5884,61\text{ZŁ}$. Środek finansowe /przychody, niedobory/ z tyt. różnicy zużycia wody na potrzeby c.w.u., ustalone pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego s.w.c., wg którego Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą a sumą zużycia w lokalach wynikająca ze wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczone zostały zgodnie z ustaleniami § ...obowiązującego w okresie rozliczeniowym „Regulaminu rozliczania i opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz podgrzania wody”.

Ustalenie/nia/:

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

Zestawienie 1.1 cwu

Rozliczenie poniesionych kosztów przygotowania /podgrzania/ c.w.u. na potrzeby lokali w budynku przy ul. **Okrzei 5,7,7A** w Mysłowicach okres rozliczeniowy od **październik 2021-grudzień 2022r.**

Lp.	Miesiąc/rok	Koszty stałe przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Koszty zmienne przygotowania c.w.u. /brutto/ w zł	Razem koszty zakupu energii cieplnej w zł dla potrzeb przyg. c.w.u. /brutto/ wg faktur dostawcy ciepła
1	2	3	4	5
1.	październik 2021 SC001643,SC005892/10/2021	1 528,01	4 812,70	6 340,71
2.	listopad 2021 SC000027 SC005706	1 599,97	4 974,48	6 574,45
3.	grudzień 2021 SC006108 SC000134/12/2021	1 608,71	4 785,04	6 393,75
4.	Styczeń 2022SC006183/01/2022 SC003408/01/2022	1 412,52	5 825,23	7 237,75
5.	SC006283/02/2022 SC002262/02/2022	1 373,29	4 483,54	5 856,83
6.	marzec 2022 SC006117/03/2022 SC003415/03/2022 SCK02670	1 391,59	4 631,36	6 022,95
7.	kwi.22sc002073/04/2022,SC006207/04/2022	1 439,44	6 159,85	7 599,29
8.	maj2022SC000606/05/2022 SC006351/05/2022	1 439,44	5 023,11	6 462,55
9.	lipień SC005565/06/2022 ,SC000345/06/2022	1 439,44	4 606,92	6 046,36
10.	Lipiec 2022 SC004872/07/2022 sc001442/07/2022	1 439,44	4 219,58	5 659,02
11.	Sierpień 2022 SC004673/08/2022 SC003048/08/2022	1 627,30	4 120,75	5 748,05
12.	SC004909/09/2022 wrzesień 2022 SC001387/09/2022	1 627,29	4 112,98	5 740,27
13.	Październik 2022SC006016/10/2022 SC003493/10/2022	1 626,69	5 906,22	7 532,91
14.	SC006222/11/2022 SC003519/11/2022	1 626,69	6 495,62	8 122,31
15.	SC002673/12/2022 SC006329/12/2022	1 813,90	6 903,19	8 717,09
		22 993,72	77 060,57	100 054,29

Uwaga: Faktury za zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u., użytkowników lokali budynku przy ul. Okrzei 5,7,7A w Mysłowicach, za okres rozliczeniowy od październik 2021r. – grudzień 2022 r./do wglądu wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób, w siedzibie SM „Wspólny Dom” w Katowicach

Zestawienie 1.2 c.w.u.

Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynku przy ul. Okrzei 5,7,7A w Mysłowicach za okres rozliczeniowy od 10.2021 r. - 31.12.2022 r.

Lp.	Wyszczególnienie /ulica nr budynku i lokalu/	Zużycie c.w.u. wg stanu wodom indyw. w m ³	Różnice zużycie pomiędzy wod. swc i sumą wod. indyw. w zł	Razem koszty z tyt. zużycia wody na potrzeby c.w.u. i odprow. ścieków w zł brutto	Razem koszty podgrzania c.w.u. w zł brutto	Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto /woda i kanaliz. wraz z kosztami podgrzan.	Wysokość wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów z tyt. zużycia c.w.u. w zł	Nadpłata lub niedobór do rozliczenia z użytkownikami lokalu z tytułu zużycia c.w.u. w zł
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Okrzei 5/1	2,00	101,56	141,12	75,74	216,86	2 214,76	1 997,90
2	Okrzei 5/2	9,46	101,56	288,66	358,19	646,85	67,41	-579,44
3	Okrzei 5/3	1,69	101,56	135,07	64,15	199,22	301,88	102,66
4	Okrzei 5/4	112,10	101,56	2 318,82	4 244,82	6 563,64	5 954,28	-609,36
5	Okrzei 5/5	15,73	101,56	412,68	595,62	1 008,30	800,55	-207,75
6	Okrzei 5/6	22,63	101,56	549,24	857,06	1 406,30	1 364,00	-42,30
7	Okrzei 5/7	40,71	101,56	906,82	1 541,63	2 448,45	2 117,12	-331,33
8	Okrzei 5/8	39,61	101,56	884,95	1 499,75	2 384,70	1 842,57	-542,13
9	Okrzei 5/9	50,47	101,56	1 099,90	1 911,26	3 011,16	3 129,10	117,94
10	Okrzei 5/10	34,84	101,56	790,73	1 319,39	2 110,12	1 670,08	-440,04
11	Okrzei 7/1	0,78	101,56	117,01	29,57	146,58	1 156,99	1 010,41
12	Okrzei 7/2	18,59	101,56	469,27	703,96	1 173,23	1 303,80	130,57
13	Okrzei 7/3	44,99	101,56	991,38	1 703,52	2 694,90	2 032,72	-662,18
14	Okrzei 7/4	43,67	101,56	965,37	1 653,72	2 619,09	2 367,01	-252,08
15	Okrzei 7/5	22,86	101,56	553,77	865,73	1 419,50	503,38	-916,12
16	Okrzei 7/6	35,76	101,56	808,93	1 354,22	2 163,15	1 728,66	-434,49
17	Okrzei 7/7	70,83	101,56	1 502,54	2 682,09	4 184,63	3 145,81	-1 038,82
18	Okrzei 7/8	12,11	101,56	341,17	458,73	799,90	548,82	-251,08
19	Okrzei 7/9	62,58	101,56	1 339,31	2 369,61	3 708,92	2 523,55	-1 185,37
20	Okrzei 7/10	12,26	101,56	344,08	464,30	808,38	685,71	-122,67
21	Okrzei 7/11	54,70	101,56	1 183,51	2 071,33	3 254,84	2 891,19	-363,65
22	Okrzei 7/12	27,48	101,56	645,15	1 040,68	1 685,83	1 692,39	6,56
23	Okrzei 7/13	85,10	101,56	1 784,78	3 222,43	5 007,21	4 147,59	-859,62
24	Okrzei 7/14	46,50	101,56	1 021,41	1 761,00	2 782,41	2 454,42	-327,99
25	Okrzei 7/15	51,68	101,56	1 123,73	1 956,89	3 080,62	1 927,11	-1 153,51
26	Okrzei 7/16	6,13	101,56	222,85	232,20	455,05	1 580,97	1 125,92
27	Okrzei 7/17	1,00	101,56	121,34	37,87	159,21	12,84	-146,37
28	Okrzei 7/18	17,75	101,56	452,71	672,27	1 124,98	1 502,07	377,09
29	Okrzei 7/19	52,43	101,56	1 138,66	1 985,48	3 124,14	2 710,63	-413,51
30	Okrzei 7/20	15,61	101,56	410,27	591,00	1 001,27	966,71	-34,56
31	Okrzei 7/21	11,73	101,56	333,48	444,00	777,48	890,86	113,38
32	Okrzei 7/22	33,94	101,56	772,87	1 285,19	2 058,06	1 641,19	-416,87
33	Okrzei 7/23	27,98	101,56	654,95	1 059,42	1 714,37	1 211,88	-502,49
34	Okrzei 7/24	44,03	101,56	972,55	1 667,47	2 640,02	2 404,61	-235,41
35	Okrzei 7A/1	29,71	101,56	689,30	1 125,20	1 814,50	1 373,65	-440,85
36	Okrzei 7A/2	23,67	101,56	569,69	896,21	1 465,90	1 124,17	-341,73
37	Okrzei 7A/3	75,98	101,56	1 604,46	2 877,23	4 481,69	3 360,63	-1 121,06
38	Okrzei 7A/4	43,08	101,56	953,66	1 631,30	2 584,96	2 025,27	-559,69
39	Okrzei 7A/5	40,86	101,56	909,85	1 547,43	2 457,28	2 231,96	-225,32

40	Okrzei 7A/6	22,62	101,56	548,96	856,53	1 405,49	1 480,56	75,07
41	Okrzei 7A/7	59,09	101,56	1 270,36	2 237,60	3 507,96	3 502,38	-5,58
42	Okrzei 7A/8	35,18	101,56	797,38	1 332,11	2 129,49	1 579,35	-550,14
43	Okrzei 7A/9	0,10	101,56	103,54	3,79	107,33	47,43	-59,90
44	Okrzei 7A/10	44,60	101,56	983,65	1 688,71	2 672,36	2 570,91	-101,45
45	Okrzei 7A/11	8,00	101,56	259,86	303,06	562,92	148,21	-414,71
46	Okrzei 7A/12	41,43	101,56	920,97	1 568,71	2 489,68	5 704,02	3 214,34
47	Okrzei 7A/13	15,24	101,56	403,01	577,10	980,11	261,74	-718,37
48	Okrzei 7A/14	41,01	101,56	912,74	1 552,95	2 465,69	1 511,37	-954,32
49	Okrzei 7A/15	55,89	101,56	1 207,08	2 116,46	3 323,54	2 879,05	-444,49
50	Okrzei 7A/16	44,56	101,56	982,92	1 687,31	2 670,23	1 420,50	-1 249,73
51	Okrzei 7A/17	16,66	101,56	431,08	630,84	1 061,92	1 270,56	208,64
52	Okrzei 7A/18	38,79	101,56	868,77	1 468,77	2 337,54	2 433,50	95,96
53	Okrzei 7A/19	60,70	101,56	1 302,17	2 298,49	3 600,66	3 006,78	-593,88
54	Okrzei 7A/20	16,23	101,56	422,59	614,59	1 037,18	774,45	-262,73
55	Okrzei 7A/21	44,17	101,56	975,18	1 672,50	2 647,68	2 519,37	-128,31
56	Okrzei 7A/22	48,48	101,56	1 060,40	1 835,64	2 896,04	2 811,50	-84,54
57	Okrzei 7A/23	58,42	101,56	1 257,07	2 212,16	3 469,23	2 493,07	-976,16
58	Okrzei 7A/24	40,96	101,56	911,69	1 550,95	2 462,64	2 493,45	30,81
Razem za okres rozlicz.		2 035,14	5 890,48	46 145,46	77 065,93	123 211,39	110 516,54	-12 694,85

Informacje uzupełniające:

- ogółem koszty podgrzania wody za okres od 10.2021 – 12.2022r., dla objętej badaniem s.w.c. 77.065,93 zł
- zużycie c.w.u. wg wodomierzy indywidualnych 2035,14m³
- koszt podgrzania 1 m³: 77065,93 zł :2035,14 m³ = 37,86zł/m³

Podsumowanie

1. Zafakturowane przez przedsiębiorstwo wodociągowe należności z tyt. zużycia wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzonych ścieków, zgodne są z ustaloną w oparciu o stan wodomierza zbiorczego cwu, ilością dostarczonej wody, ilością odprowadzonych ścieków /równiej ilości zużycia wody/, obowiązującą w okresie rozliczeniowym ceną za ww. usługi oraz warunkami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i usługodawcą w badanym zakresie.
2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ul. Okrzei 5-7 w Mysłowicach jest równa sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię na zakup energii cieplnej na cele cwu w analizowanym okresie.
3. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepłej wody użytkowej przekazane mieszkańcom w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane rozliczenie
4. Ilościowe i finansowe rozliczenie z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej i odprowadzonych ścieków w odniesieniu do obu objętych badaniem, użytkowników lokali jw., jest prawidłowe.

6. Rozliczanie przychodów i kosztów nieruchomości

Ewidencja przychodów i kosztów nieruchomości i ustalanie opłat eksploatacyjnych

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach w latach 2021 – 2023, w zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi prowadziła działalność bezwynikową, co oznacza, że zgodnie z dyspozycją art. 6 ust.1 różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat przenoszona jest poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny. W ten sposób są rozliczane nieruchomości mieszkalne.

Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w oparciu o „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 z dnia 15.03.2007r, a następnie zmieniony uchwałą nr 6 z dnia 26.03.2009r Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania.

Przychody i koszty GZM

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach podejmowała w latach 2021-2023 uchwały dotyczące przyjęcia planu finansowo-gospodarczego:

- **Na rok 2021 uchwała nr 1 z dnia 13.04.2021 r.**
 - ✓ Plan kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych w wysokości 1.385.157,59 zł
 - ✓ Plan kosztów lokali użytkowych i garaży w wysokości 275.131,38 zł
 - ✓ Plan kosztów pozostałej sprzedaży w wysokości 21.000,00 zł
 - ✓ Wynik z działalności finansowej 2.000,00 zł.
 - ✓ Plan wpływów ogółem w wysokości 1.711.149,63 zł
 - ✓ Planowany wynik po potrąceniu podatku dochodowego **85.153,81 zł**
- **Na rok 2022 uchwała nr 6/2021 z dnia 17.12.2021r.** Plan obejmował:
 - ✓ Plan kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych w wysokości 1.476.900,00 zł
 - ✓ Plan kosztów lokali użytkowych i garaży w wysokości 283.000,00 zł
 - ✓ Plan wpływów z pozostałej sprzedaży w wysokości 25.000,00 zł
 - ✓ Wpływy z działalności finansowej 12.000,00
 - ✓ Plan wpływów ogółem w wysokości 1.834.852,83, zł
 - ✓ Planowany wynik po potrąceniu podatku dochodowego **71.925,59zł**
- **Na rok 2023 uchwała nr 5/2022 z dnia 14.12.2022 r.** Plan obejmował:
 - ✓ Plan kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych w wysokości 1.679.148,00 zł
 - ✓ Plan kosztów lokali użytkowych i garaży w wysokości 289.893,00 zł
 - ✓ Plan kosztów pozostałej sprzedaży w wysokości 19.000,00 zł
 - ✓ Wpływy z działalności finansowej 50.000,00 zł
 - ✓ Plan wpływów ogółem w wysokości 1.899.593,00 zł
 - ✓ Planowany wynik po potrąceniu podatku dochodowego **-76.448,24 zł**

Zestawienie planowanych i poniesionych kosztów oraz przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w lata 2021– 2023 w SM „Wspólny Dom” w Katowicach (w zł/ rok)

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty w zł.	Poniesione koszty w zł.	Przychody w zł.	Wynik roczny (-+) w zł (5 – 4)	Uwagi
1	2	3	4	5	5	6
2021 r. - Działalności Spółdzielni						
w tym:						
1.	Eksplatacja podstawowa	1 385 157,59	1 638 508,09	2 019 355,11	380 847,02	
2.	Woda i kanalizacja		1 038 203,21	964 794,91	-73 408,30	
3.	Wywóz nieczystości					
4.	Odpis na fundusz remont.	1 220 000,00	1 132 044,56	1 124 283,60	-7 760,96	
5.	Centralne ogrzewanie		1 887 087,57	1 920 208,10	33 120,53	
6.	Ciepło do podgrzania wody		267 765,60	282 985,58	15 219,98	

KL

7.	Dźwigi osobowe		23 524,13	27 852,06	4 327,93
8.	Sprzątanie kl. Schodowych				
9.	Pakiet podst. AZART		17 333,35	18 691,20	1 357,85
10.	Gaz zbiorczy				
11.	Dział. społ. Kulturalna				
12.	Domofony		22 068,12	27 451,20	5 383,08
	Razem poz. I		6 026 534,63	6 385 621,76	359 087,13
II	Razem - inne koszty i przychody gospodarki zasobami mieszk.		256 639,44	452 617,67	195 617,67
w tym:					
1.	Pozostała sprzedaż		255 308,82	438 705,02	183 396,20
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		624,44	4 631,70	4 007,26
3.	Pozost. przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych				
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki				
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego				
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki				
7.	Odsetki z lokat			9 280,95	9 280,95
8.	Inne		706,18		-706,18
OGÓŁEM KOSZTY GZM 20.. r (poz. I + II)			6 283 174,07	6 838 239,43	555 065,36

2022r. - Działalności Spółdzielni					
w tym:					
1.	Eksploatacja podstawowa	1 476 900,00	1 635 299,84	2 188 821,89	553 522,05
2.	Woda i kanalizacja		1 001 288,13	965 154,53	-36 133,60
3.	Wywóz nieczystości				
4.	Odpis na fundusz remont.	1 129 000,00	1 187 770,87	1 049 280,89	-138 489,98
5.	Centralne ogrzewanie		1 787 911,38	2 015 498,78	227 587,40
6.	Ciepło do podgrzania wody		273 718,26	281 798,00	8 079,74
7.	Dźwigi osobowe		24 011,50	27 795,41	3 783,91
8.	Sprzątanie kl. Schodowych				
9.	Pakiet podst. AZART		15 395,12	18 691,20	3 296,08
10.	Gaz zbiorczy				
11.	Dział. społ. Kulturalna				
12.	Domofony		21 195,60	27 541,20	6 345,60
Razem poz. I			5 946 590,70	6 574 581,90	627 991,20
II	Razem - inne koszty i przychody gospodarki zasobami mieszk.		267 525,66	463 521,27	195 995,61
w tym:					
1.	Pozostała sprzedaż		263 021,19	414 726,18	151 704,99
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		4 504,47	3 883,28	-621,19
3.	Pozost. przychody ze				

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

	sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki					
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7.	Odsetki z lokat			33 869,09	33 869,09	
8.	Dywidenda			11 042,72	11 042,72	
OGÓŁEM KOSZTY GZM - 2022 r. (poz. I + II)		6 214 116,36	7 038 103,17		823 986,81	

2023 r. - Działalności Spółdzielni						
<i>w tym:</i>						
1.	Eksploatacja podstawowa	1 679 148,00	1 870 249,00	2 384 656,26	514 407,26	
2.	Woda i kanalizacja		1 060 619,16	1 008 486,52	-52 132,64	
3.	Wywóz nieczystości					
4.	Odpis na fundusz remont.	1 432 000,00	1 037 454,10	1 101 927,24	64 473,14	
5.	Centralne ogrzewanie		2 606 247,92	2 773 881,21	167 633,29	
6.	Ciepło do podgrzania wody		429 575,14	306 119,84	-123 455,30	
7.	Dźwigi osobowe		27 157,57	27 638,65	481,08	
8.	Sprzątanie kl. Schodowych					
9.	Pakiet podst. AZART		17 179,60	18 691,20	1 511,60	
10.	Gaz zbiorczy					
11.	Dział. społ. Kulturalna					
12.	Domofony		27 256,02	27 451,20	195,18	
Razem poz. I			7 075 738,51	7 648 852,12	573 113,61	
II	Razem - inne koszty i przychody gospodarki zasobami mieszk.		285 818,45	541 045,63	255 227,18	
<i>w tym:</i>						
1.	Pozostała sprzedaż		273 961,17	446 738,76	172 777,59	
2.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne		11 417,57	3 786,09	-7 631,48	
3.	Pozost. przychody ze sprzedaży materiałów i środków trwałych					
4.	Otrzymane i zapłacone odsetki		439,71		-439,71	
5.	Koszty i sprzedaż robót wykonawstwa własnego					
6.	Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki					
7.	Odsetki z lokat			87 413,68	87 413,68	
8.	Dywidendy			3 107,10	3 107,10	
OGÓŁEM KOSZTY GZM - 2023 r. (poz. I + II)		7 361 556,96	8 189 897,75		828 340,79	

Kalkulacja opłat

W gospodarce zasobami mieszkaniowym Spółdzielni ustalane stawki opłat eksploatacji podstawowej w latach 2021 – 2023 kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabeli poniżej:

**Stawki opłat czynszowych
za użytkowanie lokali obowiązujące w SM „Wspólny Dom” w Katowicach
w latach 2021-2023
(w zł/m² pu. miesięcznie)**

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2021 r.	Stawki opłat w 2022 r.	Stawki opłat w 2023 r.	% dynam. wzrostu (6:4)
1	2	3	4	5	6	7
I.	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)	zł/m²				
	w tym:					
1	<i>Eksploatacja podstawowa</i>	<i>zł/m²</i>	1,75 – 3,20	2,00 – 3,45	2,00 – 3,45	1,14 – 1,07
2	<i>Odpis na fundusz remont.</i>	<i>zł/m²</i>	1,40 – 2,10	1,40 – 2,10	1,40 – 2,50	1,00 – 1,19
3	<i>Centralne ogrzewanie</i>	<i>zł/m²</i>	2,50 – 4,95	2,90 – 5,20	3,45 – 7,40	2,38 – 1,49
4	<i>Woda i kanalizacja</i>	<i>zł/m³</i>	14,89 – 18,99	15,29 – 20,00	15,52 – 24,00	1,04 – 1,26
5	<i>Podgrzanie – ciepła woda</i>	<i>zł/m² zł/m³</i>	19,50 – 21,00	20,58 – 29,76	21,99 – 37,89	1,12 – 1,8
6	<i>Wywóz nieczystości</i>	<i>osoby</i>	26,00 – 31,80	26,00 – 31,80	26,00 – 31,80	1,00
7	<i>Dźwigi osobowe Odpis na fundusz remont.</i>	<i>osoby zł/osobę</i>	8,15 – 17,50	8,15 – 17,50	8,15 – 17,50	100
8.	<i>Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz bud.</i>	<i>zł/m²</i>	0,58 -1,45	0,50 – 1,88	0,55 – 1,85	0,94 – 1,27
9.	<i>Zbiorniki liczniki gazowe</i>	<i>zł/os.</i>				
10.	<i>Konserwacje własne i obce(utrzymanie nier. wspólnej)</i>	<i>zł/m²</i>				
11.	Pakiet podst. AZART	zł/m-nie	2,50 – 6,38	2,50 – 6,38	2,50 – 6,38	100
II.	Razem - lokale użytkowe¹⁾	zł/m²				

¹⁾ Stawki czynszu najmu lokali użytkowych kształtowały się w w/w przedziale.

Stawki opłat za użytkowanie lokali na poszczególnych osiedlach w latach 2021-2023 kształtowały się następująco.

Osiedle	Rok 2021		2022 rok		2023	
	Eksploatacja	FR	Eksploatacja	FR	Eksploatacja.	FR
Śląska 32-34	2,07	1,95	2,32	1,95	2,32	1,95
Śląska 36	2,07	1,95	2,32	1,95	2,32	1,95
Franciszkańska	2,08	1,80	2,20	1,80	2,20	1,80
Sienkiewicza	2,50	1,70	2,75	2,00	2,75	2,00
Zawilców	2,37	1,70	2,62	1,70	2,62	1,70
Kraśnińskiego- Skowrońskiego	2,73	1,90	2,98	1,90	2,98	1,90
Wczasowa 14 - 18	1,75	2,10	2,00	2,10	2,00	2,50

kl

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

Wczasowa 16	1,75	2,10	2,00	2,10	2,00	2,50
Myśliwska	2,47	1,55	2,72	1,55	2,72	1,55
Legionów Polskich	3,20	1,41,	3,45	1,40	3,45	1,40
Okrzei	2,77	1,90	3,27	1,90	3,27	1,90
Brzozowa	2,97	2,10	3,27	1,70	3,27	1,70

Decyzje w sprawie ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych oraz odpisu na fundusz remontowy podejmowane są zgodnie z §31 ust. 13 Statutu przez Radę Nadzorczą.

W Spółdzielni, funkcjonuje zasada pełnej indywidualizacji ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości wraz z ustalaniem obciążeń użytkowników lokali, z w/w tytułu w oparciu o wprowadzone w życie, znowelizowane postanowienia:

- ustawy „Prawo spółdzielcze”,
- ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”

Wysokość opłat eksploatacyjnych jest zróżnicowana w zależności od członkostwa w spółdzielni, ale nie jest zróżnicowana w zależności od statusu lokalu.

Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat posiada uzasadnienie i wysyłane jest do członków zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Tabelaryczne zestawienie wyników z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w okresach rocznych objętych lustracją oraz wyniki narastająco przedstawiają się następująco:

	narastająco 2020	rok 2021	narastająco 2021	rok 2022	narastająco 2022	rok 2023	narastająco 2023
<i>1</i>							
Śląska	66 823,28	9 002,84	75 826,12	13 943,22	89 769,34	-20 370,87	69 398,47
Franciszkańska	68 593,29	-5 671,76	62 921,53	-6 021,81	56 899,72	-19 942,27	36 957,45
Sienkiewicza	56 499,85	-1 065,25	55 434,60	12 887,55	68 322,15	6 643,98	74 966,13
Zawilców	23 550,41	10 570,81	34 121,22	9 675,24	43 796,46	-7 106,36	36 690,10
Krasińskiego	23 934,81	15 909,74	39 844,55	37 697,14	77 541,69	5 119,83	82 661,52
Wczasowa	46 501,68	-2 192,15	44 309,53	24 627,76	68 937,29	-41 506,36	27 430,93
Myśliwska	61 446,35	8 147,91	69 594,26	42 420,23	112 014,49	32 051,47	144 065,96
Legionów Polskich	589,93	5 228,20	5 818,13	11 315,04	17 133,17	1 092,54	18 225,71
Okrzei	-29 254,17	-2 959,54	-32 213,71	26 560,66	-5 653,05	12 335,85	6 682,80
Brzozowa	19 596,99	9 921,11	29 518,10	-973,37	28 544,73	-10 735,46	17 809,27
OGÓŁEM	338 282,42	46 891,91	385 174,33	172 131,66	557 305,99	-42 417,65	514 888,34

Podsumowanie:

Analiza zestawienia wyników GZM – u na nieruchomościach za lata 2021 2023 oraz wyników funduszu remontowego wykazała, iż:

1. Rada Nadzorczą oraz Zarząd Spółdzielni systematycznie podejmują decyzje zmierzające do wyeliminowania niedoborów na GZM i doprowadzenia do zrównoważenia kosztów przychodami. Wg stanu na dzień 31.12.2023 r. wszystkie nieruchomości mają nadwyżkę przychodów nad kosztami, ogółem stanowi to kwotę 514.888,34 zł.

2. Decyzje dotyczące wydatków z funduszu remontowego podejmowane są z uwzględnieniem konieczności wykonania określonych remontów, a także stanu funduszu remontowego.

Zaległości czynszowe i windykacja należności.

Ważnym tematem w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach są zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

Zgodnie z § 67ust. 1 aktualnego statutu opłaty za używanie lokali należy wpłacać co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca.

Od nie wpłaconych terminowo należności, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.

Stany zaległości w opłatach w latach 2021 – 2023 w stosunku do przychodów z GZM-u przedstawiał się następująco:

Rok 2021

Stan zadłużenia na koniec 2021 roku wyniósł **321.867,37 zł** co stanowi **5,5%** przychodów z działalności na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Rok 2022

Ogółem stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2022 roku wyniósł **315.810,48 zł**, co stanowi **4,7 %** przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM),

Rok 2023

Ogółem stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2023 roku wyniósł **306.928,47 zł**, co stanowi **4,0 %** przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM),

Zaległości
z tyt. opłat za użytkowanie lokali w SM „Wspólny Dom” w Katowicach
w latach 2021 – 2023 (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12. 2021 r.	Na dzień 31.12. 2022 r.	Na dzień 31.12.2023 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1.	Zaległości bieżące	354.104,92	365.703,00	334.212,00
w tym:				
a/	Lokali mieszkalnych:	321.867,37	315.810,48	306.928,47
b/	Lokali użytkowych:	32.237,55	49.892,52	27.283,53

W celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez organy statutowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe następujące działania:

- Wezwania do zapłaty
- Podpisywanie ugód w sprawie ratalnej spłaty
- Kierowanie spraw do sądu
- Kierowanie wniosków do komornika
- Pomoc w otrzymaniu dodatków mieszkaniowych.

Zestawienie porównawcze działań windykacyjnych podejmowanych przez Spółdzielnię w latach 2020-2023

wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023
Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych	78	69	81	90
Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą	0	0	3	1
Liczba należności rozłożonych na raty	5	8	6	10
Liczba spraw sądowych o zapłatę	6	7	4	0
Wartość spraw sądowych	35.886,96	38.607,75	22 562,35	0,00
Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej	4	5	2	0
Wartość spraw skierowanych do egzekucji komorniczej	38.884,69	2.401,14	13 651,59	0,00

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia udzielała pomocy mieszkańcom w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego, który przyznawany jest przez gminy lub ośrodki pomocy społecznej.

Wysokość dofinansowania z tytułu przyznanych przez gminy dodatków mieszkaniowych w latach 2021 – 2023

- 2021 rok – 1 283,40zł
- 2022 rok – 760,82zł
- 2023 rok - 503,36zł

W latach 2021 - 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach nie składała do żadnej gminy wezwania do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych dłużnikom posiadającym wyroki z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego (w w/w określonym okresie SM nie miała takich wyroków).

Podsumowanie:

Jak wynika z powyższych danych, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach w okresie objętym lustracją, podejmowała szereg działań zmierzających do obniżenia poziomu zadłużeń czynszowych. Poziom zaległości „czynszowych” na koniec 2023 nieznacznie zmniejszył się jednakże nadal należy prowadzić działania w tym zakresie.

7. Transport

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach posiada samochód osobowy CITROEN Berlingo SK 1423P, który służy do kontaktów między nieruchomościami.

Polisy ubezpieczenia auta służbowego SK1423P CITROEN BERLINGO MULTISPACE 08-12

1. Ubezpieczenie w PZU SA. Polisa nr 1025969033 obejmuje ubezpieczenie PZU Auto OC, PZU AUTO AC, PZU Pomoc w drodze, PZU Auto MNW. Okres ubezpieczenia 24.11.2020 – 23.11.2021rok.

2. Ubezpieczenie w PZU SA. Polisa nr 1025969033 obejmuje ubezpieczenie PZU Auto OC, PZU AUTO AC, PZU Pomoc w drodze, PZU Auto MNW. Okres ubezpieczenia 24.11.2021 – 23.11.2022 rok.
3. Ubezpieczenie w PZU SA. Polisa nr 1025969033 obejmuje ubezpieczenie PZU Auto OC, PZU AUTO AC, PZU Pomoc w drodze, PZU Auto MNW. Okres ubezpieczenia 24.11.2022 – 23.11.2023 rok.
4. Ubezpieczenie w Warta SA. Polisa nr 920037388890 obejmuje ubezpieczenie WARTA OC Komfort, WARTA Autocasco Standard, WARTA Moto-Assistance, WARTA MNW. Okres ubezpieczenia 24.11.2023 – 23.11.2024 rok.

8. Ubezpieczenia

W okresie objętym lustracją majątek Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach ubezpieczony był w T.U. UNIQA S.A.:

- 23.06.2020-22.06.2021 rok
 - Polisa nr 640011112662 Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami mieszkaniowymi
 - Polisa nr 998A912371 ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz SM
- 23.06.2021-22.06.2022 rok
 - Polisa nr 640011114817 Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami mieszkaniowymi
 - Polisa nr 998A964148 ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz SM
- 23.06.2022- 22.06.2023 rok
 - Polisa nr 640011116571 Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami mieszkaniowymi
 - Polisa nr 998A995555 ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz SM
- 23.06.2023-22.06.2024 rok
 - Polisa nr 640500102368 Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami mieszkaniowymi
 - Polisa nr 998B119131 ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz SM

9. Gospodarka magazynowa

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach nie posiada magazynów.

10. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach w latach objętych badaniem lustracyjnym nie prowadziła działalności społeczno - kulturalno – oświatowej.

III. ZAKRES RZECZOWY KSIĘGOWOŚCI I FINANSÓW SPÓŁDZIELNI

1. Organizacja pionu finansowo-księgowego.

Zgodnie z aktualną zatwierdzoną strukturą organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach w pionie finansowo-księgowym podlegającym bezpośrednio Prezesowi Zarządu wg schematu organizacyjnego przyjętego w dniu 17 marca 2010 roku, następujące stanowiska pracy

- głównego księgowego
- dział księgowo-finansowy
- 1 etat
- 2 etaty

Pełny zakres obowiązków i kompetencji pionu księgowego i ekonomicznego zawiera „Regulamin organizacyjny”.

2. Zasady gospodarki finansowej i fundusze Spółdzielni

Zasady gospodarki finansowej, tworzenia funduszy oraz rozliczenia wyniku finansowego regulują zapisy § 38 - § 41 aktualnego statutu.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego i gospodarczego w interesie swoich członków.

Zgodnie z § 39 statutu SM „Wspólny Dom” w Katowicach tworzy następujące fundusze:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- fundusz remontowy
- ZFŚS

Fundusze własne Spółdzielni każdorazowo podlegały wycenie na dzień sporządzenia bilansu w wartości nominalnej, oraz zostały ujęte w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Stan funduszy własnych Spółdzielni na koniec rocznych okresów sprawozdawczych 2021 - 2023 r., określają wielkości zawarte w tabeli poniżej:

Fundusze własne
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach
wg stanu, bilansu zamknięcia na koniec roku 2021 – 2023 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Bilans zamknięcia 31.12.2021r.	Bilans zamknięcia 31.12.2022r.	Bilans zamknięcia 31.12.2023r.	% Dynamika zmian (5:3)
1	2	3	4	5	6
A.	Fundusze własne ogółem	14 903 630,70	13 999 991,35	13 454 988,77	0,90
I.	RAZEM – kapitał podstawowy	14 794 975,74	13 892 440,74	13 347 548,36	0,91
w tym:					
I.	Fundusz udziałowy				

2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 612 088,58	2 239 334,17	1 871 221,92	0,72
3.	Fundusz wkładów budowlanych (805)	22 478 442,68	21 895 248,66	21 843 033,03	0,97
4.	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	10 295 555,52	10 242 142,09	10 366 706,59	1,01
II.	RAZEM kapitał zapasowy	108 654,96	107 550,61	107 440,41	0,99
w tym:					
1.	Inne Fundusze zasadnicze				
2.	Fundusz zasobowy	108 654,96	107 550,61	107 440,41	0,99
III.	Fundusz aktualizacji śr. trwałych i wal. wkł. mieszkaniowych				

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

I.	Fundusz remontowy	2 003 608,52	1 798 046,04	1 826 872,02	0,91
II.	Fund świadczeń socjalnych	24 319,23	23 003,98	22 864,68	0,94

Zmiany w funduszach własnych Spółdzielni spowodowane są głównie umorzeniem zasobów mieszkaniowych oraz przeniesieniem własności lokali mieszkalnych.

3. Rachunkowość

W latach 2021 – 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach, posiadała dokumentację opisującą zasady prowadzenia rachunkowości przyjęte uchwałą Zarządu z dnia 09.12.2020 roku wraz z stosownymi załącznikami. Zasady ewidencji księgowej zdarzeń i operacji gospodarczych na kontach księgi głównej przyjęto zgodnie z Zakładowym Planem Kont stanowiącym załącznik nr 2 do w/w uchwały.

W ramach tych zasad przyjęty do stosowania został Plan Kont.

Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są przy użyciu komputera z wykorzystaniem programów informatycznych wspomagających ich prowadzenie.

W SM „WSPÓLNY DOM” w Katowicach w okresie 2021 - 2023, księgowość prowadzona była w systemie informatycznym, przy zastosowaniu licencjonowanych programów komputerowych firmy MIESZCZANIN M.INFORMATYKA Sp. z o.o Mysłowice.

Wykaz zbiorów tworzących księgi rachunkowe :

- *F-K „Finansowo – Księgowy”*
- *Nieruchomości – Członkowie - Wkłady*
- *„SŁONIE” System Łatwej Obsługi Nieruchomości*
- *„KADRY i PŁACE”*
- *System sprzedaży*
- *Środki trwałe.*

Posiadane dotychczas oprogramowania umożliwiają uzyskiwanie w czytelnej formie zapisów w księgach rachunkowych, dzięki ich wydrukowaniu oraz przeniesieniu na inny komputerowy nośnik danych. Wydruki komputerowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości. Każdy z wymienionych systemów i oprogramowania posiada:

KL

- opis przeznaczenia programu,
- sposób działania,
- sposób wykorzystania podczas przetwarzania danych,
- sposób zapewnienia właściwego stosowania programów,
- zasady ochrony danych,
- zasady ochrony przebiegu przetwarzania danych, odpowiadające wymogom ustawy o rachunkowości.

Przyjęte przez Zarząd nowe zasady prowadzenia rachunkowości, zawierają postanowienia dotyczące zasad ochrony danych i ich zbiorów generowanych w programach komputerowych.

Omówienie przyjętych zasad /polityki/ rachunkowości

1. Jako rok obrotowy dla SM „Wspólny Dom” w Katowicach, ustalono okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia w każdym roku kalendarzowym a okresami sprawozdawczymi poszczególne miesiące w roku obrotowym.
2. 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.
3. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych. Spółdzielnia stosuje amortyzację liniową. Podstawę odpisów amortyzacyjnych stanowi aktualny plan amortyzacji odpowiadający wymogom art. 32 ustawy o rachunkowości oraz bieżąco obowiązującym rozporządzeniom Ministra Finansów.
4. Środki trwałe – spółdzielcze zasoby mieszkaniowe umarzane są w ciężar kapitałów.
5. Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji.
6. Przeniesienie własności odrębnej na lokatora i wyksięgowanie jego mieszkania z ewidencji środków trwałych spółdzielni udziałem w nieruchomości nie powoduje wyksięgowania reszty nieruchomości pozostającej własnością spółdzielni i zaksięgowanie jej w formie pojedynczych lokali będących własnością spółdzielni.
7. Wyniki z całokształtu działalności obejmują :
 - wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, gospodarki mediami w oparciu o zapis art. 6 ust. 1 usm i art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdp
 - wynik gospodarki mediami,
 - wynik z pozostałej działalności gospodarczej,
8. Spółdzielnia w zakresie działalności objętej ustawą „o spółdzielniach mieszkaniowych” oraz ustawą „Prawo spółdzielcze” prowadzi działalność bezwynikową. Różnica pomiędzy kosztami wraz z podatkiem dochodowym od osób prawnych a przychodami stanowi rozliczenie międzyokresowe kosztów lub rozliczenie międzyokresowe przychodów.
9. Sposób przeprowadzania i rozliczania inwentaryzacji określają corocznie zarządzenia Zarządu SM „Wspólny Dom” w Katowicach w sprawie inwentaryzacji.

4. Sprawozdania finansowe za okres objęty lustracją.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach nie spełnia kryteriów określonych w art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości, w związku z tym, jest nie zobowiązana do sporządzenia pełnego sprawozdania finansowego oraz do badania sprawozdania przez uprawniony podmiot.

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2021-2023 Spółdzielnia sporządzała sprawozdanie finansowe składające się z

- *wprowadzenia do sprawozdania finansowego*
- *bilansu wykazującego sumę aktywów i pasywów w kwotach podanych niżej*
- *rachunku zysków i strat*
- *dodatkowych informacji i wyjaśnień*
- *sprawozdania z działalności Spółdzielni.*

2021r.

Na posiedzeniu w dniu 22.03.2022 r. Komisja Rewizyjna zapoznała się ze sprawozdaniem finansowym za rok 2021. Sprawozdanie to obejmowało:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans
- Rachunek Zysków i Strat
- Informację dodatkową wraz z załącznikami do bilansu za 2021 rok.

Bilans, zgodnie z Art. 64 ustawy o rachunkowości, nie podlegał obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, jak również Spółdzielnia nie miała obowiązku sporządzenia przepływu środków pieniężnych oraz zmian w funduszach Spółdzielni.

Komisja stwierdziła, że sprawozdanie finansowe :

- sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami , stosowanymi w sposób ciągły na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodny co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa, statutem Spółdzielni i ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r.- o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r. z późniejszymi zmianami oraz rozporządzeniami wykonawczymi,
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.
- Sprawozdanie zostało sporządzone przy zastosowaniu uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych wg załącznika nr 5 do ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1999 r. oraz na podstawie uchwały nr 10/2020 WZ SM „Wspólny Dom” w Katowicach.

Sprawozdanie finansowe za rok 2021:

- zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2022 z dnia 27.04.2022 r.
- zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2022 z dnia 06.07.2022 r.

2022 r.

Na posiedzeniu w dniu 24.03.2023 r. Komisja Rewizyjna zapoznała się ze sprawozdaniem finansowym za rok 2022. Sprawozdanie to obejmowało:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans
- Rachunek Zysków i Strat
- Informację dodatkową wraz z załącznikami do bilansu za 2022 rok.

Bilans, zgodnie z Art. 64 ustawy o rachunkowości, nie podlegał obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, jak również Spółdzielnia nie miała obowiązku sporządzenia przepływu środków pieniężnych oraz zmian w funduszach Spółdzielni.

Komisja stwierdziła, że sprawozdanie finansowe :

- sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami , stosowanymi w sposób ciągły na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodny co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa, statutem Spółdzielni i ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r.- o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r. z późniejszymi zmianami oraz rozporządzeniami wykonawczymi,
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.
- Sprawozdanie zostało sporządzone przy zastosowaniu uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych wg załącznika nr 5 do ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1999 r. oraz na podstawie uchwały nr 10/2020 WZ SM „Wspólny Dom” w Katowicach.

Sprawozdanie finansowe za rok 2022:

- zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2023 z dnia 23.03.2023r
- zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2023 z dnia 28.06.2023 r.

2023r.

Komisja Rewizyjna w dniu 13.06.2024 r. zapoznała się ze sprawozdaniem finansowym za rok 2023.

Sprawozdanie to obejmuje:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans
- Rachunek Zysków i Strat
- Informację dodatkową wraz z załącznikami do bilansu za 2023 rok.

Sprawozdanie finansowe, zgodnie z Art. 64 ustawy o rachunkowości, nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, jak również Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzenia przepływu środków pieniężnych oraz zmian w funduszach Spółdzielni.

Komisja stwierdziła, że sprawozdanie finansowe :

- sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami , stosowanymi w sposób ciągły na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodny co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa, statutem Spółdzielni i ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r.- o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r. z późniejszymi zmianami oraz rozporządzeniami wykonawczymi,
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

- Sprawozdanie zostało sporządzone przy zastosowaniu uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych wg załącznika nr 5 do ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1999 r. oraz na podstawie uchwały nr 10/2020 WZ SM „Wspólny Dom” w Katowicach.

Sprawozdanie finansowe za rok 2023:

- zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2024 z dnia 20.03.2024 r.
- zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 3/2024 z dnia 12.06.2024 r

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach za lata 2021 -2023 podpisane zarówno przez Głównego Księgowego jak i Zarząd Spółdzielni oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym.

5. Analiza podstawowych wielkości bilansu i rachunku zysków i strat

Majątek trwały i obrotowy
SM „Wspólny Dom” w Katowicach (aktywa) w latach 2021 – 2023

Lp	Wyszczególnienie	2021 r.	2022r.	2023 r.	zmiany stanów (5-3)	% dynamika zmian (5:3)
1	2	3	4	5	6	7
1.	I. Aktywa trwałe	14 885 322,54	13 964 224,96	13 384 909,22	-1 500 413,32	0,90
a/	Wartości niematerialne i prawne	0	0	0		
b/	Rzeczowe aktywa trwałe	14 833 173,25	13 912 075,67	13 332 759,93	-1 500 413,32	0,90
c/	Należności długoterminowe	899,29	899,29	899,29	0	1,00
2.	II. Aktywa obrotowe	3 253 552,24	3 510 287,06	3 316 295,15	62 742,91	1,02
a/	Zapasy	0	0	0		
b/	Należności krótko – term.	452 216,49	427 756,72	261 875,54	-190 340,95	0,58
c/	Inwestycje krótko term.	2 691 347,22	2 978 025,69	2 975 196,97	283 849,75	1,11
III.	Rozliczenia międzyokresowe	109 988,53	104 504,65	79 222,64	-30 765,89	0,72
3.	SUMA AKTYWÓW	18 138 874,78	17 474 512,02	16 701 204,37	-1 437 670,41	0,92

Kapitały (pasywa)
SM „Wspólny Dom” w Katowicach
za lata 2021 – 2023

Lp.	Wyszczególnienie	2021	2022	2023	zmiany stanów (5-3)	% Dynamika (5:3)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Kapitał własny	15 083 500,93	14 178 953,72	13 679 966,96	-1 403 533,97	0,91
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 055 373,85	3 295 558,30	3 021 237,41	-34 136,44	0,99
a/	Zobowiązania krótkoterminowe	2 527 097,81	2 455 832,42	2 415 054,17	-112 043,64	0,96

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

b/	Rozliczenia międzyokresowe	456 508,57	813 626,28	575 066,33	118 557,76	1,26
	SUMA PASYWÓW	18 138 874,78	17 474 512,02	16 701 204,37	-1 437 670,41	0,92

**Rachunek zysków i strat
Spółdzielni Mieszkaniowej SM „Wspólny Dom” w Katowicach
za lata 2021 – 2023**

Lp.	Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.	% dynamika zmian (5 : 3)
1	2	3	4	5	
1.	Przychody netto ze sprzedaży	6 381 033,26	6 373 024,62	7 626 652,93	1,20
2.	Koszty działalności operacyjnej	6 197 637,06	6 221 319,63	7 453 875,33	1,20
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	183 396,20	151 704,99	172 777,60	0,94
4.	Pozostałe przychody operacyjne	4 631,70	4 504,47	3 786,09	0,82
5.	Pozostałe koszty operacyjne	624,44	3 883,28	11 417,57	18,28
6.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	187 403,46	152 326,18	165 146,12	0,88
7.	Przychody finansowe	9 280,95	44 911,81	90 520,78	9,75
8.	Koszty finansowe	706,18	58,62	439,71	0,62
9.	Zysk (strata) z działaln. gospodarczej	195 978,23	197 179,37	255 227,19	1,30
10.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	0	0
11.	Zysk (strata) brutto	195 978,23	197 179,37	255 227,19	1,30
12.	Podatek dochodowy	16 108,00	18 217,00	30 249,00	1,88
13.	Zysk (strata) netto	179 870,23	178 962,37	224 978,19	1,25

Specyfika spółdzielni mieszkaniowych polega na tym, że prowadzą one niejednokrotnie dwie odrębnie rozliczane działalności. Jedną z nich, będącą działalnością główną, polega na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości, przy czym koszty pokrywane są z opłat mieszkańców. Z założenia jest to działalność bezwynikowa, a różnica między przychodami a kosztami wpływa odpowiednio na wysokość opłat w następnym roku (art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Pozostała działalność obejmuje wszystkie inne aktywności spółdzielni, a uzyskany z nich wynik może zostać rozdysponowany na ustawowo określone cele. Dochód spółdzielni podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, z tym że dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest wolny od podatku pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

Rachunek zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych powinien zawierać informacje uwzględniające te okoliczności. Należy pamiętać, że nadwyżka (niedobór) z roku ubiegłego nie jest ani przychodem, ani kosztem i jej włączenie do tych pozycji wprowadziłoby w błąd czytelnika sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach w Rachunku Zysków i Strat nie wykazuje wyniku z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, gdyż o różnicę pomiędzy kosztami a przychodami z GZM -u z danego roku korygowany jest przychód netto ze sprzedaży.

Wyjaśnienia w tej kwestii zawarte są w informacji dodatkowej do bilansu oraz w tabeli nr 5 stanowiącej załącznik do bilansu.

Tym niemniej należałoby dokonać analizy stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r zawartym w załączniku nr 7/2015 a dotyczącym zasad prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych spółdzielni mieszkaniowej i **nadwyżkę/niedobór z roku ubiegłego i bieżącego należałoby wykazać we wzorze rachunku zysków i strat odrębnie.** Zgodnie z art. 50 ust. 1 u.o.r. informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym mogą być wykazane z większą szczegółowością niż określona w załącznikach do ustawy, jeżeli wynika to z potrzeb lub specyfiki jednostki. Zapis ten uzasadnia modyfikację rachunku zysków i strat do potrzeb spółdzielni.

Wyniki SM z podziałem na dotyczące GZM-u i pozostałej działalności gospodarczej netto w okresie objętym lustracją kształtował się następująco:

wyszczególnienie	2021	2022	2023
Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	46.891,91	172.131,66	-42.417,65
Pozostała działalność Spółdzielni (po opodatkowaniu)	179.870,23	178.962,37	224.978,19
Razem	226.762,14	351.094,03	182.560,54

Wykazany w tabeli zysków i strat zysk netto podlegał corocznie podziałowi przez Walne Zgromadzenie:

- **Za rok 2020:** Uchwała Rady Nadzorczej nr 3 z dnia 13.04.2021 r. w sprawie propozycji podziału wyniku finansowego za rok 2020. Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 4/2021 z dnia 15.09.2021 roku w sprawie podziału zysku netto za 2020 rok. Nadwyżka w wysokości **99.935,23 zł** została przeznaczona na
 - ✓ Kwota 92.417,14 na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2021 roku
 - ✓ Kwota 7.518,09 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został skumulowany.
- **Za rok 2021:** Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie propozycji podziału wyniku finansowego za rok nr 2/2022 z dnia 27.04.2022 r. oraz uchwała Walnego Zgromadzenia 4 z dnia 06.07.2022 roku w sprawie podziału zysku netto za 2021 rok. Nadwyżka w wysokości **179.870,23 zł** została przeznaczona na :
 - ✓ Kwota 173.284,20 na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2022 roku
 - ✓ Kwota 6.586,03 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został skumulowany.
- **Za rok 2022:** Uchwała Rady Nadzorczej nr 2/2023 z dnia 23.03.2023 r w sprawie propozycji podziału wyniku finansowego za rok 2022. Uchwała Walnego nr 4/2023 z dnia 28.06.2023 r roku w sprawie podziału zysku netto za 2022 rok. Nadwyżka w wysokości **178.962,37 zł** została przeznaczona na :
 - ✓ Kwota 164.081,17 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2023 roku
 - ✓ Kwota 14.881,20 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został skumulowany.

- **Za rok 2023:** Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie propozycji podziału wyniku finansowego za rok 2023 nr 2/2024 z dnia 20.03.2024 r. Uchwała Walnego 4/2024 z dnia 12.06.2024 roku w sprawie podziału zysku netto za 2023 rok. Nadwyżka w wysokości **224.978,19 zł** została przeznaczona na :
 - ✓ Kwota 216.794,57 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2024 roku
 - ✓ Kwota 8.183,62 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został skumulowany.

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

Lp.	Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
1	2	3	4	5
1.	środki pieniężne w kasie			
2.	środki pieniężne na rachunku bank.	268 937,34	118 686,57	108 877,31
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/	2 422 409,88	2 859 339,12	2 866 319,66
4.	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	2 691 347,22	2 978 025,69	2 975 196,97

Wyszczególnienie	2021 rok	2022rok	2023 rok
Uzyskane przez Spółdzielnię przychody:			
- z odsetek od lokat bankowych	9 280,95	33 869,09	87 413,68
- z akcji, udziałów, obligacji		11 042,81	3 107,10
Przeterminowane należności Spółdzielni w zł (bez zaległości czynszowych):	0	0	0
Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni:	0	0	0
- naliczone przez Spółdzielnię w zł			
- wyegzekwowane przez Spółdzielnię w zł			
Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł			
Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię:			
- wymierzone Spółdzielni w zł			
- zapłacone przez Spółdzielnię w zł			

W okresie lat 2021 – 2023 środki pieniężne oraz lokaty bankowe, przekazywane i lokowane były w:

- **PKO BP SA I oddział w Katowicach**
- **Bank Millenium SA**
- **Alior Bank SA**

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

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach posiadała zobowiązania, których struktura przedstawiona została w zestawieniach poniżej:

Stan zobowiązań długoterminowych
SM „Wspólny Dom” w Katowicach. na koniec okresów obrachunkowych
w latach 2021-2022

Wg stanu na dzień:		Długoterminowe Kredyty bankowe	R a z e m
1		2	3
31.12.2021r.	71 767,47		71 767,47
31.12.2022r.	26 099,60		26 099,60
31.12.2023 r.	31 116,91		31 116,91

Zobowiązania długoterminowe – stan na 31.12.2023r. w wysokości **31.116,91 zł** to przede wszystkim zabezpieczenia z tytułu kaucji.

Struktura zobowiązań krótkoterminowych
SM „Wspólny Dom” w Katowicach na koniec okresów obrachunkowych
w latach 2021 – 2023

Wyszczególnienie	Wg stanu na dzień 31.12.2021 r.	Wg stanu na dzień 31.12.2022r.	Wg stanu na dzień 31.12.2023 r.
1	2	3	
Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług	396 947,09	553 709,80	510 572,53
Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	55 502,40	37 359,52	42 694,20
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	0	0	0
Pozostałe zobowiązania	51 720,57	43 713,08	12 050,76
Razem	499 170,06	634 782,40	565 317,49

Wykazane w tabeli zobowiązania krótkoterminowe zostały na dzień sporządzenia niniejszego protokołu uregulowane.

Zobowiązania publiczno – prawne

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

• **Terminy uiszczania podatku VAT**

ROK	Okres, za który podatek był należny	Data przelewy
2021	styczeń	24.02.2021
	luty	24.03.2021
	marzec	23.04.2021
	czerwiec	23.07.2021
	lipiec	24.08.2021
	sierpień	23.09.2021
2022	styczeń	
	luty	
	marzec	
	kwiecień	19.05.2022
	maj	24.06.2022
	czerwiec	22.07.2022
	październik	24.11.2022
	listopad	23.12.2022
	grudzień	24.01.2023
2023	styczeń	

	luty	
	marzec	
	kwiecień	24.05.2023
	maj	26.06.2023
	czerwiec	24.07.2023
	październik	24.11.2023
	listopad	22.12.2023
	grudzień	24.01.2024

• Podatek od osób fizycznych

ROK	Okres, za który podatek był należny	Data przelewy
2021	styczeń	19.02.2021
	luty	19.03.2021
	marzec	23.04.2021
	październik	19.11.2021
	listopad	17.12.2021
	grudzień	19.01.2022
2022	styczeń	
	luty	
	marzec	
	kwiecień	
	maj	
	czerwiec	14.07.2022
	lipiec	18.08.2022
	sierpień	19.09.2022
	wrzesień	19.10.2022
	październik	18.11.2022
	listopad	19.12.2022
	grudzień	
2023	styczeń	17.02.2023
	luty	17.03.2023
	marzec	14.04.2023
	kwiecień	
	maj	
	czerwiec	
	lipiec	
	sierpień	18.08.2023
	wrzesień	19.09.2023
	październik	19.10.2023
	listopad	
	grudzień	

• ZUS

ROK	Okres, za który podatek był należny	Data przelewy
2021	styczeń	15.02.2021
	luty	15.03.2021
	marzec	15.04.2021
	kwiecień	
	maj	
	czerwiec	
	lipiec	13.08.2021
	sierpień	13.09.2021
	wrzesień	14.10.2021
	październik	
	listopad	
	grudzień	
2022	styczeń	

Handwritten signature or mark.

	luty	
	marzec	
	kwiecień	13.05.2022
	maj	14.06.2022
	czerwiec	14.07.2022
	lipiec	
	sierpień	
	wrzesień	
	październik	14.11.2022
	listopad	14.12.2022
	grudzień	13.01.2023
2023	styczeń	
	luty	
	marzec	
	kwiecień	15.05.2023
	maj	14.06.2023
	czerwiec	14.07.2023
	lipiec	
	sierpień	
	wrzesień	
	październik	15.11.2023
	listopad	15.12.2023
	grudzień	12.01.2024

• Podatek CIT

ROK	Okres, za który podatek był należny	Data przelewy
2021	styczeń	19.02.2021
	luty	22.03.2021
	marzec	23.04.2021
	kwiecień	
	maj	
	czerwiec	
	lipiec	19.08.2021
	sierpień	17.09.2021
	wrzesień	20.10.2021
	październik	
	listopad	
	grudzień	
2022	styczeń	
	luty	
	marzec	
	kwiecień	19.05.2022
	maj	20.06.2022
	czerwiec	19.07.2022
	lipiec	
	sierpień	
	wrzesień	
	październik	18.11.2022
	listopad	19.12.2022
	grudzień	20.04.2023
2023	styczeń	20.02.2023
	luty	20.03.2023
	marzec	20.04.2023
	kwiecień	
	maj	
	czerwiec	
	lipiec	21.08.2023
	sierpień	19.09.2023
	wrzesień	20.10.2023

kl

	październik	
	listopad	
	grudzień	

- Terminy regulowania składek do Krajowej Rady Spółdzielczej

Okres, za który należna była składka	kwota	Data przelewu
Rok 2021	550,00	28.01.2021
Rok 2022	550,00	31.01.2022
Rok 2023	550,00	13.02.2023

- Terminy regulowania składek do RZSM

Okres, za który należna była składka	kwota	Data przelewu
I kwartał 2021	702,00	30.03.2021
	1 165,85	08.03.2021
II kwartał 2021	702,00	30.04.2021
	1 165,85	
III kwartał 2021	702,00	27.09.2021
	1 165,85	29.07.2021
IV kwartał 2021	702,00	31.10.2021
	1 165,85	27.12.2021
I kwartał 2022	737,80	09.03.2022
	1 225,31	10.03.2022
II kwartał 2022	737,80	02.07.2022
	1 225,31	03.05.2022
III kwartał 2022	737,80	29.09.2022
	1 225,31	29.07.2022
IV kwartał 2022	737,80	27.12.2022
	1 225,31	28.10.2022
I kwartał 2023	844,05	28.04.2023
	1 401,75	28.02.2023
II kwartał 2023	844,05	30.06.2023
	1 401,75	02.05.2023
III kwartał 2023	844,05	02.10.2023
	1 401,75	02.08.2023
IV kwartał 2023	844,05	28.12.2023
	1 401,75	30.10.2023

Daty uiszczenia w poszczególnych latach opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów. Oraz podatku od nieruchomości.

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI PEŁNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WSPÓLNY DOM ZA LATA 2021-2023

Miasto	okres	data uiszczenia opłaty	opłata za wieczyste uż. Gruntu - opłata przekształceniowa	okres	data uiszczenia opłaty	opłata za wieczyste uż. Gruntu - opłata przekształceniowa	okres	data uiszczenia opłaty	opłata za wieczyste uż. Gruntu - opłata przekształceniowa
Katowice	2021			2022			2023		
	styczeń	29.01.2021		styczeń			styczeń	30.01.2023	
	luty	14.02.2021		luty			luty	14.02.2023	
	marzec	15.03.2021	30.03.2021	marzec		30.03.2022	marzec	14.03.2023	30.03.2023
	kwiecień			kwiecień	15.04.2022		kwiecień		
	maj			maj	13.05.2022		maj		
	czerwiec			czerwiec	14.06.2022		czerwiec	15.06.2023	
	lipiec	14.07.2021		lipiec			lipiec	14.07.2023	
	sierpień	12.08.2021		sierpień			sierpień	14.08.2023	
	wrzesień	14.09.2021		wrzesień			wrzesień		
	październik			październik	14.10.2022		październik		
	listopad			listopad	14.11.2022		listopad		
	grudzień			grudzień	14.12.2022		grudzień		
Tychy	styczeń	29.01.2021		styczeń			styczeń	30.01.2023	
	luty	14.02.2021		luty			luty	14.02.2023	
	marzec	15.03.2021	30.03.2021	marzec		30.03.2022	marzec	14.03.2023	30.03.2023
	kwiecień			kwiecień	15.04.2022		kwiecień		
	maj			maj	13.05.2022		maj		
	czerwiec			czerwiec	14.06.2022		czerwiec	15.06.2023	
	lipiec	14.07.2021		lipiec			lipiec	14.07.2023	
	sierpień	12.08.2021		sierpień			sierpień	14.08.2023	
	wrzesień	14.09.2021		wrzesień			wrzesień		
	październik			październik	14.10.2022		październik		
	listopad			listopad	14.11.2022		listopad		
	grudzień			grudzień	14.12.2022		grudzień		
Mikołów	styczeń	29.01.2021		styczeń	30.01.2022		styczeń	30.01.2023	
	marzec		30.03.2021	marzec		30.03.2022	marzec		30.03.2023
Mysłowice	styczeń	29.01.2021		styczeń	30.01.2022		styczeń	30.01.2023	
	marzec		30.03.2021	marzec		30.03.2022	marzec		30.03.2023

Podsumowanie:

Badaniem lustracyjnym objęta była dokumentacja związana z rozrachunkami publiczno – prawnymi, tj. terminowość składania deklaracji oraz terminowość i prawidłowość regulowania zobowiązań wynikających z deklaracji. W tym zakresie dokumentacja nie budzi zastrzeżeń.

Naliczenia podatku w księgach są zgodne z deklaracją, Spółdzielnia w terminie w wysokościach zgodnych z deklaracją odprowadzała należny podatek za lata 2021 – 2023.

Podczas analizy zobowiązań publiczno – prawnych nie badano prawidłowości ustalania zobowiązań podatkowych ani z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne wykazanych w deklaracjach.

ANALIZA WSKAŹNIKOWA BILANSU za lata 2021– 2023

Lp.		2021	2022	2023
1.	kapitał własny	15.083.500,93	14.178.953,72	13.679.966,96
2.	zobowiązania długoterminowe	71.767,47	26.099,60	31.116,91
3.	aktywa trwałe	14.885.322,54	13.964.224,96	13.384.909,22
4.	aktywa ogółem	18.138.874,78	17.474.512,02	16.701.204,37
5.	aktywa obrotowe	3.253.552,24	3.510.278,06	3.316.295,15
6.	inwestycje krótkoterminowe	2.691.347,22	2.978.025,69	2.975.196,97
7.	należności z tytułu dostaw i usług	452.216,49	427.756,72	261.875,54
8.	suma kosztów towarów i usług	6.197.637,06	6.221.319,63	7.453.875,33
9.	suma przychodów ze sprzedaży	6.381.033,26	6.373.024,62	7.626.652,93
10.	zobowiązania krótkoterminowe z tytułu robót i usług	396.947,09	553.709,80	510.572,53
11.	zobowiązania ogółem	3.055.373,85	3.295.558,30	3.021.237,41

Lp.	Nazwa wskaźnika i formuła wyliczania	Poziom typowy lub bezpieczny	2021 rok	2022 rok	2023 rok
1.	Złota reguła bilansowa $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150%	101,81	101,72	102,44
4.	Wskaźnik płynności bieżącej (I) $\frac{\text{suma aktywów obrotowych}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	1,2 -2,0	1,29	1,43	1,37
5.	Wskaźnik wypłacalności (III) $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)}}{\text{zobowiązania bieżące}}$		1,06	1,21	1,37
6.	Wskaźnik obrotowości należności $\frac{\text{przeciętny stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{suma przychodów ze sprzedaży netto}}$		25,86	24,47	13,16
7.	Stopień spłaty zobowiązań $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{suma kosztów sprzedaży netto}}$		23,37	32,48	25,00

Podsumowanie:

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni wskazuje na utrzymanie w latach 2021 - 2023 dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

Wskaźniki płynności informują o możliwości spłaty zobowiązań bieżących, w przypadku gdy stałyby się natychmiast wymagalne, np. poprzez upłynnienie majątku obrotowego, bez konieczności upłynniania części aktywów trwałych. Optymalna wartość tego wskaźnika kształtuje się w granicach 1,20 – 2,0.

Wszystkie wskaźniki płynności finansowej, które kształtują się na poziomie wielkości optymalnych, gwarantujących stabilność finansową i bieżącą wypłacalność Spółdzielni, świadczą o właściwym zarządzaniu majątkiem Spółdzielni.

Wskaźniki rotacji należności i zobowiązań wyrażone są w dniach i informują jak szybko Spółdzielnia „ściąga” należności i reguluje swoje zobowiązania. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach szybciej egzekwuje swoje należności niż płaci zobowiązania co ocenia się jako pozytywne działanie.

6. Gospodarka kasowa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach w latach objętych lustracją nie posiadała kasy.

7. Inwentaryzacja.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach, dokonywała inwentaryzacji rocznej składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury.

Inwentaryzację w tych latach przeprowadzono w oparciu o treść art. 26. i 27. Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r., oraz stosownych zarządzeń Zarządu Spółdzielni obowiązujących w danym roku.

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

2021r.

Inwentaryzacja roczna za 2021r. przeprowadzona na podstawie zarządzenia nr 1/2021 Zarządu z dnia 17. listopada 2021r w sprawie zatwierdzenia planu inwentaryzacji na rok 2018r.

Spisem z natury objęte następujące składniki:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych – potwierdzenia z banków
- należności z kontrahentami – potwierdzenia sald
- pozostałe składniki – weryfikacja sald

Protokół z inwentaryzacji za rok 2021 z dnia 16.02.2022 r. – inwentaryzacja nie wykazała żadnych różnic.

2022r.

Inwentaryzacja roczna za 2022 r. przeprowadzona na podstawie zarządzenia nr 1/2022 Zarządu z dnia 16 listopad 2022r w sprawie inwentaryzacji na rok 2022r.

Spisem z natury objęte następujące składniki:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych – potwierdzenia z banków
- należności z kontrahentami – potwierdzenia sald
- pozostałe składniki – weryfikacja sald

Protokół z inwentaryzacji za rok 2022 z dnia 26.02. 2023r – inwentaryzacja nie wykazała żadnych różnic.

14

2023r.

Inwentaryzacja roczna za 2023r. przeprowadzona na podstawie zarządzenia nr 1/2023 Zarządu z dnia 16 listopada 2023 r. w sprawie planu inwentaryzacji na rok 2020r.

Spisem z natury objęte następujące składniki:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych – potwierdzenia z banków
- środki trwałe
- należności z kontrahentami – potwierdzenia sald
- pozostałe składniki – weryfikacja sald

Protokół z inwentaryzacji za rok 2023 z dnia 26.02. 2024r – inwentaryzacja nie wykazała żadnych różnic.

Podsumowanie

Inwentaryzacje zostały przeprowadzone na arkuszach spisowych, które podpisały osoby materialnie odpowiedzialne oraz członkowie zespołu spisowego.

Inwentaryzacje zostały przeprowadzone zgodnie z uchwałami Zarządu w sprawie planu inwentaryzacji..

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

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

IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

W latach 2021 – 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” w Katowicach nie prowadziła działalności w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

TABELE CHARAKTERYZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ

OPIS

Spółdzielni Mieszkaniowej SM „Wspólny Dom” w Katowicach

Lp	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2021	rok 2022	rok 2023
1	2	3	4	5	6
I.	NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELCZE	szt.	15	15	15
1.	stanowiące mienie spółdzielni				
	<i>w tym: jedno-budynkowych mieszkalnych</i>				
	<i>wielo-budynkowych mieszkalnych</i>		10	10	10
	<i>obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu</i>		5	5	5
II.	ZASOBY MIESZKANIOWE	szt.	22	22	22
1.	Liczba budynków mieszkalnych				
2.	Liczba mieszkań ogółem	szt.	817	817	817
	<i>w tym: a) lokatorskie</i>		61	53	44

Tabela nr I

	<i>b) własnościowe</i>		326	319	319
	<i>c) odrębna własność</i>		430	445	454
	<i>d) najem</i>				
	<i>e) bez tytułu prawnego</i>				
3.	Powierzchnia zasobów ogółem	m2	52 408,05	52 408,05	52 408,05
	w tym: a) lokali mieszkalnych		48 011,43	48 011,43	48 011,43
	b) lokali o innym przeznaczeniu		2 446,33	2 446,33	2 446,33
	c) garaży				
III.	WSKAŹNIKI EKONOMICZNE				
1.	Zadłużenia czynszowe ogółem /roczne/	zł.			
	w tym: A. dotyczących lokali mieszkalnych:				
	a) lokatorskich				
	b) własnościowych				
	c) odrębna własność				
	w tym: B. dotyczących lokali użytkowych:	zł			
	a) własnościowych				
	b) z tytułu najmu				
	c) odrębna własność				
2.	Wskaźnik zadłużenia do naliczeń rocznych	%			
3.	Wynik roczny na eksploatacji zasobów mieszk.	zł.	111 319,33	119 010,34	-53 723,75
4.	Wynik narastająco na eksploatacji zasobów mieszkaniowych	zł.	449 601,75	568 612,09	514 888,34
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12	zł			
6.	Stawki opłat eksploatacyjnych od lokali mieszk.:	zł/m ²	1,75 – 3,20	2,00 – 3,45	2,00 -3,45
	w tym: a) lokatorskie		1,75 – 3,20	2,00 – 3,45	2,00 -3,45
	b) własnościowe		1,75 – 3,20	2,00 – 3,45	2,00 -3,45
	c) odrębna własności		1,75 – 3,20	2,00 – 3,45	2,00 -3,45
7.	Stawki opłat na utrzymanie nieruchomości:	zł./m ²			
	a) lokatorskie				
	b) własnościowe				
	c) po przeniesieniu własności				
9.	Stawka opłat funduszu remontowego		1,40 - 2,10	1,40 – 2,10	1,40 – 2,50
10.	Należności ogółem na 31.12	zł.	452 216,49	427 756,72	261 875,54
11.	Zobowiązania ogółem na 31.12	zł.	499 170,06	634 782,40	510 572,43
V.	ZATRUDNIENIE OGÓŁEM (średnioroczne)	osoby	12	12	11
VI.	ŚREDNIA PŁACA MIESIĘCZNA (brutto)	zł.	4 771,32	5 029,93	5 978,32

GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI
w Spółdzielni Mieszkaniowej SM „Wspólny Dom” w Katowicach

Lp.	Wyszczególnienie	rok 2021	rok 2022	rok 2023
1	2	3	4	5
1.	Nieruchomości gruntowe – ogółem w m ²	86 393	86 393	86 393
	w tym:			
	a) do których spółdzielnia ma tytuł prawny	86 393	86 393	86 393
	b) nieruchomości o nieuregulowanym statusie prawnym			
3.	Nieruchomości gruntowe w m ² – ogółem,	86 393	86 393	86 393
	w tym:			
	a) zabudowane	76 928	76 928	76 928
	b) planowane do zabudowy			
	c) nie nadające się do zabudowy			
4.	Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni / szt.	15	15	15

w tym: a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności zabudowane bud. i innymi urządzeniami,	11	11	11
- wytwórczej,			
- budowlanej			
- handlowej,			
- usługowej,			
- społecznej			
- oświatowo – kulturalnej,			
- administracyjnej			
- inne (garaże)			
b) nieruchom. zabud. urządzeniami infastr. techn.			
w tym: urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli			
- sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli			
- nieruchomości niezabudowane	4	4	4

V. USTALENIA KOŃCOWE.

1. Protokół zawiera 120 kolejno ponumerowanych i zaparafowanych stron.
2. Protokół niniejszy sporządzono w 3 egzemplarzach:
 - a) 2 egzemplarze dla Rady Nadzorczej i Zarządu SM „Wspólny Dom” w Katowicach
 - b) 1 egzemplarz dla prowadzącego badanie lustracyjne - Regionalnego Związku Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach
3. Zarząd Spółdzielni został poinformowany o prawie do zgłoszenia ewentualnych zastrzeżeń do niniejszego protokołu w terminie 7 dni od daty jego podpisania.

Lustrator



Mgr Elżbieta Zawadzka
Uprawnienia lustracyjne nr 2085

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

PREZES Zarządu CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Piotr Koziński mgr Barbara Bolik

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„WSPÓLNY DOM”
ul. Kosińskiego 20 B
40-019 KATOWICE

Katowice dnia 27.11.2024 r.

Spis treści

I. INFORMACJE WSTĘPNE.	2
1. Podmiot lustracji.	2
2. Realizacja wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach w latach 2018 – 2020.	4
Informacja Zarządu na temat występujących problemów w Spółdzielni.	4
II. CZYNNOŚCI PODSTAWOWE: PROCES ZARZĄDZANIA W UJĘCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM.	5
1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności	5
1.2. Regulaminy wewnętrzne	6
2. Spółdzielnia, jako organizacja korporacyjna: działalność organów Spółdzielni.	7
2.1. Walne Zgromadzenie	8
2.2. Rada Nadzorcza.	12
2.3. Zarząd Spółdzielni.	17
3. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.	20
4. Przedsiębiorstwo spółdzielcze.	25
4.1. Organizacja wewnętrzna	25
4.2. Sprawy pracownicze	26
4.3. Ochrona danych osobowych	30
4.4. Kontrola.	30
5. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – zarządzanie nieruchomościami.	31
5.1. Charakterystyka zasobów mieszkaniowych.	31
5.2. Struktura i zadania pionu technicznego	33
5.3. Utrzymanie stanu technicznego zasobów	34
5.4. Remonty	37
5.5. Firmy zewnętrzne.	39
5.6. Wykonawstwo własne.	43
5.7. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych.	46
6. Rozliczanie przychodów i kosztów nieruchomości	91
7. Transport.	98
8. Ubezpieczenia.	99
9. Gospodarka magazynowa.	99
10. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.	99
III. ZAKRES RZECZOWY KSIĘGOWOŚCI I FINANSÓW SPÓŁDZIELNI.	100
1. Organizacja pionu finansowo-księgowego.	100
2. Zasady gospodarki finansowej i fundusze Spółdzielni.	100
3. Rachunkowość	101

4. Sprawozdania finansowe za okres objęty lustracją.....	102
5. Analiza podstawowych wielkości bilansu i rachunku zysków i strat	105
6. Gospodarka kasowa.	115
7. Inwentaryzacja.	115
IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	116
Wyszczególnienie.....	116
V. USTALENIA KOŃCOWE.	118

