

Protokół z lustracji pełnej za okres 2019 – 2021 SM w Praszce

16	Kopernika 10A/16	42,17	575,55	160,87	736,42	51,12	787,54	1140,24	352,70
17	Kopernika 10A/17	39,20	535,01	0,00	535,01	51,12	586,13	1059,92	473,79
18	Kopernika 10A/18	56,95	777,27	331,47	1108,74	51,12	1159,86	1539,92	380,06
19	Kopernika 10A/19	42,17	575,55	106,51	682,06	51,12	733,18	1140,24	407,06
20	Kopernika 10A/20	39,20	535,01	125,96	660,97	51,12	712,09	1059,92	347,83
21	Kopernika 10A/21	56,95	777,27	105,63	882,90	68,16	951,06	1539,92	588,86
22	Kopernika 10A/22	42,17	575,55	0,88	576,43	51,12	627,55	1140,24	512,69
23	Kopernika 10A/23	39,20	535,01	777,40	1312,41	51,12	1363,53	1059,92	-303,61
24	Kopernika 10A/24	56,95	777,27	167,06	944,33	68,16	1012,49	1539,92	527,43
25	Kopernika 10A/25	42,17	575,55	250,59	826,14	51,12	877,26	1140,24	262,98
26	Kopernika 10A/26	39,20	535,01	7,96	542,97	51,12	594,09	1059,92	465,83
27	Kopernika 10A/27	56,95	777,27	92,37	869,64	31,12	900,76	1539,92	619,16
28	Kopernika 10A/28	42,17	575,55	372,57	948,12	51,12	999,24	1140,24	141,00
29	Kopernika 10A/29	39,20	535,01	784,03	1319,04	51,12	1370,16	1059,92	-310,24
30	Kopernika 10A/30	56,95	777,27	182,97	960,24	68,16	1028,40	1539,92	511,52
31	Kopernika 10A/31	56,65	773,17	128,17	901,34	51,12	952,46	1531,80	579,34
32	Kopernika 10A/32	38,77	529,14	382,29	911,43	51,12	962,55	1048,36	85,81
33	Kopernika 10A/33	45,08	615,26	80,44	695,70	51,12	746,82	1219,00	472,18
34	Kopernika 10A/34	56,65	773,17	924,58	1697,75	51,12	1748,87	1531,80	-217,07
35	Kopernika 10A/35	38,77	529,14	9,72	538,86	34,08	572,94	1048,36	475,42
36	Kopernika 10A/36	45,08	615,26	38,89	654,15	34,08	688,23	1219,00	530,77
37	Kopernika 10A/37	56,65	773,17	1471,28	2244,45	51,12	2295,57	1531,80	-763,77
38	Kopernika 10A/38	38,77	529,14	243,96	773,10	51,12	824,22	1048,36	224,14
39	Kopernika 10A/39	45,08	615,26	6,63	621,89	51,12	673,01	1219,00	545,99
40	Kopernika 10A/40	56,65	773,17	86,62	859,79	51,12	910,91	1531,80	620,89
41	Kopernika 10A/41	38,77	529,14	110,93	640,07	51,12	691,19	1048,36	357,17
42	Kopernika 10A/42	45,08	615,26	138,33	753,59	51,12	804,71	1219,00	414,29
43	Kopernika 10A/43	56,65	773,17	500,74	1273,91	51,12	1325,03	1531,80	206,77
44	Kopernika 10A/44	38,77	529,14	152,03	681,17	34,08	715,25	1048,36	333,11
45	Kopernika 10A/45	45,08	615,26	92,37	707,63	51,12	758,75	1219,00	460,25
Razem		2 101,95	28 687,90	12 294,82	40 982,72	2 405,51	43 388,23	56 836,80	13 448,57

a/ Zafakturowane przez dostawców – Energia Praszka oraz DUON Dystrybucja sp. z o.o , koszty (poniesione przez Spółdzielnię) zgodne są z ustaleniami umowy i uwzględniają obowiązujące dla w/w okresu „taryfy dla ciepła” stanowiące integralną część umowy.

b/ Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ul. Kopernika 10A w Praszce w okresie rozliczeniowym od 1 czerwca 2020 roku do 31 maja 2021 roku, jest równa kosztom z tyt. dostawy energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku.

c/ Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z w/w tytułu zgodne jest z postanowieniami załącznika nr 1 do „Regulaminu rozliczeń finansowych SM w Praszce z użytkownikami lokali” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2018 z dnia

Sowicka

Szymanski

Janina [signature] 4/19

12.09.2018 roku oraz z postanowieniami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” (Dz. U. z 2018 poz. 755).

d/ Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania wykonane przez METRONA Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Rozliczenie kosztów ciepłej wody użytkowej

dla przykładowo wybranego budynku przy ul Fabrycznej 5 w Praszce za okres rozliczeniowy od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

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

netto: wody - 3,90 zł/ m³,
ścieków - 6,81 zł/ m³,

podatek „VAT” - 8 %

łącna cena wody i ścieków, brutto –11,5668 zł/m³

(cena ustalona zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 11 umowy nr 2/2008 r. z dnia 02.01.2008 r.)

Od dnia 18 września 2020 roku SM w Praszce korzysta z kotłowni przyblokowej w budynku przy ul. Fabrycznej 5, która jest zasilana gazem ziemnym z sieci. Budynek posiada jeden węzeł cieplny, do którego zostało podłączone przyłącze gazu ziemnego na którego dostawę SM w Praszce ma zawartą umowę kompleksową nr PA-P/D/2020/104. Numer punktu poboru gazu : 909326

• Dla DUON Dystrybucja sp. z o.o. *taryfa od 01.01.2021 r. do 31.05.2021 r.:*

Opłata abonamentowa - gaz: 50,00 zł netto
Opłata dystrybucyjna stała-gaz : 0,00543 netto za kWh
Należność za gaz: 0,10009 zł netto za kWh
Opłata dystrybucyjna zmienna: 0,04332 zł netto za kWh

Dla DUON Dystrybucja sp. z o.o. *taryfa od 01.06.2021 r. do 30.06.2021 r.:*

Opłata abonamentowa - gaz: 50,00 zł netto
Opłata dystrybucyjna stała-gaz : 0,0053 netto za kWh
Należność za gaz: 0,09241 zł netto za kWh
Opłata dystrybucyjna zmienna: 0,0418 zł netto za kWh

Zestawienie zużycia wody i odprowadzonych ścieków dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej wg zbiorczego urządzenia pomiarowego w węźle cieplnym budynku przy ul. Fabrycznej 5 w Praszce oraz poniesionych kosztów z w/w tytułu wg faktur z DUON Dystrybucja Sp. z o.o.

	Zużycie wody i ilość odprowadzonych ścieków	Stosowana taryfa opłat	Wartość	Podatek	Koszty w zł
--	---	------------------------	---------	---------	-------------

Protokół z lustracji pełnej za okres 2019 – 2021 SM w Praszce

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	w m ³ wg wodomierza zbiorczego	w zł/m ³ netto	netto w zł.	VAT 8%	brutto za dostawę wody i odpr. ścieków dla potrzeb c.w.u.
1	2	3	4	5	6	7
1	01.2021 r.	76,36	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	817,82	65,43	883,24
2	02.2021 r.	63,12	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	676,02	54,08	730,10
3	03.2021 r.	76,17	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	815,78	65,26	881,04
4	04.2021 r.	82,03	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	878,54	70,28	948,82
5	05.2021 r.	77,06	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	825,31	66,03	891,34
6	06.2021 r.	64,96	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	695,72	55,66	751,38
Razem		439,70	x	4 709,19	376,73	5 085,92

Zestawienie kosztów dostawy gazu ziemnego dla potrzeb c.w.u.
w budynku przy ul. Fabrycznej 5 w Praszce
w okresie rozliczeniowym od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.
wg faktur dostawcy – DUON Dystrybucja Sp. z o.o.

Lp.	miesiąc/ rok	Koszty stałe w zł (netto)	Podatek VAT w zł	Koszty stałe w zł (brutto)	Koszty zmiennie w zł (netto)	Podatek VAT w zł	Koszty zmiennie w zł (brutto)	Razem koszty zakupienia energii cieplnej w zł (brutto)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	01/2021 r.	127,44	38,07	165,51	1126,54	336,50	1463,04	1628,55
2	02/2021 r.	116,03	34,66	150,69	1016,08	303,50	1319,58	1470,27
3	03/2021 r.	127,44	38,07	165,51	1348,06	402,67	1750,73	1916,23
4	04/2021 r.	123,64	36,93	160,57	1131,43	337,96	1469,39	1629,96
5	05/2021 r.	127,44	38,07	165,51	1136,07	339,35	1475,42	1640,93
6	06/2021 r.	120,91	36,11	157,02	945,31	282,37	1227,68	1384,7
RAZEM		742,90	221,91	964,81	6 703,50	2 002,34	8 705,84	9 670,64

Poniesione i rozliczone koszty wg rzeczywistego zużycia c.w.u.
i odprowadzonych ścieków oraz przygotowania (podgrzania) ciepłej wody użytkowej
dla lokali budynku przy ul. Fabrycznej 5 w Praszce
za okres rozliczeniowy od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

Sawicka Sz March

21 8/19

Protokół z lustracji pełnej za okres 2019 – 2021 SM w Praszce

Lp.	Ulica nr budynku i lokalu	Rzeczywiste zużycie wody wg stanu wodomierza c.w.u .w m ³	Rzeczywiste zużycie wody wg stanu wodomierza zbiorczego c.w.u wymiennika ciepła budynku .w m ³	Należność brutto w zł z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla potrzeb c.w.u.	Koszty podgrzania wody dla potrzeb c.w.u.	Ogółem koszty dostawy c.w.u. w zł brutto (woda i kanalizacja wraz z kosztami podgrzania wody)	Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy c.w.u. (w zł)	Różnica do rozliczenia z użytkownikami lokali z tyt. poniesionych kosztów zużycia wody dla potrzeb c.w.u (6-7)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Fabryczna 5/1	26,640	61,837	714,84	576,76	1291,59	1206,24	-85,35
2	Fabryczna 5/2	0,126	3,681	42,55	2,73	45,28	128,16	82,88
3	Fabryczna 5/3	2,559	6,864	79,35	55,40	134,75	128,16	-6,59
4	Fabryczna 5/4	3,303	1,083	12,52	71,51	84,03	128,16	44,13
5	Fabryczna 5/5	8,501	13,390	154,79	184,05	338,84	128,16	-210,68
6	Fabryczna 5/6	13,323	14,468	167,25	288,44	455,69	256,32	-199,37
7	Fabryczna 5/7	18,217	39,978	462,15	394,40	856,54	384,48	-472,06
8	Fabryczna 5/8	9,720	47,406	548,01	210,44	758,45	256,32	-502,13
9	Fabryczna 5/9	13,215	52,310	604,70	286,10	890,81	256,32	-634,49
10	Fabryczna 5/10	14,293	29,768	344,12	309,44	653,56	256,32	-397,24
11	Fabryczna 5/11	8,164	38,896	449,64	176,75	626,39	128,16	-498,23
12	Fabryczna 5/12	12,723	19,431	224,62	275,45	500,08	256,32	-243,76
13	Fabryczna 5/13	13,403	47,604	550,30	290,17	840,48	256,32	-584,16
14	Fabryczna 5/14	4,220	46,174	533,77	91,36	625,13	128,16	-496,97
15	Fabryczna 5/15	14,819	12,905	149,18	320,83	470,01	256,32	-213,69
16	Fabryczna 5/16	23,012	48,687	562,82	498,21	1061,03	640,8	-420,23
17	Fabryczna 5/17	3,741	12,077	139,61	80,99	220,60	128,16	-92,44
18	Fabryczna 5/18	6,501	15,766	182,25	140,75	323,00	128,16	-194,84
19	Fabryczna 5/19	27,382	64,500	745,62	592,82	1338,44	512,64	-825,80
20	Fabryczna 5/20	10,197	23,222	268,45	220,77	489,21	256,32	-232,89
21	Fabryczna 5/21	8,769	29,537	341,45	189,85	531,30	256,32	-274,98
22	Fabryczna 5/22	8,382	30,731	355,25	181,47	536,72	128,16	-408,56
23	Fabryczna 5/23	7,806	25,238	291,75	169,00	460,75	256,32	-204,43
24	Fabryczna 5/24	0,736	3,738	43,21	15,93	59,15	128,16	69,01
25	Fabryczna 5/25	11,995	34,572	399,65	259,69	659,34	256,32	-403,02
26	Fabryczna 5/26	11,352	36,942	427,05	245,77	672,82	384,48	-288,34
27	Fabryczna 5/27	14,966	39,616	457,96	324,01	781,97	384,48	-397,49
28	Fabryczna 5/28	2,844	14,543	168,12	61,57	229,69	128,16	-101,53
29	Fabryczna 5/29	2,206	4,884	56,46	47,76	104,22	128,16	23,94
30	Fabryczna 5/30	3,178	10,322	119,32	68,80	188,13	128,16	-59,97
31	Fabryczna 5/31	19,194	50,151	579,75	415,55	995,30	384,48	-610,82

Sawicki SZM

32	Fabryczna 5/32	0,518	1,141	13,19	11,21	24,40	128,16	103,76
33	Fabryczna 5/33	1,673	5,829	67,38	36,22	103,60	128,16	24,56
34	Fabryczna 5/34	10,002	46,928	542,49	216,54	759,03	128,16	-630,87
35	Fabryczna 5/35	8,404	29,125	336,69	181,95	518,63	128,16	-390,47
36	Fabryczna 5/36	25,263	50,026	578,30	546,94	1125,24	512,64	-612,60
37	Fabryczna 5/37	13,046	27,012	312,26	282,45	594,70	256,32	-338,38
38	Fabryczna 5/38	4,940	13,390	154,79	106,95	261,74	192,24	-69,50
39	Fabryczna 5/39	9,235	17,964	207,66	199,94	407,60	128,16	-279,44
40	Fabryczna 5/40	11,013	24,634	284,77	238,43	523,20	128,16	-395,04
41	Fabryczna 5/41	2,190	6,366	73,59	47,41	121,00	128,16	7,16
42	Fabryczna 5/42	14,572	28,455	328,94	315,48	644,42	256,32	-388,10
43	Fabryczna 5/43	11,385	31,264	361,41	246,49	607,90	256,32	-351,58
44	Fabryczna 5/44	13,992	31,342	362,31	302,93	665,24	256,32	-408,92
45	Fabryczna 5/45	1,896	7,246	83,76	41,05	124,81	128,16	3,35
RAZEM		453,616	1 201,043	13 884,06	9 820,79	23 704,84	11 138,64	-12 566,20

a/. Poniesione przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła na cele przygotowania c.w.u. dla budynku przy ul. Fabrycznej 5 w Praszce za okres rozliczeniowy od 1 stycznia do 30 czerwca.2021 r. ustalone zostały wg zasad określonych warunkami umowy na dostawę ciepła, o której mowa powyżej oraz obowiązujących taryf w w/w zakresie.

b/. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w budynku przy ul. Fabrycznej 5 w Praszce jest równa sumie kosztów z tyt. dostawy energii cieplnej, poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków. Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z w/w tytułu zgodne jest z postanowieniami załącznika nr 2 do „Regulaminu rozliczeń finansowych SM w Praszce z użytkownikami lokali” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2018 z dnia 12.09.2018 roku oraz z postanowieniami art. 45a ustawy „Prawo energetyczne” (Dz. U. z 2018 poz. 755).

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

W oparciu o przedłożoną dokumentację dotyczącą rozliczeń indywidualnych z użytkownikami lokali za lata 2019-2021 ustalono, że przeprowadzone zostały one terminowo przy zachowaniu trybu oraz zasad określonych przepisami regulaminu obowiązującego w datach tych rozliczeń. Lustracja w tym zakresie uwag nie wnosi.

Dostawy wody i odprowadzania ścieków

Szczegóły dotyczące zawartych umów z podmiotami gospodarczymi realizującymi dostawę wody oraz odbiór ścieków przedstawiono w dziale 6, rozdział 6.5. protokołu lustracji.

Rozliczenia dostaw wody i odprowadzania ścieków lustrwana Spółdzielnia dokonuje na podstawie „Regulaminu rozliczeń finansowych SM w Praszce z użytkownikami lokali” wraz załącznikiem nr 3 określającym szczegółowo zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z lokali mieszkalnych oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych

Sawicki Szmarciński

Handwritten signatures and initials, including a blue signature and the number 8/19.

kosztów oraz ustawą „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków”(Dz.U. z 2018 poz. 1152).

Dla potrzeb lustracyjnych zbadano szczegółowo rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla budynku przy ul. Mickiewicza 4 w Praszce w okresie rozliczeniowym od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku.

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

netto: wody - 3,90 zł/ m³,
ścieków - 6,81 zł/ m³,
podatek „VAT” - 8 %

łącna cena wody i ścieków, brutto –11,5668 zł/m³

(cena ustalona zgodnie z zasadami określonymi w paragrafie 11 umowy nr 2/2008 r. z dnia 02.01.2008 r.)

Zestawienie kosztów zużycia wody i odprowadzonych ścieków wg zbiorczego urządzenia pomiarowego (wodomierza) nr 32762550 dla budynku przy ul. Mickiewicza 4 w Praszce wg faktur PP-U „GOSKOM” sp. z o.o. za okres rozliczeniowy od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

Lp.	Okres rozliczenia miesiąc/rok	Zużycie wody i ilość odprowadzonych Ścieków w m ³ wg wodomierza zbiorczego	Stosowana taryfa opłat w zł/m ³ netto	Wartość netto w zł.	Podatek VAT 8%	Koszty w zł brutto
1	2	3	4	5	6	7
1	01.2021 r.	161 woda zimna, 161 ścieki	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	1 724,31	137,94	1862,25
2	02.2021 r.	163 woda zimna, 163 ścieki	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	1 745,73	139,66	1885,39
3	03.2021 r.	200 woda zimna, 200 ścieki	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	2 142,00	176,76	2318,76
4	04.2021 r.	197 woda zimna, 197 ścieki	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	2 109,87	168,79	2278,66
5	05.2021 r.	188 woda zimna, 188 ścieki	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	2 013,48	161,08	2174,56
6	06.2021 r.	212 woda zimna, 212 ścieki	woda zimna 3,90 zł/m ³ , ścieki 6,81 zł/m ³	2 270,52	181,64	2452,16
Razem		1121	x	12 005,91	965,87	12 971,78

Rozliczenie należności z tyt. zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierza zbiorczego oraz wodomierzy indywidualnych, z wykazaniem indywidualnie dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. Mickiewicza 4 w Praszce, różnic pomiędzy stanami w/w wodomierzy i zasad ich rozliczenia w badanym okresie rozliczeniowym od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

W zestawieniu zastosowano łączną cenę brutto (woda + ścieki) 11,5668 zł/m³ brutto . .

Protokół z lustracji pełnej za okres 2019 – 2021 SM w Praszce

Lp.	Wyszczególnienie (ulica nr budynku i lokalu)	Zużycie wody wg stanu wodomierza zbiorczego budynku w m3	Zużycie wody wg stanów wodomierzy indywidualn. w m3	Należność w zł (brutto) za okres rozliczeniowy wg zużycia wody i odprowadz. ścieków	Wniesione zaliczki na pokrycie k. z tyt. dostawy wody i odpr. ścieków w zł.	(+) Nadwyżka lub (-) niedopłata (6-5)
1	2	3	4	5	6	7
1	Mickiewicza 4/1	1121	44,793	518,11	554,88	36,77
2	Mickiewicza 4/2	1121	0,586	6,78	69,36	62,58
3	Mickiewicza 4/3	1121	36,779	425,42	485,52	60,10
4	Mickiewicza 4/4	1121	47,577	550,31	624,24	73,93
5	Mickiewicza 4/5	1121	3,672	42,47	69,36	26,89
6	Mickiewicza 4/6	1121	40,809	472,03	485,52	13,49
7	Mickiewicza 4/7	1121	9,660	111,74	138,72	26,98
8	Mickiewicza 4/8	1121	15,375	177,84	208,08	30,24
9	Mickiewicza 4/9	1121	16,072	185,90	208,08	22,18
10	Mickiewicza 4/10	1121	32,556	376,57	416,16	39,59
11	Mickiewicza 4/11	1121	23,552	272,42	277,44	5,02
12	Mickiewicza 4/12	1121	12,652	146,34	138,72	-7,62
13	Mickiewicza 4/13	1121	51,386	594,37	554,88	-39,49
14	Mickiewicza 4/14	1121	1,263	14,61	69,36	54,75
15	Mickiewicza 4/15	1121	24,089	278,63	346,8	68,17
16	Mickiewicza 4/16	1121	12,957	149,87	138,72	-11,15
17	Mickiewicza 4/17	1121	21,262	245,93	69,36	-176,57
18	Mickiewicza 4/18	1121	20,140	232,96	208,08	-24,88
19	Mickiewicza 4/19	1121	26,163	302,62	277,44	-25,18
20	Mickiewicza 4/20	1121	5,954	68,87	138,72	69,85
21	Mickiewicza 4/21	1121	0,029	0,34	69,36	69,02
22	Mickiewicza 4/22	1121	35,500	410,62	416,16	5,54
23	Mickiewicza 4/23	1121	0,944	10,92	69,36	58,44
24	Mickiewicza 4/24	1121	20,271	234,47	277,44	42,97
25	Mickiewicza 4/25	1121	12,440	143,89	208,08	64,19
26	Mickiewicza 4/26	1121	13,851	160,21	138,72	-21,49
27	Mickiewicza 4/27	1121	48,394	559,76	554,88	-4,88
28	Mickiewicza 4/28	1121	54,237	627,35	416,16	-211,19
29	Mickiewicza 4/29	1121	32,040	370,60	277,44	-93,16
30	Mickiewicza 4/30	1121	21,832	252,53	277,44	24,91
31	Mickiewicza 4/31	1121	0,020	0,23	69,36	69,13
32	Mickiewicza 4/32	1121	9,800	113,35	138,72	25,37
33	Mickiewicza 4/33	1121	9,974	115,37	69,36	-46,01
34	Mickiewicza 4/34	1121	34,178	395,33	416,16	20,83
35	Mickiewicza 4/35	1121	29,466	340,83	369,92	29,09
37	Mickiewicza 4/36	1121	16,092	186,13	138,72	-47,41
38	Mickiewicza 4/37	1121	80,354	929,44	416,16	-513,28
39	Mickiewicza 4/38	1121	73,751	853,06	554,88	-298,18
40	Mickiewicza 4/39	1121	54,145	626,28	554,88	-71,40
41	Mickiewicza 4/40	1121	31,227	361,20	416,16	54,96
42	Mickiewicza 4/41	1121	12,570	145,39	69,36	-76,03
43	Mickiewicza 4/42	1121	12,301	142,28	138,72	-3,56

44	Mickiewicza 4/43	1121	6,861	79,36	69,36	-10,00
45	Mickiewicza 4/44	1121	44,624	516,16	554,88	38,72
46	Mickiewicza 4/45	1121	33,198	383,99	693,6	309,61
	Razem	1121	1 135,396	13 132,90	12 854,72	-278,18

a/ Zafakturowane przez PP-U „GOSKOM” sp. z o.o. w Praszcze ceny wody i kanalizacji przedstawione w zestawieniu. są zgodne z taryfą obowiązującą w okresie rozliczeniowym oraz ilością zużytej wody wykazanej przez wodomierz zbiorczy.

b. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych o których mowa w pkt.1, były równe sumie obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych, wg zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych lub ustalonych ryczałtów), zgodnie z postanowieniami załącznika nr 3 do „Regulaminu rozliczeń finansowych SM w Praszcze z użytkownikami lokali” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2018 z dnia 12 września 2018 roku oraz zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (Dz.U. z 2018 poz. 1152).

c/ Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem, należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych zgodnie było ze stanem licznika oraz obowiązującą ceną w w/w okresie. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

W oparciu o przedłożoną dokumentację dotyczącą rozliczeń indywidualnych z użytkownikami lokali za lata 2019 - 2021 ustalono, że przeprowadzone zostały one terminowo przy zachowaniu trybu oraz zasad określonych przepisami Regulaminów obowiązujących w datach tych rozliczeń. Lustracja w tym zakresie uwag nie wnosi.

6.2.3. Jednostkowe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

Jednostkowe koszty eksploatacji (bez remontów i bez zaliczek na pokrycie kosztów związanych z dostawą mediów i usług) obciążające zgodnie z przywołanymi na wstępie unormowaniami obowiązującymi w latach 2019 – 2021 lokale mieszkalne w zł/m² miesięcznie – obrazuje, sporządzona na podstawie ewidencji księgowej, przywołana wcześniej tabela nr 7.

Z analizy porównawczej danych liczbowych uwidocznionych w przywołanym załączniku wynika, iż przedstawiony łącznie uśredniony miesięczny koszt jednostkowy eksploatacji podstawowej (bez remontów i zaliczek na pokrycie kosztów mediów) na koniec poszczególnych lat objętych badaniem lustracyjnym zaprezentowany w zł/m² miesięcznie ukształtował się w następujących wielkościach:

- 2019 rok – 1,81 zł/m²
- 2020 rok – 1,90 zł/m²
- 2021 rok – 1,81 zł/m²

Na podstawie analizy danych liczbowych zawartych w Tabeli nr 7 ustalono, iż najwyższy procentowy udział w wielkości kosztu jednostkowego we wszystkich latach badanego okresu miały następujące pozycje:

- koszty ogólne zarządu,
- płace i narzuty gospodarzy,
- wynagrodzenia z narzutami pracowników technicznych,
- pozostałe koszty.

Niewielką tendencję wzrostową w okresie objętym lustracją zauważyć należy w kosztach wynagrodzeń co spowodowane było ustawowymi rozwiązaniami dotyczącymi m.in. płacy minimalnej. Znacznie zmalały koszty Zarządu co wynikało z podjętych działań organizacyjnych.

Koszty ogólnego Zarządu Spółdzielni i źródła ich finansowania za lata 2019-2021

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019			Rok 2020			Rok 2021		
		Plan	Struktura %	Wykonanie	Plan	Struktura %	Wykonanie	Plan	Struktura %	Wykonanie
1	<i>Koszty ogólne, w tym:</i>	I 373 181	100,00%	I 259 781,93	I 468 167	100,00%	I 377 711,71	I 151 952	100,00%	I 036 004,57
	wynagrodzenia	916 421	66,74%	812 720,25	964 787	65,71%	896 357,04	676 596	58,73%	598 697,75
	wynagrodzenia bezosobowe	75 336	5,49%	74 648,57	87 055	5,93%	83 664,10	93 752	8,14%	89 151,31
	narzuty na wynagrodzenia	139 823	10,18%	137 292,58	138 195	9,41%	128 408,01	122 040	10,59%	109 225,37
	świadczenia dla pracowników	27 000	1,97%	27 138,09	35 000	2,38%	26 429,23	22 000	1,91%	22 843,21
	podróże służbowe	3 500	0,25%	2 739,55	3 500	0,24%	692,36	1 000	0,09%	36,77
	wydatki gospodarcze i utrzymanie pomieszczeń	48 369	3,52%	36 566,05	64 412	4,39%	55 340,32	58 055	5,04%	38 293,66
	amortyzacja	5 421	0,39%	12 279,83	15 868	1,08%	15 203,68	14 589	1,27%	14 114,07
	Inne wydatki	157 311	11,46%	156 397,01	159 350	10,85%	171 616,97	163 920	14,23%	163 642,43
	Źródła finansowania	I 373 181	100,00%	I 259 781,93	I 468 167	100,00%	I 377 711,71	I 151 952	100,00%	I 036 004,57
2	Eksploatacja	1 140 015	83,02%	1 037 304,44	1 208 889	82,34%	1 121 595,10	937 804	81,41%	856 154,18
	Działalność pomocnicza - konserwatorzy	89 532	6,52%	92 216,04	107 470	7,32%	103 466,15	86 512	7,51%	75 213,93
	Internet	42 843	3,12%	39 809,11	46 394	3,16%	48 219,91	40 318	3,50%	34 913,36
	Dzierżawy i wynajmy	33 643	2,45%	30 738,68	35 823	2,44%	30 585,20	25 573	2,22%	19 062,48
	Garaze	4 943	0,36%	4 031,30	4 698	0,32%	4 408,68	3 686	0,32%	3 108,01
	Azart/licencje	55 202	4,02%	49 383,45	57 552	3,92%	62 685,88	52 414	4,55%	42 994,19
	Działalność oświatowo-kulturalna	7 003	0,51%	6 298,91	7 341	0,50%	6 750,79	5 645	0,49%	4 558,42

Handwritten signature

Sanicka D. M. 11

()

()

→ 49

6.2.3.a. Decyzje w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale mieszkalne zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności do lokalu, ustalane były w oparciu o plany gospodarcze zatwierdzane przez Radę Nadzorczą na lata 2019 – 2021.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorczą, działając na podstawie § 58 ust. 1 Statutu, podejmowała uchwały w zakresie ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych:

- uchwała nr 12/2018 z dnia 2.07.2018 r. w sprawie ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną dla nieruchomości nr 20, 22, 23 i 27,
- uchwała nr 9/2019 z dnia 3.04.2019 r. w sprawie ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną dla nieruchomości nr 19, 20, 25 i 27,
- uchwała nr 23/2020 z dnia 23.06.2020 r. w sprawie ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną dla nieruchomości nr 27,
- uchwała nr 13/2021 z dnia 30.03.2021 r. w sprawie ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną dla nieruchomości nr 19, 20, 25 i 28,
- uchwała nr 30/2021 z dnia 15.06.2021 r. w sprawie ustalenia zaliczki na opłatę eksploatacyjną dla nieruchomości nr 22,

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją zachowywała wymogi wynikające z art. 6 ust. 1 uosm. Stawki opłat wnoszone na pokrycie kosztów związanych z dostawami mediów i usług komunalnych oraz podatków lokalnych wynikały z decyzji uprawnionych organów i zawartych przez Spółdzielnię umów z podmiotami realizującymi dostawy i świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni.

Stawki opłat zatwierdzone są w wymiarze zróżnicowanym w podziale na poszczególne nieruchomości oraz przy uwzględnieniu podziału na członków i osoby nie będące członkami zgodnie z art. 4 uosm.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją zachowywała wymogi wynikające z art. 6 ust. 1 uosm.

Stawki opłat wnoszone na pokrycie opłat związanych z dostawami mediów i usług komunalnych oraz podatków lokalnych wynikały z decyzji uprawnionych organów (władze samorządowe, Urząd Regulacji Energetyki) i zawartych przez Spółdzielnię umów z podmiotami realizującymi dostawy i świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni w tym zakresie (dostawa wody, dostawa energii cieplnej).

6.2.3.b Spółdzielnia zachowała wymogi powiadomienia o zmianie wysokości opłat określone w art. 4 ust. 7 i 71 u.o.s.m. Powiadamia o zmianie wysokości opłat w ten sposób, że członków spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni oraz właściciele lokali nie będących członkami spółdzielni powiadamia 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W stosunku do opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni takich jak: dostawa wody, odprowadzanie ścieków, opłata za energię elektryczną itp. Spółdzielnia powiadamia zmianie w terminie co najmniej na 14 dni przed upływem terminu płatności, jednak nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego zmianę tych opłat.

Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym zbiorczo przedstawia tabela nr 6 z której wynika, że:

- w 2019 roku - wystąpił niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości - 209 258,18 zł,
- w 2020 roku - wystąpił niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości - 206 483,25 zł,
- w 2021 roku - wystąpił niedobór przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości - 68 182,90 zł.

Wick Szmański

[Signature]

WYNIKI GZM z 2019

r.

	<i>Eksplloatacja</i>		<i>Przeglądy</i>		<i>RAZEM</i>	
	<i>Niedobór</i>	<i>Nadwyżka</i>	<i>Niedobór</i>	<i>Nadwyżka</i>	<i>Niedobór</i>	<i>Nadwyżka</i>
N18	4 238,00			1 095,51	3 142,49	0,00
N19	27 319,10			8 358,64	18 960,46	0,00
N20	3 719,99			1 121,10	2 598,89	0,00
N21	9 748,06			2 903,46	6 844,60	0,00
N22	37 971,29			6 207,72	31 763,57	0,00
N23	66 342,50			4 370,27	61 972,23	0,00
N24	2 965,06			449,19	2 515,87	0,00
N25	77 336,91			16 479,03	60 857,88	0,00
N26	10 820,18			897,50	9 922,68	0,00
N27	4 750,70			1 138,28	3 612,42	0,00
N28	5 351,38			604,16	4 747,22	0,00
N29	2 439,31			119,44	2 319,87	0,00
	253 002,48	0,00	0,00	43 744,30	209 258,18	0,00

WYNIKI GZM z 2020

r.

	<i>Eksplloatacja</i>		<i>Przeglądy</i>		<i>RAZEM</i>	
	<i>Niedobór</i>	<i>Nadwyżka</i>	<i>Niedobór</i>	<i>Nadwyżka</i>	<i>Niedobór</i>	<i>Nadwyżka</i>
N18	4 937,53			1 387,20	3 550,33	0,00
N19	30 708,44			10 211,80	20 496,64	0,00
N20	5 744,86		6 604,64		12 349,50	0,00
N21	15 795,58			3 777,20	12 018,38	0,00
N22	36 316,23			8 681,00	27 635,23	0,00
N23	47 282,71			13 038,20	34 244,51	0,00
N24	6 385,37			950,80	5 434,57	0,00
N25	97 904,18			30 415,68	67 488,50	0,00
N26	14 061,13			1 847,28	12 213,85	0,00
N27	3 852,53			2 190,96	1 661,57	0,00
N28	6 984,86			963,80	6 021,06	0,00
N29	3 874,47			505,36	3 369,11	0,00
	273 847,89	0,00	6 604,64	73 969,28	206 483,25	0,00

WYNIKI GZM z 2021

r.

	<i>Eksplloatacja</i>		<i>Przeglądy</i>		<i>RAZEM</i>	
	<i>Niedobór</i>	<i>Nadwyżka</i>	<i>Niedobór</i>	<i>Nadwyżka</i>	<i>Niedobór</i>	<i>Nadwyżka</i>
N18	1 178,65			1 198,13		19,48
N19	463,83			9 071,33		8 607,50
N20	1 596,46			1 189,36	407,10	
N21	11 874,85			3 173,46	8 701,39	

S. Jankowski

Ł. Łabaj

→ 9/19

N22	19 978,80			7 241,58	12 737,22	
N23	25 994,93			11 073,78	14 921,15	
N24	2 094,47			748,58	1 345,89	
N25	55 243,39			10 876,34	44 367,05	
N26	8 538,57			221,86	8 316,71	
N27		17 187,45		722,27		17 909,72
N28	2 760,09			716,50	2 043,59	
N29	2 259,96			380,46	1 879,50	
	131 984,00	17 187,45	0,00	46 613,65	94 719,60	26 536,70

Opłaty za używanie lokali mieszkalnych w latach 2019 – 2021 nie we wszystkich nieruchomościach zapewniały pokrycie, rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Spółdzielnia respektuje obowiązującą od 2007 roku zasadę, że w rachunku zysków i strat prezentowane są dwa wyniki: pierwszy stanowi wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi a drugi na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej. Spółdzielnia w okresie objętym lustracją uzyskiwała przytki i inne przychody a sposób przeznaczenia tych przytków odpowiadał wymogom art.5 uosm. Osobom nie będącym członkami zostały zwiększone stawki opłat eksploatacyjnych.

6.3. Gospodarka lokalami użytkowymi

6.3.1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce nie posiada w swoich zasobach lokali użytkowych. wynajmowanych komercyjnie. Tylko w Spółdzielczym Klubie Osiedlowym prowadzącym na co dzień działalność oświatowo-kulturalną, sporadycznie wynajmowane są pomieszczenia.

6.3.2. Badaniem lustracyjnym objęto wybraną losowo, zawartą w badanym okresie, niżej wymienioną umowę:

- umowa najmu zawarta w dniu 01.01.2021 r. z Panem M.M. prowadzącym działalność gospodarczą, przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń w Spółdzielczym Klubie Osiedlowym w Praszce przy ul. Mickiewicza 8a z przeznaczeniem na zajęcia plastyczne dla dzieci i młodzieży. W oparciu o analizę treści ww. umowy najmu pomieszczenia, dokumentację realizacji umownych postanowień, a także pozostałą dokumentację zgromadzoną w aktach Spółdzielni, ustalono:

- umowę o najem zawarto zgodnie z wymogami kodeksu cywilnego w formie pisemnej i zawiera elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, tj. między innymi przedmiot najmu, wysokość czynszu najmu i zasady jego wnoszenia.

6.3.3. Spółdzielnia udostępniała również na zasadzie dzierżawy, tereny pod punkty działalności handlowo – usługowej, reklamowej, jak też na zasadzie najmu wolne pomieszczenia niepełnowartościowe po uprzednim upewnieniu się o braku sprzeciwu zainteresowanych członków. Zbadano losowo wybraną umowę dzierżawy gruntu z dnia 13.10.2020 roku. Umowa w swej treści jest precyzyjna. Jej treść potwierdza dbałość Spółdzielni o należyte gospodarowanie zarządzanym majątkiem. Ustalenia powyższe wskazują na wystarczające zabezpieczenie interesów Spółdzielni w zawartych w badanym okresie umowach najmu.

6.4. Terminowość wnoszenia opłat za użytkowanie lokali oraz windykacja należności

6.4.1 Dane liczbowe o wysokości zaległości użytkowników lokali mieszkalnych w opłatach na koniec poszczególnych lat objętych lustracją, a także strukturę zadłużeń z tego tytułu oraz dane liczbowe dotyczące lokali zalegających z opłatami przedstawiają tabele nr 8 i 9 stanowiące załączniki do protokołu lustracji.

Z danych liczbowych zaprezentowanych w przywołanej tabeli nr 8 wynika, iż stan zadłużeń od lokali mieszkalnych z tytułu opłat za ich użytkowanie w kwotach bezwzględnych oraz wskaźniki będące ilorazem kwoty zadłużenia w stosunku do rocznego wymiaru opłat od tych lokali w poszczególnych latach objętych badaniem wyniosły:

2019 rok – 654 602,86 zł, tj. 5,66 % naliczeń

2020 rok – 490 296,74 zł, tj. 4,34 % naliczeń

2021 rok – 390 588,99 zł, tj. 3,28 % naliczeń

a więc na koniec 2021 roku, w stosunku do poziomu osiągniętego na koniec 2019 roku, wykazywały tendencję malejącą, tak w wymiarze bezwzględnym, jak też i procentowym.

Liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami w okresie objętym lustracją ulegała zamianom i wyniosła odpowiednio: na dzień 31.12.2019 r. – 594 lokale, 31.12.2020 r. – 605 lokali, 31.12.2021 r. – 685 lokali.

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

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019	2020	2021
1	Liczba monitów	246	128	161
2	Liczba pozwów skierowanych do sądu	7	11	7
3	Liczba spraw skierowanych do komornika	11	9	6
4	Liczba wydanych wyroków eksmisyjnych z pozwów z lat :	4		
	- poprzednich	4	3	4
	- w danym roku	-	1	-
5	Liczba zrealizowanych eksmisji	1	-	-
6	Liczba osób wezwanych przez Zarząd w sprawie wykluczeń	39	30	23
7	Liczba osób wezwanych na posiedzenie Komisji Ekonomicznej RN	-	-	-
8	Liczba wykluczeń z członkostwa, wykreśleń i <u>wygaśnięcia</u> praw do lokali (stan po odwołaniach)	-	-	-
9	Kwoty dochodów mieszkaniowych (naliczenia roczne dot. pkt. 8) ?	-	-	-
10	Liczba osób wpisanych do KRD (dot. pkt 8)	-	-	-
11	Liczba KW lokali mieszkalnych obciążonych hipoteką należnościami Spółdzielni	-	2	-
12	Wysokość uzyskanych odszkodowań od gminy za niedostarczenie lokali socjalnych	-	-	-
13	Inne działania windykacyjne : nie dotyczy			

6.4.3. Spółdzielnia podejmowała działania informacyjne dla członków odnośnie możliwości skorzystania z pomocy socjalnej (dodatków mieszkaniowych) na cele czynszowe poprzez informacje zamieszczane na tablicach ogłoszeń a także ustne informowanie członków zgłaszających się do Spółdzielni, dzięki czemu łączne kwoty otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych przedstawiały się następująco:

<i>rok</i>	<i>wartość w zł</i>
2019	149.629,61
2020	141.244,81
2021	137.072,35

6.5. Usługi komunalne i inne usługi związane z eksploatacją nieruchomości

6.5.1 Oceny prawidłowości unormowań stosunków umownych z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi, w tym z przedsiębiorstwami komunalnymi, dokonano w oparciu o nw. umowy:

W ZAKRESIE DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW Z:

1.Przedsiębiorstwem Produkcyjno Usługowym „Goskom” Sp. z o.o. z siedzibą w Praszce, w oparciu o umowę nr 2/2008 r o dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zawartą w dniu 2 stycznia 2008 roku, wraz z późniejszymi aneksami – ostatnim z dnia 30 grudnia 2015 roku.

W ZAKRESIE DOSTAWY PALIWA GAZOWEGO NA POTRZEBY C.O. i C.C.W. Z:

DUON Dystrybucja Spółka z o.o. z siedzibą w Wysogotowie k. Poznania, w oparciu o umowę nr PA-P/D/2020/110 zawartą w dniu 18 września 2020 r. w zakresie dostawy paliwa gazowego.

W ZAKRESIE DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ Z:

TAURON Sprzedaż Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, w oparciu o umowę kompleksową nr 182199203314/B/U/2020 zawartą w dniu 16 lipca 2020 r. w zakresie dostawy energii elektrycznej.

W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O. Z :

METRONA POLSKA Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w oparciu o umowę szczegółową zawartą w dniu 7 sierpnia 2019 roku na demontaż istniejących podzielników oraz dostawę i montaż elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z modułem radiowym oraz coroczne prowadzenie serwisu rozliczeniowego i przekazywanie wyników rozliczeń poszczególnych lokali.

W zakresie dostaw energii elektrycznej do lokali mieszkalnych mieszkańcy zawierają umowy we własnym imieniu, a dostawca medium rozlicza się bezpośrednio z odbiorcami na podstawie odczytów z urządzeń licznikowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała zawartą umowę kompleksową na dostarczanie energii elektrycznej na potrzeby części wspólnych nieruchomości - oświetlenie klatek schodowych.

Na podstawie przedłożonych do badań umów o obsługę techniczno-eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zawartych w okresie objętym prowadzoną lustracją ustalono, że nw. czynności powierzone zostały m.in. następującym podmiotom:

w zakresie deratyzacji w piwnicach budynków mieszkalnych:

- umowa z firmą F>H>U> AGROTEX Waldemar Jelonek z siedzibą w Przystajni (umowa z dnia 01.04.2021 r.)

w zakresie bieżącego utrzymania sieci internetowej:

- umowa z Damianem Szczuką i Pawłem Szmitem prowadzącymi działalność pod nazwą „FOX” SC z siedzibą w Praszce (umowa - zlecenie z dnia 11.06.2006 r. wraz z późniejszymi aneksami)

w zakresie umowy na próby szczelności instalacji gazowych:

- umowa z przedsiębiorcą Andrzejem Koniecznym prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Usługowy „KOM - GAZ” z siedzibą w Wieluniu – umowa nr 14/T/2021 z dnia 06.10.2021 r.

w zakresie umowy na sprawdzenie sprawności instalacji elektrycznych:

- umowa z „ELEKTROGAZSYSTEM” z siedzibą w Kłobucku – umowa z dnia 12.09.2019 r. wraz z późniejszymi aneksami.

Analiza treści umów i zleceń, przeprowadzona w aspekcie zabezpieczenia interesów Spółdzielni, nie dostarczyła podstaw do sformułowania uwag w tym zakresie. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w odniesieniu do czynności etatowych służb Spółdzielni w zakresie nadzoru, odbioru i rozliczenia prac remontowych, konserwacyjnych i porządkowych. Z poczynionych ustaleń wynika, że do rozliczeń z poszczególnymi wykonawcami przyjmowano stawki wynikające z zawartych umów, zaś kontrola faktur w aspekcie formalnym i merytorycznym, dokonana była przez uprawnione do tego osoby, co zostało potwierdzone złożonymi podpisami. Integralne elementy ww. umów stanowią między innymi wykazy nieruchomości oraz ich powierzchnie i szczegółowe zakresy czynności dla poszczególnych rodzajów robót.

6.5.2. Przeprowadzona analiza treści przywołanych umów daje podstawę do przyjęcia następujących ustaleń:

- we wszystkich przedłożonych do badania umowach jasno określono przedmiot usługi (dostawy) oraz wysokość stawek opłat za ich świadczenie,
- umowy precyzują obowiązki, zarówno po stronie jednostek komunalnych jak i innych podmiotów gospodarczych, a także Spółdzielni w zakresie dostawy poszczególnych mediów i usług,
- w umowach sprecyzowano sposób i zakres korzystania z nieruchomości wspólnej przez podmioty świadczące usługi na rzecz Spółdzielni,
- z umownych zapisów wynika, że w sposób czytelny zostały określone granice odpowiedzialności eksploatacyjnej w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym urządzeń infrastruktury technicznej,
- z postanowień przedłożonych do badań umów obowiązujących między Spółdzielnią a podmiotami będącymi na ich podstawie dostawcami mediów i usług wynika, iż w sposób dostateczny zapewniają ochronę interesów Spółdzielni w zakresie zapewnienia należytej jakości i ciągłości dostaw,
- w badanym okresie zmiany stawek opłat za usługi i dostawy oraz zmiany innych umownych postanowień wprowadzane były w trybie zgodnym z postanowieniami zawartych umów,
- określono sposób dokonywania rozliczeń finansowych za świadczone usługi, w tym zawarto zapisy dotyczące bonifikat i upustów cenowych, naliczania kar umownych za nieterminowe bądź złe jakościowo świadczone usługi.

Jak wynika ze sprawdzonej dokumentacji, w latach 2019 - 2021 służby techniczne Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce zastosowały wobec dostawców/wykonawców kary-bonifikaty wynikające z nieprzestrzegania zawartej umowy:

<i>Dostawca</i>	<i>Nr faktury</i>	<i>Podstawa bonifikaty</i>	<i>Kwota (zł)</i>
„KOMPLEKS BAU” Grzegorz Molik	1/11/2021	nieterminowe wykonanie usługi	399,70

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

Lustracja w powyższym przedmiotowo zakresie uwag i zastrzeżeń nie wnosi.

6.5.3. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce posiada 21 stanowisk na odpady komunalne (altany). Wszystkie te stanowiska wyposażone są w pojemniki na odpady zmieszane oraz w pojemniki do zbiórki selektywnej (papier, szkło, tworzywa sztuczne, bio). W nieruchomościach zamieszkałych (budynki wielorodzinne) opłaty za odpady komunalne od 1 kwietnia 2018 roku są naliczane od ilości osób zamieszkałych w lokalach. Użytkownicy lokali mieszkalnych składają do Spółdzielni „*Oświadczenia o liczbie osób zamieszkałych w lokalu*” wykazując w nich ilość osób zamieszkałych w lokalu. Na podstawie zebranych informacji Spółdzielnia składa do Urzędu Miejskiego w Praszce „*Deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi*”. Spółdzielnia jako zarządca zadeklarowała selektywną zbiórkę odpadów. W przypadku wystąpienia zmian wpływających na wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami Spółdzielnia składa korektę deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Spółdzielnia posiada również trzy nieruchomości jako lokale, w których prowadzi swą działalność (budynek administracyjny, klub osiedlowy, baza remontowo-konserwacyjna). Dla tych nieruchomości Spółdzielnia składa comiesięczną deklarację zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Praszce.

7. ZASPAKAJANIE POTRZEB TECHNICZNYCH NIERUCHOMOŚCI

7.1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspakajania

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce realizuje nadzór techniczny nad nieruchomościami we własnym zakresie, a zadania te powierzone zostały służbom etatowym podległych bezpośrednio zastępcy prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych.

Pracownicy zatrudnieni w ww. służbach technicznych Spółdzielni legitymują się odpowiednim przygotowaniem technicznym oraz uprawnieniami, w tym:

- przygotowaniem zawodowym do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie,
- świadectwami kwalifikacyjnymi D w zakresie eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci gazowych, cieplnych i elektroenergetycznych na stanowisku dozoru,
- świadectwami kwalifikacyjnymi typu E w zakresie eksploatacji urządzeń, instalacji i sieci gazowych, cieplnych i elektroenergetycznych na stanowisku eksploatacji.

Obowiązki poszczególnych stanowisk wraz z zapisem o obowiązkach z zakresu zaopatrzenia i transportu znajdują się w Regulaminie Organizacyjnym lustrowanej Spółdzielni.

Plan remontów opracowuje się w oparciu o przeglądy techniczne zasobów Spółdzielni oraz zalecenia i decyzje upoważnionych instytucji. Do planu remontów wybierane są roboty szczególnie ważne dla utrzymania zasobów w niepogorszonym stanie technicznym, poprawy warunków zamieszkania oraz zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom. Działania mają charakter długofalowy ze względu na ograniczone środki finansowe i dlatego roboty zapoczątkowane kilka lat temu będą kontynuowane, aż do ich zakończenia.

7.1.2. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 07.07.1994 roku Prawo budowlane z późniejszymi zmianami, Spółdzielnia, jako właściciel i zarządca nieruchomości ma obowiązek poddawania obiektów budowlanych okresowym kontrolom technicznym w zakresie określonym w art. 62 ust.1 i 2 tej ustawy. Przepisy te ustalają także obowiązek prowadzenia dla każdego budynku książki obiektu budowlanego w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego. Książka obiektu budowlanego powinna zawierać aktualne wpisy dotyczące wszystkich czynności technicznych wykonanych w danym obiekcie, w tym kontroli, przeglądów ekspertyz technicznych, projektów technicznych, remontów i modernizacji, a protokoły z tych czynności oraz dokumentacja powykonawcza powinny być skompletowane z książką (art. 64 Prawa budowlanego).

Prawidłowość postępowania służb technicznych Spółdzielni w powyższym zakresie zbadano metodą selektywną poprzez zbadanie książek obiektów budowlanych wraz z towarzyszącą im dokumentacją pięciu budynków mieszkalnych zlokalizowanych:

ul. Mickiewicza 2 w Praszcze

- protokół z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 6 maja 2019 r., 1 października 2020 r., 16 listopada 2021 r.
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z 24 października 2019 roku,
- protokoły okresowego przeglądu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej obiektu z października 2018 r.
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z grudnia 2019 r., 30 marca 2021 r.,

ul. Kopernika 10A w Praszcze

- protokół z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 24 maja 2019 r., 28 września 2020 r., 18 listopada 2021 r.
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z 23 października 2019 roku,
- protokoły okresowego przeglądu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej obiektu z 20 października 2018 r.
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z października 2019 r., 31 marca 2021 r.,

ul. Listopadowa 15 w Praszcze

- protokół z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 30 maja 2019 r., 23 października 2020 r., 18 listopada 2021 r.
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z 30 czerwca 2021 roku,
- protokoły okresowego przeglądu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej obiektu z 30 czerwca 2021 r.
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z grudnia 2019 r., 30 marca 2021 r.,

ul. Skłodowskiej 1 w Praszcze

- protokół z okresowej (rocznej) kontroli sprawności elementów obiektu i instalacji z 16 maja 2019 r., 29 października 2020 r., 18 listopada 2021 r.
- protokół z okresowej (pięcioletniej) kontroli stanu technicznego, przydatności do użytkowania obiektu budowlanego z 30 października 2019 roku,
- protokoły okresowego przeglądu technicznego instalacji elektrycznej i piorunochronnej obiektu z 20 października 2018 r.
- protokoły przeglądu instalacji kominowej, wentylacyjnej z grudnia 2019 r., 30 marca 2021 r.,

7.1.3 Wszystkie zbadane Książki Obiektów Budowlanych zawierały:

- podstawowe dane identyfikujące obiekt,

- dane ogóle o obiekcie wraz z wykazem dokumentacji w tym dokumentacji technicznej przy zakładaniu książki,
- plan sytuacyjny obiektu z zaznaczonymi granicami nieruchomości, określający również usytuowanie miejsc do sieci uzbrojenia terenu oraz armatury lub urządzeń przeznaczonych do odcięcia czynnika dostarczanego za pomocą tych sieci, a w szczególności gazu, energii elektrycznej i ciepła,
- wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu (art. 62 ust. 1 pkt 1 Ustawy – przeglądy roczne),
- wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu (art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy – przeglądy pięcioletnie).

Książki obiektów budowlanych są przechowywane w siedzibie Spółdzielni. Skontrolowane książki są wykonane w sposób trwale zapewniający przydatność do użytkowania w całym okresie funkcjonowania obiektu. Mają ponumerowane strony i są zabezpieczone w sposób chroniący przed ich usunięciem lub wymianą.

Wpisy do książki są dokonywane w dniu zaistnienia okoliczności, dla której jest wymagane dokonanie odpowiedniego wpisu. Każdy wpis do książki zawiera dane identyfikujące dokument będący przedmiotem wpisu, określa ważne ustalenia w nim zawarte oraz dane identyfikujące osobę, która dokument wystawiła a także cechują się jednoznacznością i związłością. Skontrolowane książki obiektów budowlanych prowadzone były stosownie do przepisów art. 64 Prawa budowlanego wg wzoru określonego w rozporządzeniu MSWiA z dnia 19.10.1998 roku w sprawie książki obiektu budowlanego.

Na podstawie powyższych ustaleń stwierdza się, że:

- dla wybranych losowo obiektów Spółdzielnia posiadała założone książki obiektu budowlanego z dołączoną do nich dokumentacją z wykonanych czynności technicznych, prowadzone według wzoru określonego w rozporządzeniu MSWiA z dnia 19.10.1998 roku w sprawie książki obiektu budowlanego.
- książki były prowadzone przez uprawnione do tych czynności osoby i zawierają aktualne wpisy dotyczące wykonanych przeglądów i remontów,
- z treści załączonej do książek obiektu budowlanego dokumentacji wynika, że Spółdzielnia stosownie do przywołanych wyżej przepisów ustawowych wykonywała obligatoryjne przeglądy techniczne wymagane do wykonania co najmniej raz na rok i co najmniej raz na 5 lat, a w tym: obowiązkowe kontrole roczne stanu technicznego elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, obowiązkowe kontrole roczne instalacji gazowych, obowiązkowe kontrole roczne stanu technicznego przewodów kominowych, obowiązkowe kontrole do wykonania co najmniej raz na pięć lat stanu sprawności technicznej i przydatności do użytkowania oraz estetyki budynku i jego otoczenia obejmujące wszystkie elementy budynku, obowiązkowe kontrole co najmniej raz na 5 lat instalacji odgromowej, obowiązkowe kontrole co najmniej raz na 5 lat instalacji elektrycznej.

Zakres przeprowadzonych kontroli i sposób sporządzenia protokołów z tych przeglądów odpowiadał wymogom rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych – (Dz.U. 1999 nr 74, poz. 846).

Jak wynika z informacji Prezesa Zarządu lustrowanej Spółdzielni, na podstawie art. 62 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo budowlane, nie dotyczył obowiązek wykonywania przeglądów 2 razy w roku, jako, że nie posiada w swoich zasobach budynków o powierzchni zabudowy powyżej 2.000 m² i powierzchni dachu powyżej 1.000 m².

W ramach nadzoru technicznego zgodnie z art. 62 prawa budowlanego w SM w Praszce, każdego roku dokonywano przeglądów stanu technicznego budynków przez uprawnione osoby.

Coroczne kontrole stanu technicznego budynków, zgodnie z wymogami prawa, przeprowadzane były w latach 2019 – 2021 przez osoby legitymujące się uprawnieniami budowlanymi wymaganych przepisami art. 62 ustawy „Prawo budowlane” oraz przynależnością do Izby Inżynierów Budownictwa

Przeglądy instalacji elektrycznych i odgromowych zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy „Prawo Budowlane” w okresie objętym badaniem lustracyjnym wykonywali :

<i>Nazwisko i imię</i>	<i>Przynależność do O.I.I.B</i>	<i>Numer uprawnień - świadectwo kwalifikacji</i>
GATKOWSKI Paweł	OPL-FEU-5D4-HB2	OPL/0200/OWOK/06
PALKA Sławomir	SKL-2X9-E4W-RHI	SKL/8206/WBKb/18
WICHER Łukasz	OPL-TIC-X14-KGI	OPL/BO/0135/08

Przeglądy instalacji elektrycznych i odgromowych zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy „Prawo Budowlane” w okresie objętym badaniem lustracyjnym wykonywał :

Tomasz TELEGA nr uprawnień: EG-1/269/176/28/2017, DG-1/269/177/28/2017, EG3/001/402-21/17, DG3/001/403-21/17

Przeglądy instalacji gazowych, kominowych i wentylacyjnych :zgodnie z art. 62 ust. 1 ustawy „Prawo Budowlane” w okresie objętym badaniem lustracyjnym wykonywał :

Andrzej KONIECZNY nr uprawnień: D3/671/0678/17, E3/671/0677/17

Powyższe ustalenia wskazują, iż Spółdzielnia wykonuje czynności nadzoru technicznego nad nieruchomościami, a także prowadzi dokumentację tych czynności w sposób zgodny z przywołanymi wyżej przepisami, z zastrzeżeniem opisanym powyżej.

7.1.4. W badanym okresie nie sporządzano bilansów potrzeb technicznych zasobów mieszkaniowych spółdzielni z oceną stopnia pilności wykonania. Niezbędne prace remontowe wykonywane były na podstawie protokołów okresowych przeglądów.

7.1.5. Podstawą sporządzenia planów remontowych były potrzeby ujawnione w trakcie okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości (oraz kontroli stanu technicznej sprawności znajdujących się w niej instalacji), bezpośrednich zgłoszeń mieszkańców a także o zadania nałożone obligatoryjnie na Spółdzielnię zmieniającymi się przepisami prawa z uwzględnieniem wyodrębnionych nieruchomości. Corocznie w Spółdzielni opracowywany był plan funduszu remontowego z podziałem na nieruchomości, który po przyjęciu przez Zarząd akceptowany jest przez Radę Nadzorczą :

- uchwała nr 7/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 03.04.2019 r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2019 r.,
- uchwała nr 3/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 26.02.2020 r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2020 r.,
- uchwała nr 11/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 30.03.2021 r. w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2021 r.

Podstawą sporządzenia planu remontów są potrzeby poszczególnych nieruchomości w zakresie stanu technicznego

Remonty i modernizacje nieruchomości budynkowych realizowano ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych w ramach przygotowanego planu dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. Wysokość odpisu na ten fundusz jest zróżnicowana.

Rzeczowo – finansowe plany remontów w części dotyczącej wykorzystania funduszu remontowego sporządzane były w szczegółowym podziale na rodzaje robót remontowych oraz na poszczególne nieruchomości.

7.2. Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

7.2.1. Lustracja stwierdza, że w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze przestrzegane były zasady art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące zasad tworzenia funduszu remontowego oraz art. 4 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych badana Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, którego podstawowym źródłem zasilania są odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od lokali mieszkalnych według stawek uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Stosownie także do przepisów art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w Zakładowym Planie Kont wyodrębniono w ewidencji analitycznej przychody i wydatki funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości. Ewidencja ta uwzględnia wpływy danej nieruchomości z odpisów od lokali oraz wydatki poniesione na zaspokojenie potrzeb remontowych tej nieruchomości.

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 postanowieniami „Regulaminu gospodarki finansowej”.

W badanym okresie odpisy na fundusz remontowy naliczone zostały zgodnie z planami gospodarczymi, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Na przestrzeni badanego okresu wysokości odpisów na fundusz remontowy kształtowały się następująco:

2019 r.		2020 r.		2021 r.	
najniższa	najwyższa	najniższa	najwyższa	najniższa	najwyższa
0,47	1,00	0,47	1,00	0,47	1,60

Zestawienie sald podstawowego funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości na koniec okresów objętych badaniem lustracyjnym przedstawia się następująco :

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
Nieruchomość Nr 18	57.158,91	16.791,25	22.556,18
Nieruchomość Nr 19	65.303,94	12.239,28	29.919,16
Nieruchomość Nr 20	40.522,43	13.557,26	14.420,45
Nieruchomość Nr 21	-23.236,15	-37.290,79	-39.092,92
Nieruchomość Nr 22	9.462,15	13.566,32	-65.527,98
Nieruchomość Nr 23	-49.713,82	-155.844,68	-211.890,07
Nieruchomość Nr 24	-19.962,22	-52.140,55	-57.620,20
Nieruchomość Nr 25	258.381,17	269.683,27	117.555,93

Nieruchomość Nr 26	-71.779,00	-76.924,10	-79.198,61
Nieruchomość Nr 27	58.264,77	50.661,28	56.736,53
Nieruchomość Nr 28	18.581,74	30.207,70	-13.164,34
Nieruchomość Nr 29	-12.559,37	-31.600,43	-33.189,99

Powyższe salda dotyczą funduszu remontowego zasobów (podstawowego); oprócz tego Spółdzielnia prowadzi fundusz remontowy instalacji azart, fundusz remontowy instalacji domofonowej oraz fundusz remontowy budowy kotłowni, w ujęciu na poszczególne nieruchomości.

7.2.2. W badanym okresie wielkość i źródła finansowania funduszu remontowego przedstawiały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości	-	-	-
2	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości	825.140,14	1.089.316,41	1.256.029,56
3	Stan funduszy remontowych na dzień 01 stycznia [w zł.]	313.468,30	330.424,56	98.133,06
4	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych [w zł.]	842.096,40	811.787,45	944.665,23
6	Inne przychody funduszu remontowego (specyfikacja)	0,00	10,22	-37,35
7	Stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia	330.424,56	52.905,82	- 258.495,86

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 3 u.s.m. i zgodnie z art. 4 ust. 41 pkt. 2 u.s.m. prowadzi jego ewidencję w podziale na nieruchomości. Ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zaś obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

W badanym okresie źródłami finansowymi funduszu remontowego był odpis na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych, odpisy naliczone AZART, odpisy naliczone domofon oraz wpłaty na budowę indywidualnych kotłowni przyblokowych.

W lustrowanej Spółdzielni prowadzona była analityka kształtowania się funduszu remontowego w rozbiciu na poszczególne nieruchomości. Tabela nr 10 „Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych” przedstawia szczegóły w zakresie wielkości i źródeł finansowania funduszu remontowego.

7.2.2.a) W normach wewnętrznych przyjęto zasadę samowystarczalności finansowania funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości. Plany gospodarcze zatwierdzane corocznie uchwałami Rady Nadzorczej każdorazowo uszczegóławiają plan remontów na dany rok w układzie rzeczowym i finansowym.

Finansowanie robót remontowych realizowane jest zbiorczo w ramach utworzonego funduszu na dany rok, szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego określa

„Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce” przyjętego uchwałami Rady Nadzorczej – ostatnią nr 24/2022 w dniu 10 maja 2022 roku.

W badanym okresie odpisy na fundusz remontowy naliczone zostały zgodnie z ustalonymi opłatami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

7.2.2.b) W lustrowanej Spółdzielni występują zróżnicowane wielkości odpisów funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach stosownie do ustalonych potrzeb.

7.2.2.c) W okresie objętym lustracją zasadnicze plany remontowe były realizowane, a poniesione nakłady nie przekraczały środków finansowych przewidzianych na ten cel. Saldo funduszu remontowego na koniec każdego z lat objętych lustracją zamykało się saldem :

	2019	2020	2021
Stan funduszu remontowego	330.424,56	52.905,82	-258.495,86

7.2.2.d) Podjęte decyzje w zakresie wielkości i zakresu rzeczowego poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na zaspokojenie potrzeb technicznych jej zasobów oraz rozkład środków finansowych na poszczególne nieruchomości lustracja określa jako zgodne z przyjętymi przez Spółdzielnię zasadami oraz ustaleniami planów remontów.

7.2.2.e) Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce w okresie objętym lustracją nie zaciągała żadnych kredytów związanych z potrzebami remontowymi.

7.2.2.f) W latach 2019 – 2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce nie otrzymała dotacji budżetowych na pokrycie części kosztów technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

7.2.2.g) Prace o charakterze konserwacyjnym w lustrowanej Spółdzielni finansowane były w ramach opłat eksploatacyjnych, które były zróżnicowane na poszczególnych nieruchomościach. Przyjęty sposób finansowania prac o charakterze konserwacyjnym jest zgodny z unormowaniami wewnętrznymi. Spółdzielnia w badanym okresie zatrudniała pracowników wykonujących bieżące konserwacje i naprawy. Prace konieczne dla zachowania prawidłowej technicznej substancji zasobów mieszkaniowych wykonywane są przez zewnętrznych wykonawców z którymi zawarto stosowne umowy.

Udział wykonawstwa własnego i obcego w remontach przedstawia poniższe zestawienie:

2019 rok	Kwota zł	%
Nakłady ogółem	825.140,14	100
Wykonawstwo własne ogółem	487.155,09	59,0
Konserwatorzy	487.155,09	
Wykonawstwo obce	337.985,05	41,0
2020 rok		
Nakłady ogółem	1.089.316,41	100
Wykonawstwo własne ogółem	528.377,86	48,5
Konserwatorzy	528.377,86	
Wykonawstwo obce	560.938,55	51,5

2021 rok		
Nakłady ogółem	1.256.029,56	100
Wykonawstwo własne ogółem	551.060,62	43,9
Konserwatorzy	551.060,62	
Wykonawstwo obce	704.968,94	56,1

Powyższe nakłady dotyczą funduszu remontowego zasobów (podstawowego); oprócz tego Spółdzielnia prowadzi fundusz remontowy instalacji azart, fundusz remontowy instalacji domofonowej oraz fundusz remontowy budowy kotłowni.

7.2.2.h) Rozgraniczenie obowiązków remontowych Spółdzielni i użytkowników lokali zostało uregulowane przepisami § 151 Statutu Spółdzielni.

7.3. Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

7.3.1. Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości były wykonywane przez wykonawców zewnętrznych wyłonionych w drodze przetargu lub negocjacji na podstawie zawieranych z nimi umów o roboty remontowe. W zakresie wyboru wykonawców zewnętrznych stosowano wewnętrzne unormowania prawne (więcej w części 7.3.2. protokołu lustracji).

7.3.2 W SM w Praszce zasady wyłaniania zewnętrznych wykonawców robót remontowych w zasobach Spółdzielni unormowane zostały w:

- „Regulaminie zasad zamawiania dostaw i usług u obcych wykonawców na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce” - przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2010 w dniu 15 września 2010 roku, zmienionym uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2021 w dnia 30 marca 2021 roku.

Wybór ofert wykonawczych odpowiadał postanowieniom wynikającym z regulaminów powołanych powyżej, w zakresie wyboru wykonawcy robót remontowo-budowlanych oraz zasad termomodernizacji jakie realizowane były w ramach zatwierdzonych planów na lata 2019 – 2021.

W świetle postanowień powyższych uregulowań wykonawców zewnętrznych wybiera się w następującym sposób :

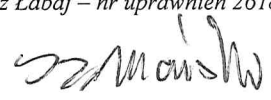
- A) przetargu nieograniczonego.,
- B) konkursu ofert,
- C) zamówienia z wolnej ręki.

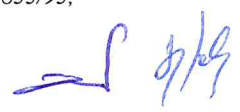
Przetarg nieograniczony jest podstawowym trybem udzielania zamówień; konkurs ofert można przeprowadzić gdy ze względu na specjalistyczny charakter zamówienia istnieje ograniczona liczba dostawców lub wykonawców mogących wykonać zamówienie. Zamówienia z wolnej ręki można dokonać w wyjątkowych okolicznościach szczegółowo określonych w § 5 w/w regulaminu.

„Regulamin zasad zamawiania dostaw i usług u obcych wykonawców na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce” określa powoływanie i skład Komisji Przetargowej, obowiązki członków Komisji, czynności i działania Komisji, podstawowe kryteria oceny i wyboru ofert oraz sprawy ogólne.

W regulaminie sprecyzowano ponadto:

- zakres działania komisji przetargowej,
- dane jakie winny być zawarte w ogłoszeniu o przetargu,

Sm. i. k. 



- wymóg opracowania wymagań ofertowych precyzujących zakres, oraz warunki realizacji zamówienia, w tym wpłata wadium, niezbędne załączniki i dokumenty, które winny być dołączone do oferty, sposób przygotowania oferty, kryteria, które będą uwzględniane przy ocenie ofert i inne,
- sposób udokumentowania przeprowadzonych przez komisję postępowań z wyszczególnieniem elementów, jakie w treści winien zawierać protokół oraz tryb zatwierdzenia tego protokołu.

Szczegółowemu badaniu lustracyjnemu poddano losowo wybrane prace remontowo – budowlane wykonywane na rzecz Spółdzielni w latach 2019 – 2021 przez wykonawców zewnętrznych. W czasie badania sprawdzono :

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

w zakresie losowo wybranych i zrealizowanych w latach 2019 – 2021, umów o wykonanie robót remontowo – budowlanych, wymienionych poniżej:

A/ W zakresie wykonania w 2019 roku robót remontowych balkonów dla budynku mieszkalnego przy ul. Listopadowej 22 i 24 w Praszcze

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- ogłoszenie o przetargu na wykonanie robót remontowych balkonów dla budynku mieszkalnego przy ul. Listopadowej 22 i 24 w Praszcze, zamieszczone w telegazecie TV AZART, stronie internetowej i tablicy ogłoszeń w SM w Praszcze w dniu 8 maja 2019 roku,
- specyfikację istotnych warunków zamówienia,
- w związku z brakiem ofert Komisja Przetargowa zaproponowała przedłużyć termin składania oferty o 14 dni,
- oferta złożona przez 1 firmę,
- protokół spisany na okoliczność przetargu z dnia 14 czerwca 2019 roku,
- przetarg unieważniono z uwagi na fakt że wpłynęła tylko jedna oferta oraz na bardzo wysoką cenę,
- ponowne ogłoszenie o przetargu na wykonanie robót remontowych balkonów dla budynku mieszkalnego przy ul. Listopadowej 22 i 24 w Praszcze, zamieszczone w telegazecie TV AZART, stronie internetowej i tablicy ogłoszeń w SM w Praszcze w dniu 26 czerwca 2019 roku,
- oferta złożona przez 1 firmę,
- protokół spisany na okoliczność przetargu z dnia 12 lipca 2019 roku,
- umowę dotyczącą wykonania robót remontowych balkonów dla budynku mieszkalnego przy ul. Listopadowej 22 i 24 w Praszcze nr 2/T/2019 zawartą w dniu 14 sierpnia 2019 roku z Panem Mieczysławem Domańskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Remontowo - Budowlany Mieczysław Domański z siedzibą w Praszcze,
- wniosek wykonawcy z dnia 30 października 2019 roku, o przedłużenie terminu zakończenia robót z uwagi na absencję chorobową załogi i niesprzyjające warunki atmosferyczne,
- aneks nr 1 z dnia 30 października 2019 roku zmieniający termin zakończenia robót na dzień 16 listopada 2019 roku,
- protokoły odbioru końcowego robót z dnia 19 i 20 listopada 2019 roku,
- fakturę VAT nr F/00080/19,

Sanicka

[Signature]

[Signature]

[Signature]

- przelew zapłaty.

PODSUMOWANIE:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejszą ofertę.

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

W trakcie realizacji zamówienia nie występowały nieprawidłowości. Na uzasadniony wniosek wykonawcy zmieniono termin zakończenia robót. Lustracja nie stwierdziła zwiększenia zaplanowanego zakresu robót oraz wynagrodzenia wynikającego z zawartej umowy.

B/ W zakresie wykonania w 2020 roku dokończenia robót budowlanych remontu parkingu dla pojazdów samochodowych przy ul. Fabrycznej 9 w Praszcze

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- ogłoszenie o przetargu na dokończenia robót budowlanych remontu parkingu dla pojazdów samochodowych przy ul. Fabrycznej 9 w Praszcze, zamieszczone w telegazecie TV AZART, stronie internetowej i tablicy ogłoszeń w SM w Praszcze w dniu 10 marca 2020 roku,
- specyfikację istotnych warunków zamówienia,
- w związku z brakiem ofert Komisja Przetargowa w dniu 30 marca 2020 roku zaproponowała ponownie ogłosić przetarg i wydłużyć termin realizacji zadania,
- ogłoszenie o przetargu na dokończenia robót budowlanych remontu parkingu dla pojazdów samochodowych przy ul. Fabrycznej 9 w Praszcze, zamieszczone w telegazecie TV AZART, stronie internetowej i tablicy ogłoszeń w SM w Praszcze w dniu 1 kwietnia 2020 roku,
- oferta złożona przez 1 firmę,
- protokół spisany na okoliczność przetargu z dnia 20 kwietnia 2020 roku,
- umowę dotyczącą dokończenia robót budowlanych remontu parkingu dla pojazdów samochodowych przy ul. Fabrycznej 9 w Praszcze nr 6/T/2020 zawartą w dniu 22 kwietnia 2020 roku z Panem Tadeuszem Garygą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Usługowy Drogownictwa „ZUD” z siedzibą w Praszcze, Mieczysławem Domańskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Remontowo - Budowlany Mieczysław Domański z siedzibą w Praszcze,
- protokół technicznego odbioru robót z dnia 15 października 2020 roku,
- fakturę VAT nr 27/2020,
- przelew zapłaty.

PODSUMOWANIE:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejszą ofertę.

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

W trakcie realizacji zamówienia nie występowały nieprawidłowości. Lustracja nie stwierdziła przekroczenia terminu zakończenia robót ani też nie uległ zwiększeniu zaplanowany zakres robót wynikający z zawartej umowy.

C/ W zakresie wykonania w 2021 roku remontu ciągu pieszo-jezdnego przy ul. Fabrycznej 5 w Praszcze

W trakcie czynności lustracyjnych sprawdzono:

- ogłoszenie o przetargu na wykonanie remontu ciągu pieszo-jezdnego przy ul. Fabrycznej 5 w Praszcze, zamieszczone w telegazecie TV AZART, stronie internetowej i tablicy ogłoszeń w SM w Praszcze w dniu 8 kwietnia 2021 roku,
- specyfikację istotnych warunków zamówienia,
- ofertę złożoną przez 1 firmę,
- protokół spisany na okoliczność przetargu z dnia 22 kwietnia 2021 roku,
- akceptację Zarządu SM w Praszcze z dnia 11 maja 2021 roku na zlecenie wykonania robót firmie wybranej przez Komisję Przetargową,
- umowę nr 7/T/2021 dotyczącą wykonania remontu ciągu pieszo-jezdnego przy ul. Fabrycznej 5 zawartą w dniu 20 maja 2021 roku z Panem Tadeuszem Garygą prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Usługowy Drogownictwa „ZUD” z siedzibą w Praszcze,
- protokół konieczności wykonania robót dodatkowych z dnia 22 listopada 2021 roku,
- aneks nr 1 z dnia 26 listopada 2021 roku zwiększający zakres robót i wynagrodzenie,
- protokół odbioru końcowego robót z dnia 21 grudnia 2021 roku,
- fakturę VAT nr 45/2021,
- przelew zapłaty.

PODSUMOWANIE:

W oparciu o sprawdzone szczegółowo dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady, były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja pozwala na stwierdzenie, że wybrano najkorzystniejszą ofertę. Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczenie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. Wykonawcy wypłacone zostało wynagrodzenie po uprzednim protokólnym potwierdzeniu wykonania robót w wysokości zgodnej z określonym w umowie wynagrodzeniem.

W trakcie realizacji zamówienia nie występowały nieprawidłowości. Na uzasadniony wniosek wykonawcy podpisano aneks zwiększający zakresu robót oraz wynagrodzenie wynikające z zawartej umowy. Lustracja nie stwierdziła przekroczenia terminu zakończenia robót.

W zakresie obowiązujących przepisów dotyczących wyboru zewnętrznych wykonawców robót remontowych oraz sposobu ich wyboru lustracja uwag nie wnosi.

7.3.3. Zawarte umowy na roboty remontowe oraz ich realizacja pod kątem zabezpieczenia interesów Spółdzielni

Badaniu lustracyjnemu poddano losowo wybrane umowy o roboty remontowe zawarte z wykonawcami zewnętrznymi, wraz z towarzyszącą im dokumentacją, celem sprawdzenia:

- właściwego zabezpieczenia interesu Spółdzielni w treści zawartych umów,
- właściwego nadzoru nad zleconymi na zewnątrz robotami,
- właściwego egzekwowania obowiązków od wykonawców wynikających z zawartych umów,
- zgodności wypłaconych wynagrodzeń z wysokością przyjętą w umowach.

Badanie zawartych umów oraz dołączonej do nich dokumentacji przetargowej, realizacyjnej i rozliczeniowej daje podstawę do następujących ustaleń:

- a) zawarte z wybranymi wykonawcami umowy o roboty remontowe zostały sporządzone w formie pisemnej i zawierały przedmiotowo istotne warunki, w tym szczegółowo sprecyzowany zakres umowy, terminy rozpoczęcia i zakończenia wykonania przedmiotu umowy, wysokość wynagrodzenia; umowy spełniają warunki określone w kodeksie cywilnym dla robót o roboty budowlane,
- b) w umowach przyjęto warunki zabezpieczające interes Spółdzielni poprzez: udzielenie gwarancji na wykonane roboty, zabezpieczenie należytego wykonania umowy w formie zabezpieczenia finansowego, usunięcie na koszt wykonawcy ewentualnych wad, zastrzeżenie prawa zamawiającego do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego z tytułu poniesionych strat spowodowanych wadami, kary umowne za zwłokę i odstąpienie od umowy, prawo potrącania kar umownych z wynagrodzenia wykonawcy, obowiązek stosowania materiałów przewidzianych w projektach lub zamienników posiadających atesty i aprobaty techniczne,
- c) treść badanych dokumentów wskazuje, iż nadzór nad robotami prowadzony był przez osobę legitymującą się stosownymi uprawnieniami budowlanymi,
- d) terminy wykonania przedmiotu umów były dotrzymane; jeśli wystąpiły przesunięcia w realizacji umów było to odpowiednio uzasadnione i poparte protokołem konieczności, a następnie zawierano stosowne aneksy w formie pisemnej,
- e) wypłacone wykonawcy wynagrodzenia były zgodne z umownie przyjętymi; w przypadku robót dodatkowych wynikłych w trakcie realizacji zadania zawierano stosowne aneksy; z kolei w przypadku niewykonania wszystkich prac objętych umową przez Wykonawcę Spółdzielnia dokonywała stosownych korekt pomniejszających wynagrodzenie.

7.3.4. W badanym okresie Spółdzielnia nie wykonywała dużych robót remontowych siłami własnymi.

7.3.5. Sprawowanie nadzoru inwestorskiego realizowane było poprzez inspektora nadzoru zatrudnianego na umowę zlecenie. Osoba ta sprawuje nadzór nad robotami wykonywanymi przez wykonawców zewnętrznych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania i rozliczania wykonanych robót remontowych oraz nadzoru nad ich prawidłowym wykonaniem. Posiadane uprawnienia upoważniają te osoby do sprawowania kontroli technicznej, utrzymania obiektów budowlanych zgodnie z wymogami art. 12 ust. 1, pkt. 5 cytowanej wyżej ustawy oraz do przeprowadzenia przeglądu stanu sprawności technicznej budynku zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami §4-§6 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 2009 r. nr 205 poz. 1584).

8. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

8.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej

8.1.1. Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni oparte zostało na zasadach określonych m.in. w następujących normach wewnętrznych:

- Statut Spółdzielni, Dział 9 „Gospodarka Spółdzielni”,
- „Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z użytkownikami lokali”,
- „Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności”,

Smolicko

Szmidowski

29 9/19

- „Zasady/Polityka rachunkowości/Zakładowy Plan Kont”,
- Instrukcja systemu ewidencji księgowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce,
- Instrukcja inwentaryzacyjna,
- Instrukcja w sprawie zasad rachunkowości i komputerowej ewidencji księgowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce,
- „Regulamin ewidencji i rozliczania kosztów robót związanych ze zmianą sposobu ogrzewania budynków mieszkalnych i przygotowania ciepłej wody użytkowej poprzez montaż indywidualnych kotłowni gazowych dla potrzeb każdego budynku mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce z użytkownikami lokali”

W powyższych unormowaniach wewnętrznych uwzględnione zostały wymogi ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego i ustaw podatkowych. Według powyższych regulaminów/instrukcji Spółdzielnia winna prowadzić działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni, na podstawie planów gospodarczych, w ramach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie kierunków rozwoju.

W zakresie gospodarki finansowej, Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce w oparciu o § 139 normował tworzenie funduszy własnych wymienionych poniżej:

- 1) **fundusz udziałowy,**
- 2) **fundusz zasobowy,**
- 3) **fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,**
- 4) **fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,**
- 5) **zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,**
- 6) **fundusz inwestycyjny.**

Szczegółowe zasady gospodarowania ww. funduszami, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa „Regulamin gospodarki finansowej” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 32/2010 w dniu 12.08.2010 r. Nadal aktualna jest potrzeba nowelizacji tego „Regulaminu...”, na co zwracała uwagę poprzednia lustracja.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

8.1.2. Ewidencja księgowa w badanej Spółdzielni prowadzona była w oparciu o przyjęte zasady – politykę rachunkowości zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 17/2007 z 22 marca 2007 roku wraz z późniejszymi aneksami przyjętymi uchwałami Zarządu ostatnim nr 11 – uchwałą Zarządu nr 20/2021 z dnia 11 lutego 2021 r. Stosowana polityka rachunkowości odpowiada wymogom art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości oraz przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Postanowienia wyżej wymienionych przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości Spółdzielni obejmujące dowody księgowe, wykaz kont „Księgi Głównej”, konta syntetyczne, konta ksiąg pomocniczych, zasady księgowania operacji gospodarczych, zasady wyceny aktywów i pasywów, wykaz ksiąg rachunkowych, opis systemu przetwarzania danych, opis systemu służącego ochronie danych i ich zbiorów, zasady inwentaryzacji składników aktywów i pasywów, fundusze własne, fundusze specjalne i wynik finansowy, a także określenie metody sporządzania rachunku zysków i strat, odpowiadały wymogom określonym w ustawie o rachunkowości, w tym między innymi art. 21 – 25.

Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone były w 2019, 2020 i 2021 roku w oparciu o aktualną dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości. Przyjęte zasady w postaci zakładowego planu kont spełniającego warunki i wymagania określone w art. 10 ust. 1 ustawy. Przyjęte w Planie Kont rozwiązania umożliwiają sporządzenie obowiązujących Spółdzielnię sprawozdań finansowych i innych deklaracji podatkowych oraz dokonanie rozliczeń finansowych.

Ewidencja księgową prowadzona była techniką komputerową przy użyciu legalnie zakupionego programu informatycznego wspomagającego ich prowadzenie. Zarząd zatwierdził do użytkowania oprogramowanie w postaci zintegrowanego systemu finansowo-księgowego firmy „S.bit” z Warszawy, z którą zawarto stosowną umowę w dniu 31 lipca 2007 roku nr. 30/2007.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce, posiada stosowne licencje na użytkowane oprogramowanie. Programy komputerowe:

S_CZYN_W,

S_FIN_W,

S_KOSZT_W,

S_ZASOBY,

S_PŁACE<

S_MAT

w pełni zabezpieczają powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość, którą stanowi księga główna, księgi pomocnicze, zestawienie obrotów i sald oraz dziennik. Dane komputerowe są archiwizowane na trwałych nośnikach komputerowych, na dysku zewnętrznym i przechowywane w bezpiecznym pomieszczeniu.

Księgi rachunkowe dostosowano do potrzeb Spółdzielni oraz do obowiązującej sprawozdawczości i spełniają one podstawowe wymogi formalne określone w ustawie z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości.

Sprawdzono wrywkowo dowody księgowe dokumentujące ewidencję w zakresie kosztów i przychodów:

Koszty

Lp.	Numer dowodu	data księgowania	dotyczy
1.	0182980698	02.01.2019 r.	Opłata za zamówioną moc ciepłą
2.	FM/M/203/2018/12/0597	28.01.2019 r.	Wynagrodzenie autorskie ZAIKS
3.	FS 1468/2019	09.02.2019 r.	Biuletyn informacyjny
4.	F0080274675/001/19	10.01.2019 r.	Usługi telekomunikacyjne
5.	1/2019	08.01.2019 r.	Remont drogi
6.	SK/KDN/2019/02/0382	18.02.2019 r.	Opłata licencyjna
7.	00035/04/19/FS	26.04.2019 r.	Okno PCV
8.	08C/201864136/2020	04.05.2020 r.	Olej hydrauliczny
9.	0201043911	08.06.2020 r.	Opłata abonamentowa
10.	00026/2020	22.06.2020 r.	Utrzymanie sieci internet
11.	20/06/FVS/111/S	03.06.2020 r.	Półmaska FFP2KR
12.	745/2020	14.07.2020 r.	Ryczałt subskrypcyjny
13.	FFA/33/2021	31.08.2021 r.	Piasek siany

14.	0212000474	03.09.2021 r.	Opłata za przyłącz
15.	0211104827	08.11.2021 r.	Koszty c.o.
16.	F/273/21	17.11.2021 r.	Tablica reklamowa
17.	OOL0300810/21	09.11.2021 r.	Okresowe badanie techniczne
18.	1021110127	26,11,2021 r.	Licencja programowa
19.	F/12/029/21	29.12.2021 r.	Obsługa prawna
20.	V/00139/21	27,12,2021 r.	Łopata do śniegu

Przychody

Lp.	numer dowodu	data księgowania	dotyczy
1.	41	31.01.2019 r.	Czynsz
2.	L/00003/19	23.01.2019 r.	Zamek i klucze do skrzynki pocztowej
3.	S/00001/19	28.02.2019 r.	Złom stalowy mieszany
4.	111	21.03.2019 r.	Dzierżawa gruntu
5.	155	19.04.2019 r.	Szydł
6.	7	24.01.2020 r.	Dzierżawa gruntu
7.	6/2020	23.01.2020 r.	Wydanie dokumentów
8.	79	20.02.2020 r.	Czynsz
9.	21/2020	27.02.2020 r.	Podatek gruntowy
10.	UNIQA 5/2020	31.05.2020 r.	Usługi administracyjne
11.	72/2021/ZO	30.06.2021 r.	Emisja ogłoszenia
12.	87/2021	04.06.2021 r.	Za energię elektryczną
13.	L/00061/21	13.07.2021 r.	Upuszczenie i napełnienie wody
14.	L/00055/21	12.07.2021 r.	Brelok RFID
15.	84/2021/ZO	17.08.2021 r.	Emisja ogłoszenia
16.	144/2021	30.08.2021 r.	Woda zimna
17.	ZA/9/2021	20.09.2021 r.	Wynajem sali
18.	390	25.11.2021 r.	Dzierżawa gruntu
19.	215/2021	14.12.2021 r.	Refaktura należności za gaz
20.	206/2021	02.12.2021 r.	Za energię elektryczną

Badanie ww. dowodów księgowych i ich ujęcia w ewidencji nie wykazało nieprawidłowości; dowody księgowe posiadały cechy wymagane przepisami art. 21 ustawy o rachunkowości i zostały zakwalifikowane do ewidencji zgodnie z zasadami określonymi w polityce rachunkowości, zapisy w księgach spełniają wymogi określone w art. 23 i 25 tej ustawy, księgi rachunkowe spełniają wymogi określone w art. 24 przywołanej ustawy.

Badający sprawozdania finansowe Spółdzielni za okres objęty lustracją biegli rewidenci nie wnieśli zastrzeżeń co do prawidłowości przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości, przestrzegania ustawowo określonych zasad rachunkowości, prawidłowości prowadzenia ewidencji księgowej oraz sposobu zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych prowadzonych za pomocą komputerów.

W toku lustracji ustalono, iż przyjęte zasady rachunkowości były przestrzegane.

8.1.3. Gospodarka kasowa

a) Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce, decyzją Zarządu, po akceptacji Rady Nadzorczej, od 1 lipca 2007 roku nie prowadzi kasy i obrotu gotówkowego. Wszystkie rozliczenia finansowe odbywają się za pośrednictwem banku, w którym Spółdzielnia posiada swoje rachunki bankowe. Przelewy dokonywane są drogą elektroniczną.

b) Spółdzielnia posiada aktualne wzory podpisów osób mogących dysponować środkami pieniężnymi. Karty wzorów podpisów potwierdzone są przez KBS - Krakowski Bank Spółdzielczy oddział w Praszce z dnia 8 września 2022 r. i Bank PKO SA w dniu 24 października 2022 roku.

c i d) nie dotyczy z uwagi na brak kasy !.

8.1.4. Sprawozdawczość finansowa

8.1.4.a) Spółdzielnia sporządzała sprawozdania finansowe za poszczególne lata objęte badaniem lustracyjnym z zachowaniem wymogów określonych przepisami art. 52 ust. 1 ustawy o rachunkowości w zakresie dotrzymania ustawowo wyznaczonego terminu lub zmienionego przepisami „*covidowymi*”:

sprawozdanie finansowe za 2019 rok obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2019 roku wykazuje sumę 14 468 723,54 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 183 166,12 zł.
- dodatkowe informacje i objaśnienia.
- sprawozdanie Zarządu

sprawozdanie finansowe za 2020 rok obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2020 roku wykazuje sumę 13 131 357,54 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 249 434,92 zł.
- dodatkowe informacje i objaśnienia.
- sprawozdanie Zarządu

sprawozdanie finansowe za 2021 rok obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12. 2021 roku wykazuje sumę 12 936 520,77 zł,
- rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 212 818,64 zł
- dodatkowe informacje i objaśnienia.
- sprawozdanie Zarządu

Badanej Spółdzielni nie dotyczy obowiązek sporządzania zestawienia zmian w kapitale własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

8.1.4.b) Na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości (art. 64) Spółdzielnia nie ma obowiązku poddawania rocznych sprawozdań finansowych badaniu przez biegłego rewidenta, albowiem Spółdzielnia nie spełnia warunków określonych w art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości. Rada Nadzorcza SM w Praszce na wniosek członka RN p. Alicji Nowak postanowiła w dniu 9 marca 2020 roku, uchwałą nr 8/2020 wybrać do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok ofertę firmy Kancelaria Rachunkowo – Podatkowa Biegły Rewident Bernarda Sobczyk (uchylając uchwałę nr 37/2019 z dnia 26 listopada 2019 roku zlecającą badanie sprawozdania finansowego Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej)..

8.1.4.c) Rada Nadzorcza, stosownie do swego obowiązku określonego przepisami art. 46 § 1 pkt 2a ustawy Prawo Spółdzielcze, zapoznała się ze sprawozdaniami finansowymi Spółdzielni. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni rokrocznie sporządzała protokoły z kontroli

sprawozdań finansowych i ksiąg rachunkowych Spółdzielni. Z przeprowadzonych kontroli Komisja Rewizyjna sporządziła:

1. Protokół Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2020 z dnia 19.04.2021 r.,

2. Protokół Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2021 z dnia 21.04.2022 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie postanowień § 50 ust. 2 Statutu, po zapoznaniu się z wynikami prac Komisji Rewizyjnej, podejmowała uchwały w zakresie przyjęcia protokołu z kontroli sprawozdań finansowych:

Rada Nadzorcza, stosownie do swego obowiązku określonego przepisami art. 46 § 1 pkt 2a ustawy Prawo Spółdzielcze, zapoznała się ze sprawozdaniami finansowymi Spółdzielni oraz po zapoznaniu się z wynikami prac Komisji Rewizyjnej z badania sprawozdań finansowych Spółdzielni: podjęła następujące uchwały:

- nr 37/2020 z dnia 27 października .2020 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce za 2019 rok,
- nr 19/2021 z dnia 27 kwietnia .2021 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce za 2020 rok,
- nr 22/2022 z dnia 26 kwietnia .2022 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce za 2021 rok,

W następstwie przyjęcia sprawozdań finansowych Rada Nadzorcza kierowała pisemne wnioski do Walnego Zgromadzenia o ich zatwierdzenie. Zgodnie z obowiązkiem określonym przepisami art. 38 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo spółdzielcze w powyższym przedmiocie Walne Zgromadzenie podjęło uchwały:

- nr 4/2022 w dniu 7, 8 i 9 czerwca 2022 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce za 2019 rok,
 - bilans sporządzony na dzień 31.12. 2019 roku wykazuje sumę 14 468 723,54 zł,
 - rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 183 166,12 zł.
- dodatkowe informacje i objaśnienia.
- sprawozdanie Zarządu

- nr 5/2022 w dniu 7, 8 i 9 czerwca 2022 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce za 2020 rok,
 - bilans sporządzony na dzień 31.12. 2020 roku wykazuje sumę 13 131 357,54 zł,
 - rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 249 434,92 zł.
- dodatkowe informacje i objaśnienia.
- sprawozdanie Zarządu

- nr 6/2022 w dniu 7, 8 i 9 czerwca 2022 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce za 2021 rok,
 - bilans sporządzony na dzień 31.12. 2021 roku wykazuje sumę 12 936 520,77 zł,
 - rachunek zysków i strat wykazujący zysk netto w wysokości 212 818,64 zł
- dodatkowe informacje i objaśnienia.
- sprawozdanie Zarządu

oraz zaakceptowało propozycje Zarządu Spółdzielni w zakresie podziału nadwyżki bilansowej. Szczegółowy sposób podziału nadwyżki przedstawiono w dziale 6.2.3. protokołu lustracji.

8.1.4.d) W terminach (15 dni) wymaganych przepisami ustawy o rachunkowości (art. 69) Spółdzielnia złożyła do sądu rejestrowego wnioski o dokonanie wzmianki w rejestrze

o złożonym sprawozdaniu, załączając sprawozdania finansowe, sprawozdania Zarządu z działalności za rok obrotowy oraz uchwały Walnego Zgromadzenia :

* za 2019 rok – 1 października 2020 roku

* za 2020 rok – 28 września 2021 roku

* za 2021 rok – 21 czerwca 2022 roku

Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych (art. 27 ust. 2) Spółdzielnia sprawozdania finansowe za 2019, 2020 i 2021 rok

– zapisano w repozytorium dokumentów finansowych ministerstwa skarbu w dniu 1 października 2020 r. 28 września 2021 r 20 czerwca 2022 roku.

8.1.4.e) W wyniku badania sprawozdań finansowych sporządzone zostały sprawozdania z badania rocznych sprawozdań finansowych za poszczególne okresy obrachunkowe:

- Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2019 rok z dnia 30.09.2020 roku,

8.1.4.e) W wyniku badania sprawozdań finansowych Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej wydawała opinię z oceny sprawozdania finansowego wraz z wnioskiem w zakresie przedłożenia sprawozdania do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Każdorazowo Komisja Rewizyjna SM w Praszce stwierdzała m.in., że sporządzone sprawozdania finansowe:

- przedstawiają rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki (...), jak też jej wyniku finansowego (...),

- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

8.1.5.a) Na podstawie przedłożonych dokumentów z przeprowadzonych inwentaryzacji aktywów i pasywów stwierdzono, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce, przestrzegała przepisów ustawy o rachunkowości (art. 26 i 27) oraz stosownych uchwał Zarządu SM w Praszce w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych obowiązujących w danym roku:

Podejmowanymi zarządzeniami w sprawie harmonogramu inwentaryzacji Prezes Zarząd Spółdzielni określał zakres, metody i terminy przeprowadzania inwentaryzacji, zaś uchwałami Zarządu powoływano komisję inwentaryzacyjną:

- uchwała nr 51/2019 Zarządu Spółdzielni z dnia 02.10.2019 r. w sprawie powołania zespołów spisowych w celu przeprowadzenia inwentaryzacji za rok kalendarzowy 2019,

- uchwała nr 43/2020 Zarządu Spółdzielni z dnia 08.10.2020 r. w sprawie powołania zespołów spisowych w celu przeprowadzenia inwentaryzacji za rok kalendarzowy 2020,

- uchwała nr 44/2021 Zarządu Spółdzielni z dnia 24.09.2021 r. w sprawie powołania zespołów spisowych w celu przeprowadzenia inwentaryzacji za rok kalendarzowy 2021.

W każdej z ww. uchwał określono składniki majątku podlegające inwentaryzacji wraz ze sposobem jej przeprowadzenia, wskazano skład osobowy komisji inwentaryzacyjnych z zaznaczeniem składników majątku podlegających inwentaryzacji, terminem „na dzień” przeprowadzenia prac.

Podczas badania lustracyjnego sprawdzono wszystkie arkusze spisów z natury, protokoły komisji inwentaryzacyjnych, protokoły z rozliczenia różnic inwentaryzacyjnych, oświadczenie o stanie zabezpieczenia pomieszczeń magazynowych, oświadczenia osób odpowiedzialnych materialnie (magazyn) i inne dokumenty związane z wyceną i weryfikacją ewidencji. Zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia posiada potwierdzenia sald bankowych oraz potwierdzenia sald rozrachunków z kontrahentami.

Sowa

Smolinski

21/10

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę magazynową dla potrzeb własnych służb konserwacyjnych. W magazynie prowadzi się ewidencję ilościową na oddzielnych kartotekach ewidencyjnych. Operacji magazynowych dokonuje się w sposób udokumentowany dowodami magazynowego obrotu materiałowego (PZ, RW, WZ), które są drukami ścisłego zarachowania. Analiza wrywkowa powyższych dokumentów wykazała, że są one sporządzone prawidłowo i podpisane przez uprawnione osoby. W aktach pracowników materialnie odpowiedzialnego za prowadzenie magazynu znajduje się stosowne oświadczenie.

Gospodarka magazynowa

Wyszczególnienie	2019	2020	2021
Stan na 01.01.	50 777,45	36 369,97	26 566,45
Przychody	169 164,90	165 360,02	176 581,94
Rozchody	183 572,38	175 163,54	178 691,39
Stan na 31.12.	36 369,97	26 566,45	24 457,00

Inwentaryzację magazynu prowadzonego w lustrwanej Spółdzielni odbywała się w każdym z lat objętych lustracją.

Na podstawie przedłożonych dokumentów z przeprowadzonych inwentaryzacji aktywów i pasywów lustracja potwierdza, że Spółdzielnia przestrzegała przepisów ustawy o rachunkowości (art. 26 i 27) oraz w obowiązującej polityce rachunkowości uchwalonej przez Zarząd.

8.1.6. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszcze nie korzystała z kredytów udzielonych w oparciu o ustawę z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1779)

8.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni

8.2.1. Stan funduszy podstawowych na dzień 31.12. badanego okresu przedstawiono w Tabeli nr 11 stanowiącej załącznik do protokołu z lustracji. Zmiany wartości poszczególnych funduszy spowodowane były głównie umorzeniem wartości środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, waloryzacji wkładów mieszkaniowych oraz zmniejszeniem stanu funduszu udziałowego, co spowodowane jest faktem, iż po wejściu w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.). Spółdzielnia nie pobiera opłat z tytułu udziałów.

W ramach lustracji poddano wrywkowemu badaniu ewidencję księgową funduszu remontowego pod kątem zgodności zwiększeń i zmniejszeń stanu konta 856 – „Fundusz remontowy” z unormowaniami w tym zakresie, w szczególności w zakresie kwalifikacji kosztów robót do kosztów funduszu remontowego oraz prawidłowości udokumentowania operacji gospodarczych. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Prawidłowość ustalania i udokumentowania ujętych w ewidencji pozycji zwiększeń i zmniejszeń stanu funduszy w latach 2019 – 2021 była przedmiotem badań Komisji Rewizyjnej RN, która badała sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2019, 2020 i 2021. Nie stwierdzono nieprawidłowości przy ustalaniu zmian w funduszu własnym i ich księgowego ujęcia, co wynika z zapisów sprawozdań z badania.

8.2.2. Informacje o efektywności gospodarki finansowej zawiera tabela nr 13 protokołu lustracji.

Z posiadanych wolnych środków finansowych Spółdzielnia w latach 2019 – 2020 tworzyła lokaty przynoszące dodatkowe przychody. Uzyskane z odsetek od lokat bankowych przychody wyniosły:

24 877,24 zł – w roku 2019

6 080,76 zł – w roku 2020

Wysokość lokat terminowych jest zmienna, zależy od kosztów związanych z bieżącą obsługą zasobów, zaawansowania prac remontowych, jak również sposobu rozliczania mediów takich jak dostawa wody, energia cieplna, na poczet których pobierane są zaliczki, natomiast rozliczenie następuje w terminach określonych w odpowiednich regulaminach.

8.2.3. Według stanu na 31.12.2021 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce nie angażuje wolnych środków finansowych w zakup akcji lub udziałów w innych jednostkach. Na dzień 31.12.2021 r. lustrwana Spółdzielnia nie posiadała praw do świadectw efektywności energetycznej.

8.2.4. Zasady podziału kosztów ogólnych każdorazowo ustalane są w planie społeczno-gospodarczym na dany rok uchwalanym Uchwałą Rady Nadzorczej.

Koszty ogólne obejmują ogólnozakładowe koszty Spółdzielni (m.in. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, działalność pomocniczą (konserwatorzy), utrzymanie azartu/licencji, eksploatację garaży z własnościowym prawem i odrębną własnością, eksploatację i utrzymanie internetu, dzierżawy gruntu i działalność oświatowo kulturalną).

Koszty ogólne rozliczane są proporcjonalnie do przychodów z działalności opodatkowanej i działalności zwolnionej.

Kwota kosztów ogólnych dotycząca działalności zwolnionej (GZM) rozliczana jest równo na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na poszczególne nieruchomości.

Kwota kosztów ogólnych dotycząca działalności opodatkowanej rozliczana jest proporcjonalnie do przychodów z poszczególnych źródeł działalności opodatkowanej

8.2.5. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce nie zaciągała kredytów ani innych zobowiązań niż te opisane w punkcie 8.1.6 niniejszego protokołu.

8.2.6. Regulowanie zobowiązań publiczno-prawnych przez Spółdzielnię

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

- z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, Fundusz Pracy i FGŚP wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (do 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu za który są należne) przekazano:

za lipiec 2021 r. – w dniu 13.08.2021 r.

za sierpień 2021 r. – w dniu 14.09.2021 r.

za wrzesień 2021 r. – w dniu 15.10.2021 r.

za luty 2020 r. – w dniu 13.03.2020 r.

za sierpień 2020 r. – w dniu 14.09.2020 r.

za luty 2019 r. – w dniu 14.03.2019 r.

za czerwiec 2019 r. – w dniu 12.07.2019 r.

za listopad 2019 r. – w dniu 13.12.2019 r.

- wobec Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu za który są należne) przekazano:

za lipiec 2021 r. – w dniu 13.08.2021 r.

za sierpień 2021 r. – w dniu 17.09.2021 r.

za wrzesień 2021 r. – w dniu 18.10.2021 r.

za luty 2020 r. – w dniu 16.03.2020 r.

za kwiecień 2020 r. – w dniu 15.05.2020 r.

za sierpień 2020 r. – w dniu 14.09.2020 r.

za luty 2019 r. – w dniu 15.03.2019 r.

za czerwiec 2019 r. – w dniu 15.07.2019 r.

za listopad 2019 r. – w dniu 19.12.2019 r.

- wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku PIT-4 (do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu za który są należne) przekazano:

za lipiec 2021 r. – w dniu 19.08.2021 r.

za sierpień 2021 r. – w dniu 17.09.2021 r.

za wrzesień 2021 r. – w dniu 18.10.2021 r.

za luty 2020 r. – w dniu 19.03.2020 r.

za kwiecień 2020 r. – w dniu 20.05.2020 r.

za sierpień 2020 r. – w dniu 18.09.2020 r.

za luty 2019 r. – w dniu 19.03.2019 r.

za czerwiec 2019 r. – w dniu 19.07.2019 r.

za listopad 2019 r. – w dniu 19.12.2019 r.

- wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku VAT (do 25. dnia miesiąca następującego po miesiącu za który są należne) przekazano:

za lipiec 2021 r. – w dniu 20.08.2021 r.

za sierpień 2021 r. – w dniu 24.09.2021 r.

za wrzesień 2021 r. – w dniu 25.10.2021 r.

za luty 2020 r. – w dniu 24.03.2020 r.

za kwiecień 2020 r. – w dniu 22.05.2020 r.

za sierpień 2020 r. – w dniu 25.09.2020 r.

za luty 2019 r. – w dniu 25.03.2019 r.

za czerwiec 2019 r. – w dniu 25.07.2019 r.

za listopad 2019 r. – w dniu 20.12.2019 r.

- wobec urzędu skarbowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu za który są należne) przekazano:

za lipiec 2021 r. – w dniu 20.08.2021 r.

za sierpień 2021 r. – w dniu 20.09.2021 r.

za wrzesień 2021 r. – w dniu 20.10.2021 r.

za luty 2020 r. – w dniu 20.03.2020 r.

za kwiecień 2020 r. – w dniu 20.05.2020 r.

za sierpień 2020 r. – w dniu 18.09.2020 r.

za luty 2019 r. – w dniu 18.03.2019 r.

za czerwiec 2019 r. – w dniu 19.07.2019 r.

za listopad 2019 r. – w dniu 19.12.2019 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszcze regulowała terminowo zobowiązania na rzecz :

* Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie

- wyciąg bankowy z dnia 31.01.2019 r.

- wyciąg bankowy z dnia 24.02.2020 r.

- wyciąg bankowy z dnia 11.01.2021 r.

* Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie

- wyciągi bankowe z dnia 18.03.2019 r. 14.06.2019 r. 19.09.2019 r. 13.12.2019 r.

- wyciągi bankowe z dnia 16.03.2020 r. 15.06.2020 r. 14.09.2020 r. 14.12.2020 r.

- wyciągi bankowe z dnia 19.03.2021 r. 14.06.2021 r. 17.09.2021 r. 05.01.2022 r.

* Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Opolu

- wyciągi bankowe z dnia 18.03.2019 r. 25.04.2019 r. 24.07.2019 r. 21.10.2019 r.

- wyciągi bankowe z dnia 24.02.2020 r. 27.03.2020 r. 28.07.2020 r. 28.10.2020 r.

- wyciągi bankowe z dnia 24.02.2021 r. 26.04.2021 r. 26.07.2021 r. 18.02.2022 r.

Powyższe ustalono na podstawie potwierdzeń szczegółowych zrealizowanych transakcji, stosownych deklaracji oraz potwierdzeń ich złożenia. Zobowiązania publiczno-prawne lustrwana Spółdzielnia realizowała terminowo. Lustracja w zakresie regulowania zobowiązań publiczno-prawnych przez SM w Praszce nie wnosi uwag.

8.2.7. Inne zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni

W latach 2019 – 2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce posiadała zobowiązania krótkoterminowe przedstawione w tabeli poniżej :

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
dostaw i usług	1.067.134,47	961.904,89	1.488.982,87
Wynagrodzeń			
inne (kaucje, wadia, potrącenia z listy płac	149.879,88	213.484,91	62.551,03

Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię wyniosły:

- w roku 2019 – 15,00 zł
- w roku 2020 – 78,00 zł
- w roku 2021 – 11,82 zł

Powód odsetek: dokonane korekty, nieterminowa zapłata

8.2.8. Należności Spółdzielni (bez zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali) na dzień 31.12. lustrowanych lat wyniosły:

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
z odbiorcami	14.398,74	17.106,44	11.216,86
od członków z tyt. usług	308.988,83	248.138,59	186.575,84
wkładów i udziałów, c.o., wody			
pożyczek ZFŚS	39.968,00	27.352,00	27.992,00
biletów ZKKM, znaczków			
dostaw niefakturowanych			
Inne – rozrachunki z pracownikami			315,52
Inne – podatki	691,06	1.153,28	13.112,20
Inne – wycena mieszkania	430,50		

8.2.9. Ocena sytuacji finansowej Spółdzielni

Działalność gospodarczą oraz sytuację finansową i majątkową jednostki charakteryzują następujące wybrane węzłowe wskaźniki:

<i>Lp.</i>		<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>
1	<i>kapitał własny</i>	10.060.997,52	10.044.564,32	10.008.617,65
2	<i>zobowiązania długoterminowe</i>	70.094,49	52.550,90	63.384,69
3	<i>aktywa trwałe</i>	7.777.449,84	7.452.634,34	7.428.496,55
4	<i>kapitał obcy</i>	4.407.726,02	3.086.793,22	2.928.003,12
5	<i>aktywa ogółem</i>	14.468.723,54	13.131.357,54	12.936.620,77
6	<i>aktywa obrotowe</i>	6.691.273,70	5.678.723,20	5.508.124,22

7	zobowiązania bieżące	4.092.178,63	2.850.152,64	2.649.524,97
8	inwestycje krótkoterminowe	5.511.556,23	4.161.646,63	3.510.861,32
9	należności z tytułu dostaw i usług	867.303,04	610.553,33	448.350,61
10	suma kosztów towarów i usług	12.576.557,16	12.413.742,41	13.048.857,04
11	suma przychodów ze sprzedaży	12.584.133,52	12.347.860,25	13.196.555,09
12	zobowiązania z tyt. dostaw i usług	2.503.089,08	2.327.307,26	2.480.558,42
13	zobowiązania ogółem	4.407.726,02	3.086.793,22	2.928.003,12

Lp.		Poziom typowy lub bezpieczny	2019	2020	2021
1	Złota reguła bilansowa (kapitał własny + zobowiązania długoterminowe) x 100 aktywa trwałe	100-150%	130%	135%	136%
2	Wskaźnik wyposażenia w trwałe środki gospodarcze aktywa trwałe x 100 aktywa ogółem	30-50%	54%	57%	57%
3	Wskaźnik płynności bieżącej suma aktywów obrotowych zobowiązania bieżące	1,2 – 2,0	1,64	1,99	2,08
4	Poziom ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem x 100 aktywa ogółem		30%	24%	23%

Wyniki analizy ekonomiczno-finansowej Spółdzielni wskazują na stabilność sytuacji finansowej Spółdzielni i brak zagrożenia dla kontynuacji jej działalności.

W okresie objętym lustracją czynniki zewnętrzne, z wyłączeniem pandemii, nie miały zasadniczego wpływu na funkcjonowanie Spółdzielni. Ryzyko związane ze zmianą cen usług i materiałów oraz wzrostem stawki płacy minimalnej zostało uwzględnione w planach Spółdzielni i było na bieżąco poddawane analizie w trakcie kalkulacji stawek opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i wpływów na fundusz remontowy. W związku ze skutecznymi działaniami windykacyjnymi podejmowanymi przez Spółdzielnię poziom zaległości w opłatach za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe uległ znacznemu zmniejszeniu i kształtuje się na niskim poziomie.

Ocena sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni, dokonana w oparciu o informacje i ustalenia zawarte w sprawozdaniach finansowych Spółdzielni za lata 2019 – 2021, wskazuje na:

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

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszce pomimo zmniejszenia jej aktywów nie występują trudności finansowe ograniczające jej działalność. Zapewnienie dalszej stabilności majątkowej i finansowej wymaga kontynuacji sukcesywnie prowadzonych okresowych analiz i ocen, w zakresie zdarzeń mających bezpośredni wpływ na ogólną ocenę wyników działalności gospodarczej Spółdzielni.

9. OCENA REALIZACJI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ NIEKTÓRYCH OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI LOKALI

9.1. W lustrowanej Spółdzielni nie występują zdarzenia opisane w art. 35 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wybudowania budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem na gruntach bez tytułu prawnego wybudowanych przed 05 grudnia 1990r. W latach poprzednich w Spółdzielni został zakończony proces regulowania stanu prawnego gruntów pod nieruchomościami wielorodzinnymi. Została dokonana:

- inwentaryzacja wszystkich lokali mieszkalnych,
- określenie wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości,
- otrzymania zaświadczeń z właściwego wydziału urzędu miasta i gminy o samodzielności lokali,
- została procedura podjęcia uchwał przez Zarząd określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

Spółdzielnia posiada uchwały prawomocne w tym przedmiocie. Zgodnie z postanowieniami art.,42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wydzielono 12 nieruchomości :

- jednobudynkowe – 7
- dwubudynkowe – 1
- czterobudynkowe – 1
- pięciobudynkowe – 1
- dziewięciobudynkowe – 2

W latach 2019- 2021 zostały podjętych 15 uchwał Zarządu o ustanowieniu odrębnej własności lokali na wnioski członków:

- w 2019r. - 11
- w 2020r.- 3
- 2021r.- 1

9.2. W okresie badanym wystąpiły

- 3 przypadki realizacji żądań członków ,którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na podstawie art.12 o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3 przypadki realizacji żądań członków ,którym przysługiwała umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na podstawie art.48 o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 9 przypadków realizacji żądań członków ,którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na podstawie art.17¹⁴ o spółdzielniach mieszkaniowych.

9.3. W okresie badanym nie wystąpiły przypadki realizacji pisemnych żądań najemców lokalu użytkowego, garażu lub innych lokali , zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na podstawie art.39 o spółdzielniach mieszkaniowych.

9.4 W okresie badanym Spółdzielnia nie przejmowała budynków mieszkalnych od zakładów pracy.

9.5 W okresie objętym lustracją nie były powoływane wspólnoty mieszkaniowe w nieruchomościach budynkowych i nieruchomościach garażowych.

10. WYODRĘBNIONA ORGANIZACYJNIE I GOSPODARCZO JEDNOSTKA SPÓŁDZIELNI

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze nie występuje wyodrębniona organizacyjnie i gospodarczo jednostka.

11. CZĘŚĆ KOŃCOWA

Protokół zawiera 94 strony, kolejno ponumerowane i zaparafowane.

1. Integralną część stanowią załączniki wyszczególnione w jego treści.
2. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, Rady Nadzorczej i Zarządu lustrowanej Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie oraz Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół z lustracji oraz list polustracyjny.
5. Z uwagi na ochronę danych osobowych w wypadku udostępniania treści protokołu osobom trzecim, istnieje obowiązek zabezpieczenia (zamazania) występujących danych osobowych w treści protokołu.
6. W przypadku lustracji pełnej Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni rozpatrzenie wniosków wynikających z listu polustracyjnego.
7. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu z mocy § 20 „Instrukcji w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w jednostkach organizacyjny spółdzielczości mieszkaniowej” zatwierdzonej uchwałą Zarządu Związku z dnia 20.10.2020 roku, prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

**PO ZAPOZNANIU SIĘ Z TREŚCIĄ PROTOKOŁU, ZASTRZEŻEŃ ODNOŚNIE ZGODNOŚCI
USTALEŃ ZAWARTYCH W NINIEJSZYM PROTOKOLE ZE STANEM FAKTYCZNYM, NIE
WNOSIMY.**

POTWIERDZAMY ODBIÓR DWÓCH EGZEMPLARZY PROTOKOŁU WRAZ Z ZAŁĄCZNIKAMI

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. techniczno-eksploatacyjnych
Małgorzata Sawicka
inż. Małgorzata Sawicka

PREZES ZARZĄDU
Tomasz Szymański
inż. Tomasz Szymański

Praszka dnia 17 maja 2023 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Praszce
ul. A. Mickiewicza 18
46-320 Praszka
tel. 34 35 91 046, fax 34 35 91 330
NIP 576-000-03-85, REGON 000630244

PIECZĘĆ SPÓŁDZIELNI

Halina JEŻYK
lustrator
nr uprawnień 855/95

Halina Jeżyk

Kazimierz ŁABAJ
lustrator
nr uprawnień 2618/96

Kazimierz Łabaj

2/1/23

Załączniki do protokołu lustracji

- Nr 1 Odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców
Nr 2 Oświadczenie Zarządu Spółdzielni w sprawie regulacji składek członkowskich.
Nr 3 Informacja Zarządu o realizacji wniosku polustracyjnego nr 4 z poprzedniej lustracji
Nr 4 Wykaz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze
Nr 5 Przychody i koszty działalności oświatowo-kulturalnej w latach 2019-2021
Nr 6 Wykaz nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze na dzień 31.12.2021r. zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni
Nr 7 Oświadczenie Zarządu dot. nie występowania sytuacji ograniczania praw członkowskich oraz postępowania sądowego o naruszenie praw członkowskich
Nr 8 Protokoły z formalnej kontroli rocznego sprawozdania finansowego SM w Praszcze za lata 2019 - 2021

Wykaz załączników - tabel do protokołu lustracji z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Praszcze za lata 2019 – 2021

Tabela nr 1

LICZBA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

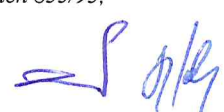
Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
Liczba członków ogółem na 31.12. w tym:	2322	2312	2268
- współmałżonkowie	608	602	586
- członkowie oczekujący	8	8	8
Liczba osób posiadających prawa do lokalu , a niebędących członkami	471	529	562
Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym:	11	4	2
- z nowego budownictwa	-	-	-
- z odzysku	11	4	2
Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu /na dzień zakończenia lustracji	12	3	2
Liczba zrealizowanych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu /na dzień zakończenia lustracji	11	3	1

Tabela nr 2

GOSPODARKA GRUNTAMI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni, w tym:	233 862	233 862	233 862

...
57 ...



	- zabudowania	203 427	203 427	203 427
	- planowania do zabudowy	1 772	1 772	1 772
	- nie nadająca się do zabudowy	28 663	28 663	28 663
2.	Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny , w tym:	120 285	120 037	119 688
	- własność	173,044	173,044	173,044
	- użytkowanie wieczyste	60,818	60,818	60,818

Tabela nr 3

**TYTUŁY PRAWNE UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
NA DZIEŃ 31.12. ROKU KOŃCZĄCEGO OKRES OBJĘTY
LUSTRACJĄ**

Lp.	Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo	Spółdzielcze własnościowe prawo	Odrębna własność lokalu	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
18	Kopernika 10A	45	2	16	26	1	0
19	Kopernika 10C	70	0	25	44	1	0
	Kopernika 10D	70	1	25	43	0	1
	Kopernika 10E	70	1	55	14	0	0
	Kopernika 10F	70	2	19	48	1	0
	Kopernika 10G	50	2	10	38	0	0
20	Mickiewicza 4	45	0	35	10	0	0
21	Mickiewicza 6	45	0	31	13	0	1
	Mickiewicza 10	75	1	52	22	0	0
22	Listopadowa 20	100	0	66	34	0	0
	Listopadowa 22	75	1	18	55	1	0
	Listopadowa 24	50	1	12	34	2	1
	Kościuszki 27	50	0	20	29	0	1
23	Fabryczna 3	20	1	7	12	0	0
	Fabryczna 5	45	0	12	33	0	0
	Fabryczna 7	20	0	3	17	0	0
	Fabryczna 9	20	0	6	14	0	0
	Kościuszki 34	90	0	24	65	1	0
	Kościuszki 36	70	1	23	45	1	0
	Kościuszki 40	30	1	15	14	0	0
	Kościuszki 42	55	0	27	28	0	0
	Obr. Pokoju 1	70	2	30	38	0	0

Protokół z lustracji pełnej za okres 2019 – 2021 SM w Praszcze

24	Fabryczna 22	30	1	6	20	1	2
25	Mickiewicza 22	40	0	21	18	0	1
	Mickiewicza 24	65	0	31	34	0	0
	Mickiewicza 26	115	0	41	74	0	0
	Mickiewicza 28A	43	0	37	6	0	0
	Skłodowskiej 1	100	3	30	67	0	0
	Skłodowskiej 3	65	1	19	45	0	0
	Skłodowskiej 5	115	1	44	70	0	0
	Listopadowa 15	60	0	27	32	1	0
	Listopadowa 17	105	1	57	47	0	0
26	Styczniowa 12	37	0	4	33	0	0
27	Styczniowa 14	46	1	6	39	0	0
28	Mickiewicza 2	30	0	10	20	0	0
29	Kościuszki 17	16	0	4	12	0	0
	RAZEM	2113	24	868	1204	10	7

Tabela nr 4

ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym:	31,9	30,7	28,1
	- pracownicy umysłowi	16	15,6	13,6
	- dozorczy i sprzątacze	7,9	7,1	7,5
	- konserwatorzy	8	8	7
	- inni	-	-	-
2.	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł (brutto) w tym	1 870 248	1 774 742	1 725 271
	- osobowy fundusz płac	1 802 636	1 702 748	1 648 411
	-bezosobowy fundusz płac	67 612	71 994	76 860
3.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł (brutto) ogółem:	4 709,08	4 622,00	4 888,52
	- pracownicy umysłowi	5 654,1	5 416,53	5 573,32
	- dozorczy i sprzątacze	3 632,13	3 608,77	3 906,64
	- konserwatorzy	3 945,09	4 069,90	4 727,33
	- inni	-	-	-

Tabela nr 5

ZASOBY MIESZKANIOWE

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
-----	------------------	----------	----------	----------

1.	Liczba budynków	36	36	36
2.	Liczba mieszkań	2113	2113	2113
3.	Liczba lokali o innym przeznaczeniu (biura)	-	-	-
4.	Powierzchnia użytkowa w m ²			
	- ogółem	108555,08	108555,08	108555,08
	- lokali mieszkalnych	104220,17	104220,17	104220,17
	- lokali o innym przeznaczeniu (biura)	4334,91	4334,91	4334,91
5.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	104220,17	104220,17	104220,17
6.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody	104220,17	104220,17	104220,17
7.	Liczba eksploatowanych dźwigów	0	0	0
8.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm			
9.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	36	36	36
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	36	36	36
11.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	2113	2113	2113
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	2113	2113	2113

TABELA nr 5A

ZASOBY MIESZKANIOWE – SPECYFIKACJA – stan na 31.12.2021 r.

1	CENTRALNE OGRZEWANIE	
1a	Liczba budynków korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody	36
1b	Liczba lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody	2113
1c	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie dostarczanej ciepłej wody	104220,17
2	DŹWIGI	
2a	Liczba eksploatowanych dźwigów	0
2b	Liczba budynków korzystających z dźwigów	0
2c	Liczba lokali korzystających z dźwigów	0
2d	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	0
3	OPOMIAROWANIE ZUŻYCIA WODY	
3a	Liczba wodomierzy w lokalach mieszkalnych	4605
3b	Liczba budynków z opomiarowaniem zużycia wody	36
3c	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	2113
3d	Powierzchnia lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	104220,17
4	OPOMIAROWANIE ZUŻYCIA CIEPŁA	
4a	Liczba budynków z opomiarowaniem zużycia ciepła	36
4b	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła (w tym podzielniki)	2113
4c	Powierzchnia lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	104220,17
4d	Liczniki elektroniczne: w ilu LM? Ile m2? Ile budynków	Jw.
	Licznik wyparkowe: w ilu LM? Ile m2? Ile budynków	0
	Rozliczanie wg m2: ile LM? Jaka powierzchnia? Ile budynków?	0
5	TERMOMODERNIZACJA - OCIEPLENIE	
5a	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi (całkowicie) według aktualnych norm :	
	Liczba lokali w tych budynkach:	Powierzchnia lokali w tych budynkach:

5b	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi (częściowo) według aktualnych norm:	
	Liczba lokali w tych budynkach:	Powierzchnia lokali w tych budynkach:
6	INSTALACJA GAZOWA	
6a	Liczba budynków korzystających z instalacji gazowej	36
6b	Liczba lokali korzystających z instalacji gazowej	2113
6c	Powierzchnia lokali z instalacją gazową	104220,17
6d	Liczba lokali rozliczających się z dostaw gazu indywidualnie:	0
6e	Liczba lokali rozliczanych przez Spółdzielnię z dostaw gazu	2113

Tabela nr 6

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi razem w tym:	11 295 505,97	10 981 244,21	11 627 530,42
	-eksploatacja	2 269 455,42	2 378 150,35	2 265 597,75
	-woda i kanalizacja	1 466 433,99	1 476 246,89	1 483 943,80
	-odpady komunalne	597 358,00	590 362,00	1 542 176,00
	-podatek od nieruch., wiecz. użytkow.	173 208,45	77 088,10	79 809,88
	-przeglądy instalacji	46 990,80	23 409,84	44 160,83
	-remonty	2 679 457,44	2 628 903,52	2 539 792,15
	-centralne ogrzewanie	2 474 390,66	2 261 683,03	2 395 129,33
	-ciepła woda użytkowa	1 588 211,21	1 545 400,48	1 276 920,68
	-pozostałe koszty	0,00	0,00	0,00
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi razem, w tym :	11 086 247,79	10 774 760,96	11 559 347,52
	- opłaty za lokale mieszkalne	2 011 594,08	2 090 084,48	2 145 471,25
	- opłaty za przeglądy instalacji	90 735,10	90 774,48	90 774,48
	- opłaty za centralne ogrzewanie	2 474 390,66	2 261 683,03	2 395 129,33
	- opłaty za podgrzanie wody	1 588 211,21	1 545 400,48	1 276 920,68
	- opłaty za wodę i odbiór ścieków	1 470 643,62	1 490 065,81	1 490 485,58
	- opłaty za odpady komunalne	597 358,00	590 362,00	1 542 176,00
	-opłaty za podatek od nieruch., wiecz. użytkow.	173 857,68	77 487,16	78 598,05
	- opłaty na fundusz remontowy	2 679 457,44	2 628 903,52	2 539 792,15
	- pozostałe przychody	0,00	0,00	0,00
3.	Wynik finansowy (poz. 2 - poz. 1) gzm	-209 258,18	-206 483,25	-68 182,90
4.	Stan rozliczeń międzyokresowych w gzm na dzień 31 grudnia	155 097,09	-51 386,16	-119 569,06
5.	Koszty pozostałej działalności w tym:	747 766,01	893 016,29	794 948,69
	* operacyjnej	89 770,70	94 369,98	50 650,34
	* finansowej	3 577,95	3 229,47	5 492,39
6.	Przychody pozostałej działalności	1 000 819,13	1 225 429,21	1 065 581,33

Święto Szmaragd

→ 8/19

Protokół z lustracji pełnej za okres 2019 – 2021 SM w Praszce

	w tym:			
	* operacyjnej	93 609,51	260 589,47	95 563,33
	* finansowej	35 998,31	28 821,81	15 331,09
7.	Wynik finansowy na pozostałej działalności (poz. 6 -poz. 5)	253 053,12	332 412,92	270 632,64
8.	Podatek dochodowy	69 887,00	82 978,00	57 814,00
9.	Wynik finansowy netto	183 166,12	249 434,92	212 818,64

Tabela nr 7

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

Lp.	Wyszczególnienie	Jm	31.12.2019r.	31.12.2019r.	31.12.2020r.	31.12.2019r.	31.12.2021r.	31.12.2019r.
1.	eksploatacja (bez remontów)		2 269 455,42	1,81	2 378 150,35	1,90	2 265 597,75	1,81
	- płace i narzuty gospodarzy	m2	489 753,22	0,39	477 505,66	0,38	500 694,90	0,40
	- wynagrodzenia z narzutami pracowników technicznych	m2	292 534,66	0,23	310 230,60	0,25	414 185,13	0,33
	- świadczenia dla pracowników	m2	10 995,88	0,01	9 108,06	0,01	11 403,97	0,01
	- materiały	m2	16 564,39	0,01	29 474,57	0,02	33 838,10	0,03
	- energia elektryczna części wspólnych	m2	60 073,39	0,05	73 870,57	0,06	73 090,16	0,06
	- ubezpieczenia majątkowe	m2	103 599,00	0,08	106 468,00	0,09	109 221,00	0,09
	- odpisy na fundusze specjalne	m2	16 925,08	0,01	20 670,06	0,02	20 896,18	0,02
	- podatek od nieruchomości i wiczyście użytkowanie gruntów	m2	48 634,53	0,04	31 534,90	0,03	34 741,42	0,03
	- koszty ogólne zarządu	m2	1 037 304,44	0,83	1 121 595,10	0,90	856 154,18	0,68
	- pozostałe koszty	m2	193 070,83	0,15	197 692,83	0,16	211 372,71	0,17
2.	odpis na fundusz remontowy	m2	2 560 062,24	2,05	2 509 455,52	2,01	2 420 263,15	1,94
		lokal	119 395,20	4,71	119 448,00	4,71	119 529,00	4,71
3	koszty CO	m2	2 474 390,66	1,98	2 261 683,03	1,81	2 395 129,33	1,92
4	koszty c.w.u.	m3	1 588 211,21		1 545 400,48		1 276 920,68	
5	zimna woda i ścieki	m3	1 466 433,99		1 476 246,89		1 483 943,80	
6	opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	gosp.dom.	597 358,00		590 362,00		1 542 176,00	

szymon

2

ok

Protokół z lustracji pełnej za okres 2019 – 2021 SM w Praszce

7	podatek od nieruchomości, i wieczyste użytkowanie gruntów - lokale mieszkalne	m2	173 208,45	77 088,10	79 809,88
8	przeglądy instalacji	lokal	46 990,80	23 409,84	44 160,83

Pozycja 2 - składa się z czterech pozycji:

Naliczane od m2 :

~ remonty zasobów

~ budowa kotłowni indywidualnych

Naliczane od lokalu:

~ remonty domofonów

*~ remonty sieci azart**

Tabela nr 8

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI MIESZKALNYCH

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
1.	Roczny wymiar opłat w zł	11 561 120,66	11 279 054,60	11 889 570,61
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	654 602,86	490 296,74	390 588,99
3.	Poz. 2: Poz. w %	5,66	4,34	3,28
4.	Struktura zaległości w zł	654 602,86	490 296,74	390 588,99
	- do 2 miesięcy	217 904,17	163 095,11	128 540,99
	- 3 miesięczne i dłuższe	436 698,69	327 201,63	262 048,00
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	594	605	685
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	7	11	7
7.	Liczba orzeczonej eksmisji	1	1	1
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	1	0	0

Tabela nr 9

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI: NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY (w złotych)

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Rok 2019</i>	<i>Rok 2020</i>	<i>Rok 2021</i>
1.	Roczny wymiar opłat w zł	222 098,58	195 956,22	167 434,97
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	5 962,90	6 103,27	4 058,55
3.	Poz. 2: Poz. w %	2,68	3,11	2,42
4.	Struktura zaległości w zł	5 962,90	6 103,27	4 058,55
	- do 2 miesięcy	3 800,98	1 684,80	4 058,55
	- 3 miesięczne i dłuższe	2 161,92	4 418,47	-
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	33	18	27
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	-	-	-
7.	Liczba orzeczonej eksmisji	-	-	-

8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	-	-	-
----	--------------------------------	---	---	---

Tabela nr 10

GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości	-	-	-
2.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:	825.140,14	1.089.316,41	1.256.029,56
	- na ocieplenie ścian zewnętrznych	-	-	98.133,06
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła	-	8.043,84	-
3.	Stan funduszy remontowych na 1.01. w zł	313.468,30	330.424,56	52.905,82
4.	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	842.096,40	811.787,45	944.665,23
5.	Kredyt bankowy – utworzono dla mieszkańców budynku dodatkowy Fundusz Remontowy – balkony, odpis w całości przeznaczony jest na spłatę kredytu	-	-	-
6.	Inne przychody funduszu remontowego	0,00	10,22	-37,35
7.	Stan funduszu remontowego na 31.12.	330.424,56	52.905,82	-258.495,86

Tabela nr 11

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Lp.	Nazwa funduszu	ROK 2019	ROK 2020	ROK 2021
1	2	3	4	5
1	Fundusz udziałowy	36.766,60	36.145,65	36.107,55
2	Fundusz zasobów mieszkaniowych			
3	Fundusz zasobowy	3.170.187,85	3.123.522,39	3.098.955,98
4	Fundusz wkładów mieszkaniowych	160.057,60	149.218,24	126.398,15
5	Fundusz wkładów budowlanych	6.558.938,65	6.351.196,30	6.149.855,59
	Ewentualne inne fundusze własne*			
6	Fundusz umorzenia środków trwałych			
7	Fundusz z tytułu przeszacowania			
	RAZEM :	9.925.950,70	9.660.082,58	9.411.317,27

Tabela nr 12

OBSŁUGA SPŁATY KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ *

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
-----	------------------	----------	----------	----------

S. Jank
Szumowski

Protokół z lustracji pełnej za okres 2019 – 2021 SM w Praszce

1.	Zadłużenie Spółdzielni na 1.01. z tytułu:			
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań w zł			
	- odsetek wykupionych przez budżet w zł			
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych			
2.	Naliczone Spółdzielni płatności obsługi spłaty zadłużenia:			
	- dla lokali mieszkalnych			
	- dla lokali użytkowych			
3.	Dokonane przez Spółdzielnię płatności obsługi spłaty zadłużenia:			
	- dla lokali mieszkalnych			
	- dla lokali użytkowych			
4.	Stan zadłużenia Spółdzielni na 31.12. z tytułu:			
	- kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań			
	- odsetek wykupionych przez budżet			
	- kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych			
5.	Liczba lokali mieszkalnych obciążonych spłatą kredytu lub odsetek wykupionych przez budżet			
6.	Liczba lokali użytkowych obciążonych spłatą kredytu			

* *Nie dotyczy SM w Praszce*

Tabela nr 13
GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1	Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni na 31 grudnia w zł.,	5.511.556,23	4.161.646,63	3.510.861,32
	w tym :			
	- lokaty bankowe			
	- akcje i udziały w innych podmiotach gospodarczych oraz obligacje państwowe i komunalne			
2	Uzyskane przez Spółdzielnię przychody			
	- z odsetek od lokat bankowych	24.877,24	6.080,76	
	- z akcji, udziałów, obligacji			
3	Przeterminowane należności Spółdzielni w zł. (bez zaległości czynszowych)			
4	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu należności Spółdzielni			
	- naliczone przez Spółdzielnię			
	- wyegzekwowane przez Spółdzielnię			
5	Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w zł.			
6	Odsetki i kary za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez Spółdzielnię			
	- wymierzone	15,00	78,00	11,82
	- zapłacone	15,00	78,00	11,82

Halina Jeżyk

Kazimierz Łabaj