P r o t o k ó ł

z lustracji pełnej
działalności w okresie 2018 – 2020 r.

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSIEDLE PIASTOWSKIE” W CIESZYNIE

1. ***Protokół lustracji zgodnie z Art. 93 § 1 ustawy „Prawo Spółdzielcze” z dn. 16.09.1982r. tekst jedn. Dz. U. z późniejszymi zmianami, ma moc dokumentu urzędowego.2017r poz. 1560z***
2. ***Rada Nadzorcza Spółdzielni, zgodnie z Art. 93 § 4 ustawy „Prawo Spółdzielcze” wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.***
3. ***Zarząd Spółdzielni zgodnie z Art. 93 § 2 ustawy „Prawo Spółdzielcze, na żądanie członka spółdzielni, obowiązany jest udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informację o ich realizacji.***
4. ***Zarząd zgodnie z art. 93 § 1b ustawy „Prawo Spółdzielcze” obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.***

STYCZEŃ 2021–MARZEC 2021

I. INFORMACJE WSTĘPNE.

1. Podmiot lustracji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie

Ul. Węgielna 2

43-400 Cieszyn

1/ Dane identyfikacyjne Spółdzielni.

KRS – 0000106435	Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS 0000106435pobrana z centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na 18.01.2021r godz.09:32:16
NIP – 548 10 45 839	Decyzja Urzędu Skarbowego w Cieszynie w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – Potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 19.03.1996r
REGON –070597035	Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON z dnia 15.07.2008r.

Kontakt:
Telefon 033 85 20 980
E’ mail: piastowskiecieszyn@wp.pl

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie od 20.01.2021r. do 09.03.2021r w oparciu o postanowienia:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. „Prawo Spółdzielcze” art. 91- 93 oraz art. 240 § - 3 pkt. 1 /tekst jednolity/ Dz. U. z roku 2017 poz. 1560 z późn. zm./

- Uchwały nr 9/2010 z dnia 01.07.2010 r. Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie przyjęcia Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych, wraz z zał. nr 1 do uchwały - Instrukcją o lustracji organizacji spółdzielczych /Monitor Spółdzielczy nr 3/2010 poz. 6/

- Uchwały nr 8/2020 z dnia 08.12.2020 r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w sprawie stosowania regulacji w zakresie lustracji kompleksowych.

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

– Upoważnienie Regionalnego Związku Rewizyjnego SM w Katowicach nr 44/2020z dnia 02.12.2020r.

Załącznik nr 2: Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS 0000106435 pobrana z centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stan na 18.01.2021r godz. 09:32:16

3. Badanie lustracyjne przeprowadziła – mgr Elżbieta Zawadzka, lustrator posiadający uprawnienia nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą, nr uprawnień 2085/95, na podstawie upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach nr 29/2020z dnia 18.08.2020r.

4. Lustrację prowadzono w siedzibie Spółdzielni „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie oraz ze względu na panującą epidemię koronawirusa częściowo zdalnie w terminie określonym jak wyżej, w zakresie obejmującym działalność Spółdzielni za lata 2018 – 2020.

5. Prowadząca lustrację o jej rozpoczęciu poinformowała 20.01.2021r Prezesa Zarządu, Pana Dariusza Piotrowskiego oraz Panią Bożenę Lubańską - Podstawny - Zastępcę Prezesa Zarządu.

6. W tym samy dniu tj. 20.01.2021r lustrator spotkała się z Przewodniczącą Rady Nadzorczej Panią Joanną Buzek oraz z Panem Adamem Paprockim - Zastępcą Przewodniczącej Rady Nadzorczej.

7. Podczas rozmowy z Panią Przewodniczącą Rady Nadzorczej lustrator poinformowała o celach lustracji oraz o możliwości wskazania przez Radę Nadzorczą zagadnień, na które przeprowadzająca lustrację ma zwrócić szczególną uwagę lub jeżeli któryś z członków Rady wyrazi życzenie spotkania, celem zgłoszenia wniosków lub uwag w zakresie lustracji, to lustrator jest w każdej chwili gotowa na takie spotkanie.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej nie zgłosiła żadnego problemu, na który należałby w trakcie badania lustracyjnego, zwrócić szczególną uwagę.

8. Lustracją objęte zostały podstawy prawno - statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno - finansowe Spółdzielni w zakresie:
   – realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w latach 2015-2017
   – procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym
   – zasad organizacji i funkcjonowania powołanych organów Spółdzielni
   – zarządzania nieruchomościami Spółdzielni
   – rozliczeń z członkami Spółdzielni oraz osobami niebędącymi członkami Spółdzielni.

9. Badaniem lustracyjnym nie było objęte sprawozdanie finansowe w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994r „o rachunkowości" (Dz. U. z 2019r poz. 351), lustracja nie obejmowała również weryfikacji rozliczeń z tytułu rozrachunków z Urzędem Skarbowym, ZUS oraz rozliczeń kosztorysowych.

10. W dniu rozpoczęcia oraz po zakończeniu czynności lustracyjnych dokonano stosownego wpisu do książki kontroli przedsiębiorcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie pod numerem 1/2021.

2. Realizacja wniosków polustracyjnych z działalności SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w latach 2015 – 2017.

Poprzednie badanie lustracyjne, którym objęto działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie za okres od 1.01.2015 – 31.12.2017 r., przeprowadzone zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w terminie od 18 marca 2018 do 10 maja 2018 roku.

Protokół z lustracji podpisany został przez Zarząd SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie" bez uwag.

W oparciu o ustalenia lustracji, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, skierował do Rady Nadzorczej i Zarządu SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie list polustracyjny nr RZRSM/2433/05/2018 z dnia 14.05.2018r zawierający syntezę ustaleń badania lustracyjnego.

Przebieg lustracji oraz jej wyniki były przedmiotem obrad Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 05.04.2018r, co znalazło odzwierciedlenie w protokole nr 5/2018/VIII. Rada Nadzorcza wysłuchała lustratora, który poinformował członków RN o zakresie i przebiegu lustracji a także podkreślił, „iż nieruchomości są w dobrym stanie i sama Spółdzielnia funkcjonuje prawidłowo".

W związku z tym, że Rada Nadzorcza miała zastrzeżenia do wyników lustracji, ponownie zaprosiła lustratora na swoje posiedzenie w dniu 10 maja 2018r celem omówienia wyników lustracji. Lustrator potwierdził, że „sytuacja Spółdzielni jest znakomita we wszystkich aspektach" oraz „wskazał, że nie ma zastrzeżeń do pracy Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej w lustrowanym okresie oraz do działalności gospodarczej Spółdzielni".

Pismem z dnia 21 maja 2018r Rada Nadzorcza SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie zwróciła się do Pani Prezes RZRSM w Katowicach podnosząc zastrzeżenia dotyczące przebiegu lustracji oraz wnioskowała o „rzetelne i obiektywne przeprowadzenie lustracji".

W nawiązaniu do korespondencji skierowanej do RZRSM w Katowicach Zarząd Związku pismem z dnia 30.05.2018r nr RZRSM/2503/05/2018 zwrócił się do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni o wyznaczenie terminu spotkania.

Spotkanie Pani Prezes RZRSM w Katowicach z Radą Nadzorczą SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w obecności lustratora odbyło się na posiedzeniu w dniu 12 lipca 2018r. Pani Prezes Związku Rewizyjnego jednoznacznie stwierdziła, „że lustracja była przeprowadzona rzetelnie, zgodnie z regulaminem Spółdzielni i oczekiwaniem Zarządu…." oraz poinformowała, „że w związku z zawiadomieniem do organów (Prokuratury Rejonowej) nie może, jako Związek prowadzić lustracji do czasu zakończenia sprawy".

W dniu 01.06.2018r Rada Nadzorcza złożyła doniesienie do Prokuratury Rejonowej w Cieszynie stawiając byłemu Prezesowi Zarządu szereg zarzutów.

Prokuratura wydała postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania, na co Rada Nadzorcza wniosła zażalenie do Sądu II Karnego w Cieszynie. Po wyroku Sądu sprawa ponownie wróciła do Prokuratury i trwa do dnia dzisiejszego.

Protokół z lustracji za lata 2015-2017 oraz wnioski wynikające z tego protokołu były przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniu 15.06.2018r. Walne Zgromadzenie nie podjęło uchwały w sprawie przyjęcia wniosków zgodnie z listem polustracyjnym.

2.1. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.

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

1. Postanowienia statutu i regulaminów dostosować do wprowadzonych ostatnio zmian prawnych.
2. Dokończyć sporządzanie rejestru członków wykorzystując nowo nabyty program komputerowy i uzyskaną numeracją wykorzystać do oznakowania teczek członkowsko-mieszkaniowych.
3. W trakcie wyboru wykonawców robót zewnętrznych stosować ściśle postanowienia regulaminów wewnętrznych.
4. W sposobie prowadzenia rejestru pism przychodzących i wychodzących wykorzystać uwagi z kontroli Rady Nadzorczej, które omówione zostały na posiedzeniu w dniu 10.05.2018r w trakcie omawiania wyników lustracji.

Informacja Zarządu na temat realizacji wniosków polustracyjnych wynikających z powyższego listu polustracyjnego RZRSM w Katowicach stanowi załącznik nr 3.

3. Informacja Zarządu na temat występujących problemów w Spółdzielni.

Z oświadczenia Pana Prezesa Zarządu wynika, że w okresie objętym lustracją nie występowały żadne problemy związane z zagadnieniami, na które zwróciła uwagę poprzednia lustracja, jak również związane z problemami poruszanymi w skargach kierowanych do Spółdzielni.

Ponadto Pan Prezes Zarządu oświadczył, że żadne media nie poruszały tematów związanych z działalnością SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie, nie miały również miejsca interwencje organów Państwa i samorządu terytorialnego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie, w badanym okresie tj. w latach 2018– 2020 oprócz procesów związanych z windykacją prowadziła procesy sądowe zarówno z powództwa Spółdzielni, jak również sprawy przeciwko Spółdzielni. (załącznik nr 4).

Przebieg procesów z powództwa przeciwko Spółdzielni został omówiony w dalszej części protokołu.

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

1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie od 01.01.2018 - 31.12.2020r. prowadzona była w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, statut, regulaminy wewnętrzne, w tym:

- Ustawę „Prawo spółdzielcze" z dnia 16 września 1982 r. - tekst jednolity - Dz. U. z 2017r poz. 1560 z późniejszymi zm.),
- Ustawę „o spółdzielniach mieszkaniowych" z dnia 15 grudnia 2000 r. tekst jednolity (Dz. U.z 2018r poz. 845 z późniejszymi zm.),
- Statut SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni
- Schemat Organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie
- Inne przepisy prawa.

Analiza ustaleń zawartych w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie.

1.1.Statut

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie obowiązywał statut uchwalony w dniu 09.06.2010r uchwałą Walnego Zgromadzenia nr7/10. W okresie objętym lustracją dokonano zmian w statucie na Walnym Zgromadzeniu w dniu 15.06.2018r., uchwała nr7/2018.

W obecnym stanie prawnym analizy wymagają następujące zapisy statutu:

a) §19 ust. 6 zdanie drugie stanowi, że „*o sposobie rozliczenia pobranego, a nienależnego wynagrodzenia przez Członka Rady Nadzorczej decyduje Rada Nadzorcza w formie uchwały".*
Zupełnie niezrozumiały jest powyższy zapis, o jakich nienależnych wynagrodzeniach jest mowa i jakie decyzje w tym zakresie mogłaby podjąć Rada Nadzorcza.

b) § 24 statutu stanowi, że liczba członków Zarządu wynosi 1-2, natomiast § 3 Regulaminu Zarządu określa stałą liczbę członków Zarządu, jako 2 osoby.

c) §53 ust. 8 stanowi, że, „*na co najmniej 14 dni przed terminem walnego Zgromadzenia wykłada się w lokalu Spółdzielni i udostępnia na stronie internetowej Spółdzielni w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z następującymi dokumentami:*
  - *Roczne sprawozdania z działalności*
  - *Sprawozdanie finansowe*
  - *Opinię biegłego rewidenta, o ile została sporządzona*
  - *Sprawozdanie Rady Nadzorczej*
  - *Projekty innych dokumentów i uchwał, które będą przedmiotem rozpoznania na Walnym Zgromadzeniu".*

Analiza prawna powyższego zapisu uzasadniona jest w kontekście wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2015r sygn. akt II CSK 512/14, który w uzasadnieniu odniósł się do terminu wykładania sprawozdań i stwierdził, że: *„.....art. 8^3 ust. 6 u.s.m. należy traktować, jako całość normatywną, zawartą łącznie w zdaniu pierwszym i drugim tego przepisu. Stanowi on o minimalnym 21-dniowym terminie odnoszącym się do wszystkich elementów i czynności, jakie wynikają i powinny zostać wykonane według treści zawiadomienia o zwołaniu walnego zgromadzenia członków spółdzielni mieszkaniowej. W obu zdaniach art. 8^3 ust. 6 u.s.m. chodzi o to samo zawiadomienie, przy czym w zdaniu pierwszym jest jedynie wymaganie, aby zawiadomić wszystkich członków spółdzielni („zawiadamia się"), a forma prawna „zawiadomienia" pojawia się dopiero w zdaniu drugim, budując w ten sposób całość unormowania tego, o czym, gdzie i kiedy ma się zawiadomić, łącznie z informacją o miejscu*

wyłożenia sprawozdań, których minimalny czas wyłożenia, jak i udostępnienia pozostałych informacji jest podany w zdaniu pierwszym przez ogólne słowo: „zawiadamia się”"

Przyjęcie minimalnego 21-dniowego terminu, jako właściwego do wyłożenia sprawozdań wiąże się z możliwością realnego zapoznania się członka spółdzielni z tymi sprawozdaniami i zgłoszenia na tej podstawie projektów uchwał oraz żądań, co do zamieszczenia określonej kwestii w porządku obrad.

d) §55 statutu stanowi, że wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana jest przez Zarząd, z kolei „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wysokości ustalania opłat z tytułu sprawowania zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości…”(uchwał RN nr 5/2010/V z dnia 12.05.2010r.) w §18 ust. 7 stanowi, że „ wysokość opłat za używanie lokali zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu”

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

1.2.Regulaminy wewnętrzne

Wykaz przepisów wewnętrznych obowiązujących w latach 2018– 2020 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie z informacją o podstawie i terminie ich zatwierdzenia

Lp.	Wyszczególnienie	Data zatwierdzenia	Uchwała	Zmiany lub nowelizacje latach 2018-2020 zatwierdzone uchwałą/z dnia	Uwagi
1	2	3		4	5
1.	Regulamin Pracy Zarządu	16.12.2010	Uchwała RN 10/2010/V		
2.	Regulamin pracy Rady Nadzorczej	27.06.2008	Uchwała WzCz 8/2008	Uchwała WZCz 10/2018 Z dnia 15.06.2018	
3.	Regulamin WZCz	15.06.2018	Uchwała WzCz 1/2018	Uchwała WzCZ Nr 1/2019 z dnia 22.03.2019	
4.	Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na Remonty i konserwację zasobów S.M.	23.11.2004	Uchwała RN 3/2004/III		
5.	Regulamin nabywania, zmiany i najmu lokali mieszkalnych w S.M. „Osiedle Piastowskie”	23.11.2004	Uchwała RN 35/2004/III		
6.	Regulamin parkowania pojazdów na terenie S.M. „Osiedle Piastowskie”	16.12.2008	Uchwała RN 11/2008/V		
7.	Regulamin użytkowania lokalu i porządku domowego	03.04.2014	Uchwała RN 5/2014/VI		
8.	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia wysokości opł.	12.05.2010	Uchwałą RN 5/2010/V		
9.	Regulamin rozliczenia c.o.	21.12.2015	Uchwała RN 10/2015/VII		
10.	Regulamin zużycia wody i odprowadzenia ścieków	27.11.2013	Uchwała RN 8/2013/VI		
11.	Regulamin Wyboru Wykonawców Robót	16.12.2010	Uchwała RN 11/2010/V		

12.	Regulamin ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze przetargu	23.10.2012	Uchwała RN 2/2012/VI		
13.	Instrukcja kasowa S.M. „Osiedle Piastowskie	30.09.2009r.	Uchwała Zarządu 29/2009	Uchwała Zarządu 2/03/2020	
14.	Instrukcja Kancelaryjna	24.10.2019	Uchwała Zarządu 3/2019		

Od ostatniej lustracji w Spółdzielni systematycznie dostosowywano do zmieniających się norm prawnych i statutowych obowiązujące regulaminy wewnętrzne oraz wprowadzono nowe uwzględniające zmieniające się przepisy prawne, **jednak podkreślić należy, że Spółdzielnia nie ma opracowanego regulaminu określającego zasady rozliczeń z tytułu kosztów podgrzania ciepłej wody.**

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

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

- Regulaminy określające działalność organów Spółdzielni
  - Walnego Zgromadzenia
  - Rady Nadzorczej
  - Zarządu

- Regulaminy określające działalność służb Spółdzielni, jako przedsiębiorstwa m. inn:
  - Przeprowadzania przetargów,
  - Polityka rachunkowości,
  - Ochrony danych osobowych,

- Regulaminy określające prawa i obowiązki członków oraz regulujące stosunki pomiędzy Spółdzielnią i członkami oraz innymi osobami korzystającymi z mienia Spółdzielni w tym:
  - Regulamin zużycia wody i odprowadzenia ścieków
  - Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używania lokali
  - Rozliczania kosztów zakupu i dostawy ciepła
  - Regulamin przyjmowania członków, zasad wnoszenia i rozliczania wkładów

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

Organami Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie, zgodnie z postanowieniami §13 obowiązującego w latach 2018 – 2020 statutu Spółdzielni, były:

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

Skład Rady i Zarządu Spółdzielni uwidoczniony został w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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

Krajowy Rejestr Sądowy wyszczególnia również „Przedmiot działalności Spółdzielni"

2.1. Walne Zgromadzenie.

Zasady zwoływania, obradowania oraz kompetencje Walnego Zgromadzenia określa szczegółowo §13 ust. 8 statutu.

Zgodnie z powyższymi przepisami o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia na piśmie wszystkich członków poprzez doręczenie zawiadomień do skrzynek pocztowych oraz wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed dniem obrad.

ROK 2018

Walne Zgromadzenie w roku 2018 obradowało w dniu 15.06.2018r

Zgodnie z § 13 Statutu obowiązującego statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadomił wszystkich członków pismem z dnia 30.05.2018r przez doręczenie do skrzynek pocztowych oraz wywieszenie informacji z dnia 01.06.2018r na tablicach ogłoszeń. Zainteresowani członkowie otrzymali materiały dotyczące Walnego Zgromadzeni za potwierdzeniem odbioru.

Członkowie Spółdzielni zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu porządku obrad, jak również o wyłożeniu do wglądu sprawozdania finansowego.

O terminie Walnego Zgromadzenia pismem z dnia 29.05.2018r nr 531/05/2018 powiadomiony został Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach oraz pismem z dnia 29.05.2017r nr 532/05/2018 Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej RP, natomiast brak powiadomienia do Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2018roku obejmował oprócz spraw organizacyjnych:

- Zatwierdzenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków
- Odczytanie listu polustracyjnego
- Przedstawienie przez Zarząd sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego
- Przedstawienie przez Zarząd sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2017 oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2017
- Przedstawienie przez Radę Nadzorczą sprawozdania z działalności za rok 2017 oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania
- Przyznanie absolutorium dla członków Zarządu za działalność w 2017 roku – podjęcie stosownej uchwały
- Przedstawienie przez Zarząd zmian Statutu oraz podjęcie uchwał w sprawie zmiany statutu
- Przedstawienie przez Zarząd kierunków rozwoju działalności gospodarczej SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie na lata 2010 -2023 – podjęcie stosownej uchwały
- Wybór delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz podjęcie uchwały w tej sprawie
- Zmiana regulaminu prac Rady Nadzorczej oraz podjęcie przedmiotowej uchwały

- Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań oraz podjęcie przedmiotowej uchwały
- Wolne wnioski, sprawy bieżące.

Wnioski do WZ złożył członek Pan Adam P. o nieprzyjęcie i nie zatwierdzenie sprawozdania finansowego; jak wynika z protokołu z obrad z WZ wniosek ten został przedstawiony podczas obrad.

Ponadto Pan Zbigniew C. złożył do WZ pismo z dnia 15.06.2018r w sprawie działalności Rady Nadzorczej za rok 2017;. jak wynika z protokołu z obrad z WZ pismo zostało odczytane podczas dyskusji na temat sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej.

Obrady Walnego Zgromadzenia w roku 2018 przebiegały zgodnie z postanowieniami obowiązującego w roku 2018 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie ” w Cieszynie, oraz przyjętym porządkiem obrad. Podjęcie uchwał objętych porządkiem obrad poprzedzone było dyskusją.

Podczas głosowania nad absolutorium dla Zarządu za rok 2017, Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium dla Pana Prezesa Zbigniewa Cichomskiego.

Zgodnie z protokołem komisji Mandatowo – skrutacyjnej z dnia 15.06.2018 w WZ wzięło udział 75 członków oraz 1 pełnomocnik.

Walne Zgromadzenie podjęło 11 uchwał, co potwierdza protokół Komisji Uchwał i Wniosków z dnia 15.06.2018r

Rok 2019

Walne Zgromadzenie w roku 2019 obradowało w dniu 22.03.2019r

Zgodnie z § 13 Statutu obowiązującego statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadomił wszystkich członków pismem z dnia 08.03.2019r przez doręczenie do skrzynek pocztowych oraz wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń.

Członkowie Spółdzielni zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu porządku obrad, jak również o wyłożeniu do wglądu sprawozdania finansowego.

O terminie Walnego Zgromadzenia pismem z dnia 27.02.2019r powiadomiony został Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach oraz pismem z dnia 27.02.2019r, powiadomiona została Krajowa Rada Spółdzielcza w Warszawie.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2019 roku obejmował oprócz spraw organizacyjnych:

- Zatwierdzenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków
- Przedstawienie przez Zarząd informacji o realizacji wniosków polustracyjnych
- Przedstawienie przez Zarząd informacji o realizacji wniosków przedstawionych na poprzednim WZ
- Przedstawienie przez Zarząd sprawozdania finansowego za rok 2018 oraz podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie
- Przedstawienie przez Zarząd sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2018 oraz podjęcie przedmiotowej uchwały
- Przedstawienie przez Radę Nadzorczą sprawozdania z działalności za rok 2018 oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania
- Przyznanie absolutorium dla członków Zarządu za działalność w 2018 roku – podjęcie stosownej uchwały

- Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań oraz podjęcie przedmiotowej uchwały
- Wolne wnioski, sprawy bieżące.

W trybie art.8^3 ust.11 i ust. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zostały złożone żadne wnioski, natomiast jak wynika z zapisu protokołu Komisji Wniosków z dnia 15.06.2018r, na Walnym Zgromadzeniu zostały zgłoszone wnioski, dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni

Obrady Walnego Zgromadzenia w roku 2019 przebiegały zgodnie z postanowieniami obowiązującego w roku 2018 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie ” w Cieszynie, oraz przyjętym porządkiem obrad.

Zgodnie z protokołem komisji Mandatowo – Skrutacyjnej z dnia 22.03.2019r w WZ wzięło udział 46 członków oraz 1 pełnomocnik.

Walne Zgromadzenie podjęło 8 uchwał, co potwierdza protokół Komisji Uchwał i Wniosków z dnia 22.03.2019r

Rok 2020

Walne Zgromadzenie w roku 2020 obradowało w dniu 21.08.2020r

Zgodnie z § 13 Statutu obowiązującego statutu o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadomił wszystkich członków pismem z dnia 29.07.2020r przez doręczenie do skrzynek pocztowych oraz wywieszenie informacji z dnia 01.06.2018r na tablicach ogłoszeń. Zainteresowani członkowie otrzymali materiały dotyczące Walnego Zgromadzeni za potwierdzeniem odbioru.

W trybie art.8^3 ust.11 i ust. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został złożony wniosek Pana Sławomira C. z dnia 05.08.2020r o uzupełnienie porządku obrad o punkty dotyczące:

- „*przedstawienia przez Zarząd lub Radę Nadzorczą statusu realizacji wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu (w 2019r.) oraz statutu wniosków zgłoszonych na poprzednich Walnych Zgromadzeniach (od 2018 roku wstecz), a niezrealizowanych do tej pory”.*
- *„Przyjęcie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia”*

Ponadto wnioskodawca domagał się udostępnienia protokołów z obrad WZ za lata 2015 – 2019 oraz umieszczenia materiałów na WZ na stronie internetowej.

Porządek obrad został uzupełniony, o czym członkowie zostali poinformowani zawiadomieniem z dnia 06.08.2020r.

Członkowie Spółdzielni zostali w sposób prawidłowy powiadomieni o czasie, miejscu porządku obrad, jak również o wyłożeniu do wglądu sprawozdania finansowego.

O terminie Walnego Zgromadzenia email’em powiadomiony został Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach natomiast brak powiadomienia do Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia w 2020 roku obejmował oprócz spraw organizacyjnych:

- Odczytanie listy pełnomocnictw
- Przedstawienie przez Zarząd sprawozdania finansowego za rok 2019; dyskusja nad sprawozdaniem

- Przedstawienie przez Zarząd sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2019; dyskusja nad sprawozdaniem
- Przedstawienie przez Radę Nadzorczą sprawozdania z działalności za rok 2019
- Podjęcie uchwał w sprawach:
  - ✓ Sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2019
  - ✓ Zatwierdzenie sprawozdania Zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019
  - ✓ Zatwierdzenie Rady Nadzorczej za rok 2019
  - ✓ Udzielenie absolutorium członkom Zarządu
  - ✓ Przyjęcie metod sporządzania sprawozdania finansowego zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994r o rachunkowości
  - ✓ Określenie najwyższej sumy zobowiązań
- Wybór składu Rady Nadzorczej na trzyletnią kadencję tj. na okres od 2020r do dnia Walnego Zgromadzenia Członków w roku 2023.
- Wybór delegata na Zjazd Regionalnego związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej
- Przedstawienie przez Zarząd lub Radę Nadzorczą statusu realizacji wniosków zgłoszonych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu (w 2019r.) oraz statutu wniosków zgłoszonych na poprzednich Walnych Zgromadzeniach (od 2018 roku wstecz), a niezrealizowanych do tej pory.
- Sprawy bieżące.

Obrady Walnego Zgromadzenia w roku 2020 przebiegały zgodnie z postanowieniami obowiązującego w roku 2020 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie, oraz przyjętym porządkiem obrad.

Podczas głosowania nad absolutorium dla Zarządu za rok 2018, Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium za okres od 01.01.2018 do 22.03.018r dla Pana Prezesa Zbigniewa Cichomskiego.

Zgodnie z protokołem komisji Mandatowo – Skrutacyjnej z dnia 21.08.2020r w WZ wzięło udział 39 członków oraz 15 pełnomocników.

Walne Zgromadzenie podjęło 9 uchwał, co potwierdza protokół Komisji Uchwał i Wniosków z dnia 22.03.2019r

Na Walnym Zgromadzeniu w 2019r zostały zgłoszone wnioski, dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

Podsumowanie

Dokumentacja Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie zorganizowanych w latach 2018 - 2020, nie budzi zastrzeżeń.

Walne Zgromadzenia Członków SM „Osiedle Piastowskie " w Cieszynie w okresie objętym lustracją zostały zwołane prawidłowo w sposób zgodny z postanowieniami § 13 obowiązującego w okresie objętym lustracją Statutu.

Członkowie zostali terminowo i prawidłowo powiadomieni o miejscu, terminie i porządku obrad, miejscu wyłożenia do wglądu sprawozdań i projektów uchwał oraz prawie do zapoznania się z tymi dokumentami poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w zasobach lokalowych Spółdzielni, oraz dostarczenie do skrzynek pocztowych w terminie, co najmniej 21 dni przed datą zwołania Walnego Zgromadzenia. Termin ten spełniał również wymogi art. 68 ustawy o rachunkowości stanowiący, że sprawozdanie finansowe łącznie ze

sprawozdaniem z działalności podlega udostępnieniu najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Należy jednak zwrócić uwagę, że z*godnie z §40 ustawy Prawo spółdzielcze o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia zawiadamia się członków, Powiadomienie o* ***związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Rade Spółdzielczą….”***

Sprawozdania, projekty uchwał i inne dokumenty związane z porządkiem obrad, które udostępniono członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie ” w Cieszynie do wglądu w siedzibie Spółdzielni, a także w wersji elektronicznej na stronie internetowej Spółdzielni, zdaniem lustratora w sposób szczegółowy i przejrzysty przedstawiały wszystkie istotne tematy będące przedmiotem obrad WZ, odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały podejmować racjonalne decyzje.

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

Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządzane były protokoły, które są podpisane zgodnie z postanowieniami Statutu (§ 16 ust. 7), przez osoby upoważnione: przewodniczącego i sekretarza zebrania.

Wszystkie sprawdzone protokoły z Walnych Zgromadzeń Członków odbytych w latach 2018 – 2020, w sposób rzetelny odzwierciedlają i dokumentują przebieg obrad.

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

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

Zgodnie z oświadczeniem Pana Prezesa Zarządu w okresie objętym lustracją (2018 – 2020) żadna uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie ” w Cieszynie nie została zaskarżona do sądu.

2.2. Rada Nadzorcza

Paragrafy 18 i 19 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie ” w Cieszynie określają zasady i tryb wyboru członków Rady Nadzorczej, o jej kompetencjach stanowi § 20, natomiast zasady obradowania, wewnętrzną strukturę oraz inne sprawy organizacyjne w badanym okresie określa § 21 - oraz Regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony uchwałą nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia w dniu 15.06.2018r.

Rada Nadzorcza zgodnie z § 18 statutu składa się z 5-7 członków.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata rozpoczyna się następnego dnia po Walnym Zgromadzeniu następującym bezpośrednio po jej wyborze kończy się z dniem Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od jej wyboru włącznie.

Skład osobowy Rady Nadzorczej na VIII kadencję (2017- 2020), ustalony został podczas wyborów Uchwała na Walnym Zgromadzeniu w dniu 02.06.2017rNr 8/2017.

Rada ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 9czerwca2017r. (Protokół Nr 1/VIII/2017) w następujący sposób:

- Joanna Buzek	Przewodniczący RN
- Adam Paprocki	Z-ca Przewodniczącego RN
- Ryszard Ślaski	Sekretarz RN do lipca 2018 (rezygnacja z funkcji);
Członek	RN do lutego 2019r.– (sprzedaż mieszkania)
- Teresa Wrona	Członek RN/Sekretarz RN od lipca 2018 objęcie funkcji w miejsce Ryszarda Ślaskiego
- Członek	RN Janusz Sikora
- Członek	RN Jerzy Śliwiński
- Członek	RN Roman Szkwara do lipca 2018 (zmarł)
- Członek	RN Jerzy Żoch od lipca 2018
- Członek	RN Kazimierz Kasprowski od marca 2019

W związku ze śmiercią Pana Romana Szkwara zgodnie z zapisem § 18 ust. 9 statutu do Rady Nadzorczej wszedł członek, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów tzn. Pan Jerzy Żoch.

Ponadto Pan Ryszard Ślaski w marcu 2019 roku złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej i w jego miejsce wszedł Pan Kazimierz Kasprowski (kandydatka Grasko - złożyła oświadczenie i nie podjęła funkcji członka RN).

W związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej, na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21.08.2020r odbyły się wybory, w wyniku, których ustalony został skład osobowy Rady Nadzorczej kadencji IX (2020- 2023), Uchwała Nr 8/2020 Walnego Zgromadzenia S.M. z dnia 21.08.2020r.

Rada ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 27 sierpnia 2020r. – Protokół Nr 1/2020/IX w następujący sposób:

- Joanna Buzek	Przewodniczący RN
- Adam Paprocki	Z-ca Przewodniczącego RN
- Teresa Wrona	Sekretarz RN
- Członek RN	Janusz Sikora
- Członek RN	Jerzy Śliwiński
- Członek RN	Robert Ukleja
- Członek RN	Ryszard Madej

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

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

O czasie, miejscu i porządku obrad członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z §2 ust. 3 „*Regulaminu Rady Nadzorczej SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie* zawiadamiani są przynajmniej 7 dni przed terminem posiedzenia pisemnie lub drogą elektroniczną.

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

Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracją pełniła funkcje nadzorcze, kontrolne i sprawowała bieżący nadzór nad działaniem Zarządu.

Uchwały Rady Nadzorczej były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami.

W ramach podjętych uchwał Rada Nadzorcza przyjęła i zatwierdziła między innymi decyzje dotyczące:

- Uchwalenie Regulaminu Komisji czasowej
- Zatwierdzenia struktury organizacyjnej
- Przyjęcia planów działalności gospodarczo-finansowych na lata 2018 - 2020,
- Przyjęcia sprawozdań Rady Nadzorczej z działalności za lata 2018 - 2020,
- Wybór przedstawicieli RN do Komisji wyboru wykonawców robót
- Powoływanie komisji czasowej; omawianie wyników pracy komisji
- Zatwierdzanie stawek za użytkowanie dodatkowych pomieszczeń
- Zatwierdzanie stawek na eksploatację
- Wybór przedstawiciela Spółdzielni na Zjazd przedkongresowy do wyboru delegatów na Kongres Krajowej Rady Spółdzielczej
- Podjęcie decyzji w sprawie przystąpienia do członkostwa w Krajowej Izbie Gospodarki Nieruchomościami
- Opracowanie Programu Rozwoju Spółdzielni na lata 2019 - 2023
- Wyznaczenia Prezydium Rady Nadzorczej do reprezentowania przed organami państwowymi w sprawie zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa.
- Opłat i odpisu na fundusz remontowy,
- Zatwierdzenia planów remontowych nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni,
- Ustalenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz garaży,
- Podejmowania innych uchwał w sprawach zgłoszonych przez Zarząd pod obrady plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ze sprawozdania Rady Nadzorczej wynika, że materiały na posiedzenia Rady Nadzorczej były przygotowywane zarówno na czas jak i stosownie do potrzeb Rady Nadzorczej.

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

- **W I półroczu 2018 r. (01.01.2018 r. – 30.06.2018 r) odbyło się 7 posiedzeń Rady Nadzorczej, podczas których podjęto 14 uchwały dotyczące:**

- Rozpoczęcia opracowania zmian statutu,
- Rozpoczęcie opracowania programu Rozwoju SM „Osiedle Piastowskie”
- Wybór przedstawicieli RN do Komisji wyboru wykonawców robót,
- Zmiany stawki indywidualnych zaliczek na centralne ogrzewanie
- Powołanie Komisji czasowej RN dla przeprowadzenia kontroli sposobu załatwiania przez zarząd wniosków jej członków
- Odwołanie Prezesa Zarządu Spółdzielni,
- Powołanie Prezesa Zarządu Spółdzielni,
- Wybór przedstawiciela RN do Komisji licytacyjnej,

- Wyników prac komisji czasowej z przeprowadzonej kontroli,
- Zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2017,
- Poddania opinii prawnej wezwania byłego Prezesa Zarządu oraz wyboru kancelarii prawnej
- Wyznaczenie Prezydium RN do reprezentowania przed organami państwowymi w sprawie zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa.
- Powołanie Komisji Czasowej RN dla oceny realizacji przez Spółdzielnię zadania gospodarczego

- **W III kwartale 2019 r. (posiedzenia w dniach: 12 lipca, 5 września) odbyły się 2 posiedzenia Rady Nadzorczej, podczas których podjęto 2 uchwały.**

  Podjęte uchwały dotyczyły
  - Przyjęcia korekty funduszu remontowego na II półrocze 2019
  - Omówienie wyników prac komisji Czasowej Rady Nadzorczej

- **IV kwartał 2020 r. (posiedzenia w dniach: 29 października, 26 listopada, 17 grudnia) odbyło się 3 posiedzeń Rady Nadzorczej, podczas których podjęto 3 uchwały.**

  Tematyka obrad w tym okresie dotyczyła:
  - Omówienie wydatkowania „*funduszu eksploatacyjnego", w tym środków niezbędnych w przeciwdziałaniu pandemii*
  - Podjęcie uchwały w sprawie przyznania nagrody rocznej dla członków Zarządu
  - Zatwierdzenia struktury organizacyjnej na 2021 rok
  - Zatwierdzenie planu gospodarczo – finansowego na 2021 rok

<u>Ogółem odbytych w latach 2018 – 2020 posiedzeń Rady Nadzorczej – 37 w tym:</u>

2018 r. – 14 posiedzeń, podjęto 24 uchwały
2019 r. – 11 posiedzeń, podjęto 14 uchwał
2020 r. - 12 posiedzeń, podjęto 14 uchwały

Wg prowadzonego w Spółdzielni „rejestru uchwał" Rada Nadzorcza w okresie 2018 -2020 podjęła 52 uchwały w zakresie prowadzonej działalności.

Aktywną rolę w przygotowaniach opinii i wniosków dla Rady Nadzorczej odegrały posiedzenia komisji czasowej Rady Nadzorczej.

- **Komisja czasowa zgodnie z przyjętymi planami pracy zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą na swoich posiedzeniach zajmowała się między innymi:**
  - Kontrolą załatwiania przez zarząd spraw zgłoszonych przez mieszkańców Spółdzielni w roku 2017
  - Oceną realizacji przez Spółdzielnię zadania gospodarczego „Wymiana oświetlenia na terenie SM „Osiedle Piastowskie" wraz ze zbadaniem zasadności realizacji zadania gospodarczego. Badany okres lata 2012-2017.
  - Kontrolą sposobu załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków

- Oceną zadania gospodarczego w zakresie „Realizacja remontu balkonów przy ul. Skrajna 4”

Liczba posiedzeń Komisji czasowej Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją wynosiła:
- 2018r. – 8 posiedzeń
- 2019r. – 2 posiedzenia
- 2020r. – 2 posiedzenia

Badaniem lustracyjnym objęte były również zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 9 ust. 5 aktualnego statutu „członkowie Rady Nadzorczej mogą otrzymywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu ustalone w następujący sposób:
- Przewodniczący i Sekretarz Rady Nadzorczej 30%
- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej 20%
- Pozostali Członkowie Rady Nadzorczej 15%

minimalnego wynagrodzenia pracowników, o którym mowa w ustawie z dnia 10 październik 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
Ryczałt podstawowy podlega podwyższeniu o 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę Członka Rady Nadzorczej, będącego członkiem komisji RN, w okresie działania komisji.

Badaniem lustracyjnym objęte były wynagrodzenia Rady Nadzorczej wypłacone:
- Za miesiąc kwiecień 2018r
- Za miesiąc maj 2018r.
- Za miesiąc styczeń 2019r
- Za miesiąc luty 2019
- Za miesiąc listopad 2020r

Zarząd Spółdzielni przedstawił listy obecności za powyższe miesiące na podstawie, których sporządzone zostały listy płac.

Podsumowanie

Posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Protokoły pisane są na komputerze, kolejno numerowane, zawierają datę posiedzenia, porządek obrad, wykaz osób uczestniczących w posiedzeniu oraz treść podjętych uchwał. Treści protokołów odzwierciedlają przebieg i zakres omawianej tematyki posiedzeń Rady, zgodnej z przyjmowanym porządkiem obrad.

W badanym okresie – w latach 2018 – 2020 - Rada Nadzorcza zapoznawała się i analizowała wskaźniki ekonomiczne Spółdzielni, wykonanie planów finansowo – gospodarczych oraz remontowych w zakresie rzeczowym jak i finansowym.

Wszystkie podjęte uchwały podejmowane były zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni, a oprócz zapisów w protokołach, odnotowane są w rejestrze „Uchwał Rady Nadzorczej”.

W latach 2018 – 2020 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie podjęła łącznie **52** uchwały.

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

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

Sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za dany rok kalendarzowy przedkładane były podczas Walnych Zgromadzeń Członków SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie i zostały zatwierdzone uchwałami:

- za rok 2017 – uchwała nr 4/2018 z dnia 15.06.2018r
- za rok 2018 – uchwała nr 4/2019 z dnia 22.03.2019r
- za rok 2019 – uchwała nr 3/2020 z dnia 21.08.2020r
- za rok 2020 – do dnia sporządzenia niniejszego protokołu WZ się nie odbyło.

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

2.3. Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z postanowieniem § 24 Statutu Spółdzielni, Zarząd składa się z 1 – 2 osób. Skład Zarządu w SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w okresie objętym lustracją pracował w następującym składzie:

Do dnia 21 marca 2018r

Prezes Zarządu — **Zbigniew Cichomski**
Powołany na Prezesa uchwałą RN nr 32/2005/III
odwołany uchwałą RN nr 7/2018/VIII z dnia 22.03.2018r

Społeczny Członek Zarządu — **Bożena Lubańska - Podstawny**
Oddelegowana ze składu RN uchwałą nr 16/2007 z dnia 29.06.2007r

Od dnia 22 marca 2018r:

Prezes Zarządu — **Dariusz Piotrowski**
Powołany uchwałą RN nr 8/2018/VIII z dnia 22.03.2018r

Zastępca Prezesa Zarządu — **Bożena Lubańska - Podstawny**
Powołana na to stanowisko
uchwałą RN nr 23/2018/VIII z dnia 21.11.2018r

Członek Spółdzielni Pani Janina C. złożyła pozew z dnia 05.06.2018r do Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej „o ustalenie nieważności ewentualnie uchylenie uchwały organu spółdzielni mieszkaniowej – uchwały Rady Nadzorczej nr 8/2018/VIII z dnia 22 marca 2018 roku w sprawie powołania Prezesa Zarządu Spółdzielni, na mocy, której powołano na funkcję Prezesa Zarządu Pana Dariusz Piotrowskiego".

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej wyrokiem z 21 lutego 2019 r. oddalił powództwo (sygn. akt I C 924/18). Powódka w dniu 15.04.2019 roku wniosła apelację od powyższego wyroku.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny po rozpoznaniu w dniu 08 sierpnia 2019 roku sprawy z powództwa Pani Janiny C. przeciwko Spółdzielni o ustalenie nieważności uchwały oddalił apelację (sygn. Akt I ACa446/19).

Zasady powoływania Członków Zarządu Spółdzielni zgodne były z postanowieniami statutu Spółdzielni.

Prezes Zarządu Pan Dariusz Piotrowski złożył oświadczenie (załącznik nr 4a) w sprawie przejęcia czynności Prezesa Zarządu, z którego wynika, że:

„Zgodnie z Regulaminem Pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie, w dziale IV Zakres Uprawnień Zarządu – w §10 „Przekazanie czynności przez ustępujący Zarząd nowemu Zarządowi lub Radzie Nadzorczej dokonywane jest w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Obowiązek ten również dotyczy przekazywania funkcji przez poszczególnych członków Zarządu…"

Pan Prezes Zbigniew Cichomski nie dokonał ciążącego na nim obowiązku przekazania czynności Prezesa Zarządu w formie regulaminowej, czyli w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Pan Zbigniew Cichomski po odwołaniu Go z pełnionej funkcji w Zarządzie Spółdzielni nie przekazał w żaden sposób ani całej posiadanej dokumentacji nowemu jej zarządowi ani też nie sporządził żadnego zestawienia czy innej dokumentacji spraw, które są w toku lub, które należy w kolejności rozpoznać.

Jednocześnie nie wskazał również gdzie znajdują się dokumenty Spółdzielni, które posiadał w związku z pełnioną przez niego funkcją w Zarządzie.

Obecny Prezes Zarządu Spółdzielni wielokrotnie zwracał się do Pana Zbigniewa Cichomskiego o przekazanie wszelkich dokumentów, informacji, co do stopnia zaawansowania prowadzonych przez Niego przedsięwzięć na rzecz Spółdzielni, jak również do rozliczenia się z podejmowanych czynności na rzecz Spółdzielni – do chwili zaprzestania pełnienia funkcji w Zarządzie.

Ponieważ Pan Zbigniew Cichomski nie podjął żadnych działań w związku z w/w wezwaniami, pełnomocnik Spółdzielni pismem z dnia 07 września 2018 roku wezwał Go do niezwłocznego rozliczenia się ze Spółdzielnią

Pan Zbigniew Cichomski odebrał pismo pełnomocnika Spółdzielni w dniu 13 września 2018 roku. Powyższe pismo do dnia dzisiejszego pozostało bez reakcji z Jego strony".

Z członkami Zarządu SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie, Rada Nadzorcza nie nawiązała „stosunku pracy" w oparciu o wymogi ustawy „Kodeks pracy", Członkowie Zarządu pracują na podstawie powołania.

Zarządu został uwidoczniony w KRS nr 0000106435.

Zasady wyborów członków Zarządu, zakres kompetencji oraz organizację pracy Zarządu, określają postanowienia §§23-28 Statutu oraz „Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie przyjęty uchwałą RN nr 10/2010 z dnia 16.12.2010r.

Przeprowadzone badanie działalności Zarządu w całym okresie objętym lustracją wykazuje, iż: wg dokumentacji pracy Zarządu Spółdzielni (protokoły z posiedzeń, zestawienia uchwał), w okresie 2018 – 2020, Zarząd odbył 49 protokołowanych posiedzeń i podjął 22 uchwały, w tym:

- Rok 2018: ·18 posiedzeń 11 uchwał
- Rok 2019: ·17 posiedzeń 4 uchwały
- Rok 2020: ·14 posiedzeń 7 uchwał

Analizą lustratora objęte była dokumentacja z posiedzeń Zarządu z 4 wybranych kwartałów:

I kwartał 2018 roku

Posiedzenie z dnia 12.01.2018r:
- Zajęcie stanowiska w sprawach określonych uchwała RN nr 10/2017/VIII z dnia 14.12.2017r w sprawie realizacji remontów balkonów przy ul. Skrajnej 2 – 6
- Sprawy bieżące
- Wystąpienie do Rady Nadzorczej o wskazanie członka Rady do udziału w Komisji Wyboru Wykonawcy
- Lustracja spółdzielni
- Plan realizacji zadań gospodarczych
- Wyniki osiedlowych projektów obywatelskich na rok 2018r
- Sprawy różne
- Informacja z zakresu spraw technicznych
- Podjęcie uchwał
- ✓ Uchwała w sprawie stanowisk do wniosków RN określonych uchwała nr 10/2017/VIII
- ✓ Wystąpienie do RN o uchwalenie planu pracy

Posiedzenie z dnia 16.02.2018r:
- Omówienie zmian zasad segregacji odpadów
- Sprawa opracowania Programu Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle Piastowskie na lata 2019 – 2024
- Omówienie zmian koniecznych w statucie
- Sprawy bieżące
- ✓ Wystąpienie do RZRSM w Katowicach o przeprowadzenie lustracji
- ✓ Wykonanie niezbędnych prac remontowych na nieruchomościach
- ✓ Przeprowadzenie okresowego przeglądu technicznego budynków
- ✓ Inne

Posiedzenie z dnia 14.03.2018r:
- Lustracja spółdzielni
- Sprawa wolnego w sensie prawnym lokalu mieszkalnego
- Organizacja Walnego Zgromadzenia Członków
- Sprawy bieżące
- Podjęcie uchwał

Posiedzenie z dnia 26.03.2018r:
- Omówienie i prezentacja bieżących spraw Spółdzielni
- Wolne wnioski

2019

II kwartał:

Posiedzenie z dnia 19.04.2019r:
- Omówienie i prezentacja bieżących spraw Spółdzielni
- Wolne wnioski

Posiedzenie z dnia 10.05.2019r:
- Omówienie i prezentacja bieżących spraw Spółdzielni
- Wolne wnioski

Posiedzenie z dnia 31.05.2019r:
- Omówienie i prezentacja bieżących spraw Spółdzielni
- Wolne wnioski

Posiedzenie z dnia 25.06.2019r:
- Omówienie i prezentacja bieżących spraw Spółdzielni
- Wolne wnioski

III kwartał 2019

Posiedzenie z dnia 14.08.2019r:
- Omówienie i prezentacja bieżących spraw Spółdzielni
- Wolne wnioski

Posiedzenie z dnia 10.09.2019r:
- Omówienie i prezentacja bieżących spraw Spółdzielni
- Wolne wnioski

Posiedzenie z dnia 09.10.2019r:
- Omówienie i prezentacja bieżących spraw Spółdzielni
- Wolne wnioski

IV kwartał 2020

Posiedzenia w dniach 20.11.2020r, 11.12.2020r, 30.12.2020r
Porządki obrad obejmowały:
- Omówienie i prezentacja bieżących spraw Spółdzielni
- Wolne wnioski

Sprawy bieżące obejmowały:
- Rozpatrywanie pism i wniosków kierowanych przez członków Spółdzielni
- Omówienie propozycji do planu remontów
- Analiza realizacji planu remontów
- Analiza kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
- Kontrola systemu przeciwpożarowego
- Ustalanie stawek eksploatacyjnych

Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy przedkładane były podczas Walnych Zgromadzeń Członków SM „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie i zostały zatwierdzone uchwałami:
- Za rok 2017 uchwała WZ nr 3/2018 z dnia 15.06.2018r
- Za rok 2018 uchwała WZ nr 3/2019 z dnia 22.03.2019r
- Za rok 2019 uchwała WZ nr 2/2020 z dnia 21.08.2020r
- Za rok 2020 do dnia sporządzenia niniejszego protokołu WZ nie odbyło się

Protokoły z posiedzeń Zarządu pisane są na komputerze i podpisane zgodnie z §6 ust.2 Regulaminu Zarządu przez Członków Zarządu obecnych na posiedzeniu. Protokoły wraz z podjętymi uchwałami stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane. Rejestr uchwał Zarządu prowadzony jest na komputerze i wraz z protokołami za dany rok archiwizowany w siedzibie Spółdzielni.

Podsumowanie

Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni, za lata 2018 – 2020, nie budzi zastrzeżeń. W oparciu o ustalenia, o jakich mowa powyżej, stwierdza się, iż Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie przyjęte zadania i obowiązki wynikające z zarządzania i kierowania „działalnością" Spółdzielni, realizował w sposób prawidłowy i pełny.

Podejmowane przez Zarząd uchwały, zgodne były z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących regulacjach „Prawa spółdzielczego", Statutu Spółdzielni i „Regulaminu Zarządu SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie.

Protokoły z posiedzeń Zarządu są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia, porządek obrad, wykaz osób uczestniczących w posiedzeniu, treść podjętych uchwał i decyzji. Badane protokoły podpisane są zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 2 „Regulaminu Zarządu SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie przez Członków Zarządu obecnych na posiedzeniu.

Protokoły wraz z niezbędnymi załącznikami dokumentującymi podejmowane tematy wraz z podjętymi uchwałami stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane oraz udostępnione dla członków Spółdzielni. W okresie objętym lustracją Zarząd podjął ***22*** uchwały w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie.

3. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.

Stan członków SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie na koniec okresów rocznych (2018 – 2020) przedstawiono w tabeli poniżej:

Stan oczekujących i zamieszkałych członków (osób fizycznych) w zasobach mieszkaniowych SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w na dzień 31.12.2020

Adres nieruchomości	Liczba członków ogółem	Członkowie posiadający spółdzielcze prawo do lokalu	Członkowie posiadający odrębną własność
Polna 1-2	108	97	11
Kamienna 2	64	60	4
Węgielna 1-2	94	81	13
Skrajna 2-6	79	71	8
Skrajna 10-17	162	140	22
Skrajna 19-25	109	101	8
Sarkandra	39	32	7
Razem	**655**	**582**	**73**

Ilościowe zmiany w ewidencji Członków SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie, jakie miały miejsce w badanym okresie 2018 - 2020 r.

Rok	Ilość członków 01.01.	zgony członków	rezygnacja darowizna	sprzedaż mieszkania	przyjęcie darowizna spadek	przyjęcie (odrębna własność)	przyjęcie kupno mieszkania	Ilość członków 31.12.
2018	667	6	1	7	2	3	10	**668**
2019	668	6	3	17	4	1	19	**666**
2020	666	9	3	6	0	1	6	**655**

W latach 2018– 2020, Spółdzielnia zawarła ogółem 2 umowy o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym;

- w zakresie ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
w 2018r. - 0 umów,
w 2019r. - 0 umów,
w 2020r. - 0 umów
- w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu:
w 2018r. - 1 umów,
w 2019 r. - 0 umów,
w 2020 r. - 1 umowa
- w zakresie umownego najmu lokalu mieszkalnego:
W 2018 r. – 0 umów,
W 2019 r. - 0 umów,
W 2020r. - 0 umów

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

W okresie objętym lustracją Zarząd podjął uchwałę nr 1/2019 w sprawie zmiany uchwały nr 18/2003 z dnia 11.06.2003r

W okresie od 2018 – 2020 Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał o wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni oraz o wykluczeniu ani nie podejmowała decyzji o wszczęciu procedury mającej na celu pozbawienia członka Spółdzielni prawa do lokalu.

Rejestr członków prowadzony jest w formie w wersji elektronicznej.
Prowadzony przez Spółdzielnię rejestr członków jest zgodny z art. 30 ustawy *Prawo Spółdzielcze* oraz§8 ust.1 i ust.2 statutu Spółdzielni tzn. zawiera podstawowe dane dotyczące wszystkich członków Spółdzielni: imię i nazwisko członka, zmiany w zakresie danych osobowych, datę przyjęcia w poczet członków, wypowiedzenie członkostwa lub jego ustanie.

Zgodnie z art.17^6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w SM „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie prowadzony jest w formie elektronicznej rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste. Spółdzielnia prowadzi odrębnie rejestry z podziałem na ulice i adresy lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

W rejestrze wpisane są m.in.:
- dane osobowe właściciela lokalu,
- numer księgi wieczystej,
- prawo do lokalu (spółdzielcze własnościowe – odrębna własność),

W rejestrze dotyczącym założonych ksiąg wieczystych nie znajduje się określenie obciążeń hipoteki, (jeżeli takie mają miejsce).

W okresie objętym lustracją SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie nie dokonywała rozliczeń z tytułu wkładów budowlanych.

O przyjęciu w poczet członków w SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie zgodnie z zapisem § 7 ust.1 statutu Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały w stosunku do osób, które nabyły / posiadają odrębną własność lokalu.

Natomiast w stosunku do osób, które posiadają własnościowe prawo do lokalu Zarząd podejmował uchwały na podstawie złożonej deklaracji do września 2017r, natomiast po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkiem spółdzielni jest osoba:

- której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności"; lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9. 2. Ustawy

Ustanawianie praw do lokali

Kolejnym tematem lustracji były zawarte przez SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie umowy o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych.

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2018 – 2020 w Spółdzielni Mieszkaniowej SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie zawarte 2 umowy ustanowienia i przeniesienia własności; w tym jedna umowa w drodze przetargu a druga na wniosek członka.

1. Wniosek członka Spółdzielni zamieszkałego w budynku przy ul. Skrajnej 12a/9 z dnia 21.01.2020r o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu. Akt notarialny Spółdzielnia spisała po uzyskaniu odpowiedniego zaświadczenia Prezydenta Miasta Cieszyna o samodzielności lokalu w dniu 22.09.2020r.
2. Przetarg na ustanowienie i przeniesienie własności lokalu przy ul. Skrajnej 10B:
   a) Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu z dnia 05.03.2018r
   b) Operat szacunkowy z marca 2018 roku na wartość 116.900,00zł
   c) Ogłoszenie o przetargu ukazało się w „Głosie Cieszyńskim" (pismo Spółdzielni z dnia 14.05.2018r), na stronie internetowej Spółdzielni oraz w gablotach informacyjnych.
   d) Protokół z posiedzenia Komisji przetargowej na ustanowienie odrębnej własności z dnia 05.06.2018r. Cena wywoławcza 160.000,00zł.
   e) Akt notarialny 23.07.2018r.

Zgodnie z §2 ust. 7 regulaminu w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze przetargu obowiązującym w SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie zatwierdzonym uchwałą Rady nadzorczej nr 2/2012/VI z dnia 23 października 2012r. „*cenę wywoławczą pierwszej licytacji lokalu stanowi jej wartość rynkowa określona przez rzeczoznawcę majątkowego".*

Wyjaśnienie Prezesa Zarządu dotyczące podjętej decyzji o zmianie ceny wywoławczej stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu.

Dokumentacja członkowska

Przeprowadzono metodą losową, badanie dokumentacji członkowskiej, następujących mieszkańców - członków SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie zamieszkałych:

- zamieszkałych w lokalu przy ul Skrajnej 12a/9
- zamieszkałych w lokalu przy ul Skrajnej 13b/1
- zamieszkałych w lokalu przy ul. Węgielnej 2/24
- zamieszkałych w lokalu przy ul. Skrajnej 4b/17

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

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie akta członkowskie prowadzi w teczkach „adresami mieszkań"; tzn. w teczce znajdują się dokumenty wszystkich członków, którzy zamieszkiwali dany lokal.

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

Czas pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie ustalono w sposób podany poniżej:

- w poniedziałki w godzinach - od 7^{oo} do 17^{oo}
- we wtorki, w środy i w piątki w godzinach - od 7^{00} do 15^{00}
- w czwartki w godzinach od 7^{00} do 17^{00}

Kasa Spółdzielni czynna jest w poniedziałek i w czwartek w godzinach od 8^{00} do 14^{00}

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

Badanie przez lustratora, pod kątem prawidłowości i terminowości rozpatrywania oraz załatwienia skargi wniosków, skierowanych do Spółdzielni, w latach 2018 –2020 nie wykazało nieprawidłowości.

We wszystkich w/w przypadkach skargi i wnioski przyjmowane, rozpatrywane i wyjaśnione były w sposób właściwy, merytorycznie poprawny w terminach określonych w regulaminach Spółdzielni.

Badaniem lustracyjnym objęte były losowo wybrane następujące pisma:

2018 r.

Pismo Państwa Justyny. i Łukasz P. z dnia 19.06.2018r w sprawie planowanego remontu łazienki.

Spółdzielnia w piśmie z dnia 29.06.2018r. poinformowała Państwa P. o wyrażeniu zgody na planowany remont oraz podała warunki wykonania prac remontowych.

2019 r.

Prośba Państwa Rafała i Marioli Sz. Z dnia 13.05.2019r o spuszczenie wody z pionu instalacji c.o. celem wykonania remontu w mieszkaniu.

Spółdzielnia w piśmie z dnia 13.05.2019r. poinformowała Państwa P. o wyrażeniu zgody na planowany remont oraz podała warunki wykonania prac remontowych.

2020r

Prośba Pani Lidii B. z dnia 18.06.2020r możliwość wymiany okien w mieszkaniu.

Spółdzielnia w piśmie z dnia 25.06.2020r. poinformowała Państwa P. o wyrażeniu zgody na planowany remont oraz podała warunki wykonania prac remontowych.

Podsumowanie

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

IV. Przedsiębiorstwo spółdzielcze.

1. Organizacja wewnętrzna

Zgodnie z § 3 statutu celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, zarządzanie zasobami nieruchomości, będącymi w zarządzie Spółdzielni, na rzecz osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię lub posiadających tytuły prawne do lokali należących do zasobów Spółdzielni.

Zgodnie z § 4 statutu przedmiotem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie jest między innymi:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

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

Podstawowym zakresem działalności Spółdzielni jest eksploatacja zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie nie posiada opracowanego regulaminu organizacyjnego ani regulaminu pracy (ze względu na ilość zatrudnionych pracowników nie ma obowiązku ustawowego).

W latach 2019-2020 obowiązywała w Spółdzielni zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna:

- Na rok 2018 –brak uchwały
- Na rok 2019 uchwała nr 1/2019/VIII z dnia 24 stycznia 2019r
- Na rok 2020 uchwała nr 14/2019/VIII z dnia 20 grudnia 2019r

2. Sprawy pracownicze

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

Struktura zatrudnienia w SM „Osiedle Piastowskie”
wg grup zawodowych w latach 2018 – 2020 /w etatach/

Rok	Zatwierdzona struktura	Faktyczne zatrudnienie	Wskaźnik zatrudnienia do planu
2018	**Brak uchwały**	**7**	
2019	**6**	**6**	
2020	**6**	**6**	

Wykazana w tabeli zatwierdzona planowana i faktyczna ilość osób zatrudnionych w Spółdzielni obejmuje również umowy zlecenia oraz zatrudnienie na podstawie powołania (Zarząd).

W okresie objętym lustracją zatrudnienie w SM „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie nie przekraczało limitów ustalonych przez Radę Nadzorczą.

Na dzień 31.12.2020r zatrudnienie w SM „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie wynosiło:

- 2 członków Zarządu na podstawie powołania
- 2 pracowników umysłowych na podstawie umowy o pracę
- inspektor nadzoru ds. elektrycznych na podstawie umowy zlecenia
- inspektor ds. budowlanych na podstawie umowy handlowej

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

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

Środki finansowe na wynagrodzenia
w SM „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie w latach 2018-2020

Lp.	*Rok*	*Wykonanie w zł*
1.	*2018*	*386.374,13*
2.	*2019*	*332.108,85*
3.	*2020*	*244.772,85*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej nie podejmowała uchwał określających limity środków finansowych przeznaczonych na wynagrodzenia.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie nie posiada opracowanego regulaminu wynagradzania; zasady wynagradzania pracowników ujęte są w umowie o pracę.

Dokumentacja pracownicza

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

Akta osobowe pracowników przechowywane są w opisanych teczkach.
Sprawdzono dokumentację pracowników:
Główna Księgowa – Jadwiga Bogacz – umowa o pracę z dnia 29.09.2008r
Inspektor ds. administracyjnych – Anna B. (szkolenie BHP z dnia 31.03.2014r)

W aktach osobowych pracowników przechowywane są m.in.:

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

Według podziału na:
A. dokumenty zgromadzone w związku z ubieganiem się o zatrudnienie tj. kwestionariusz osobowy, świadectwa pracy z poprzednich miejsc pracy, dokumenty potwierdzające kwalifikacje
B. dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia, w tym: umowa o pracę , przeszeregowania, przeniesienia, nominacje, szkolenia
C. dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia
D. dokumenty dotyczące odpowiedzialności porządkowej i dyscyplinarnej.

Przeprowadzone badanie akt osobowych pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie wykazało, że wszyscy pracownicy, których akta objęte były kontrolą zostali przeszkoleni w zakresie BHP zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach. Wszyscy sprawdzani pracownicy legitymowali się aktualnym zaświadczeniem o stanie zdrowia wydanym w oparciu o okresowe badania lekarskie.

W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2018 - 2020 stwierdzono, iż wszyscy pracownicy wykorzystali swoje urlopy w terminach zgodnych z kodeksem pracy.

Wg prowadzonego rejestru szkoleń w latach 2018 - 2020, Zarząd oraz pracownicy Spółdzielni korzystali z zorganizowanych szkoleń. W omawianym okresie członkowie Rady Nadzorczej nie byli na żadnym szkoleniu. Dane statystyczne z odbytych szkoleń przedstawia tabela poniżej:

Odbyte szkolenia z wyszczególnieniem biorących w nich udział pracowników i członków organów statutowych SM „Osiedle Piastowskie" w latach 2018.– 2020

Lp.	***Wyszczególnienie***	**2018 r.**	**2019 r.**	**2020 r.**
1	***2***	***3***	***4***	***5***
1.	Ogółem (ilość odbytych szkoleń)	2	2	11
Liczba przeszkolonych osób				
2.	Ogóle m	2	2	3
w tym:				
a/	*Członków Rady Nadzorczej*	*0*	*0*	*0*
b/	*Członków Zarządu*	*2*	*2*	*2*
c/	*Pozostałych pracowników*	*0*	*0*	*1*

W SM „Osiedle Piastowskie" 2 pracowników posiada licencję „Zarządcy nieruchomości w tym; 2 członków Zarządu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie posiada opracowaną „Politykę Ochrony Danych Osobowych" przyjętą uchwałą Zarządu nr 21/A/2018 z dnia 19.11.2018r, która zawiera między innymi:

- System ochrony danych
- Rejestr czynności przetwarzanych danych i analiza ryzyka
- Upoważnienia i oświadczenia o zachowaniu poufności
- Obowiązek informacyjny, zgoda, powierzanie i udostępnianie danych
- Postępowanie z incydentem
- Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych**.**

3. Kontrola.

W SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie nie ma stanowiska specjalisty ds. kontroli wewnętrznej.

Kontrole dotyczące bieżącego zarządzania i kierowania Spółdzielnią prowadzone były w ramach „kontroli kierowniczej" sprawowanej przez Zarząd Spółdzielni oraz pracowników w ramach swoich obowiązków. Zarząd koordynuje i nadzoruje całokształt działalności Spółdzielni oraz sprawuje kontrolę wewnętrzną.

Powyższe kontrole prowadzone były pod względem:

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

W ramach bieżącej działalności Zarząd, co roku przeprowadza kontrole:
- Prawidłowości wykonania robót remontowo-budowlanych i inwestycyjnych
- Terminowości opłat czynszowych
- Realizacji usterek i zgłoszeń awarii
- Prawidłowości prowadzenia przetargów

W ramach „kontroli i nadzoru", swoje funkcje sprawowała również Rada Nadzorcza. Jak wynika ze sprawdzonych przez lustratora protokołów z lat 2018 - 2020, Rada Nadzorcza na podstawie przedstawionych przez Zarząd informacji i materiałów dokonywała analizy sytuacji gospodarczo – finansowej Spółdzielni, realizacji przedsięwzięć remontowych itp.

Szczegółowy zakres dokonywanych przez Radę Nadzorczą kontroli omówiony został w części protokołu poświęconemu Radzie Nadzorczej.

Z przeglądu Książki Kontroli Przedsiębiorcy wynika, że w okresie objętym lustracją w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie były przeprowadzone następujące kontrole zewnętrzne:
- Styczeń 2018 roku kontrola PIP oddział w Bielsku-Białej
- Marzec 2018 roku RZRSM w Katowicach; lustracja za lata 2015-2017
- Kwiecień 2018 roku PIP oddział w Bielsku-Białej
- Lipiec 2018 KP PSP w Cieszynie

V. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – zarządzanie nieruchomościami.

1.Charakterystyka zasobów mieszkaniowych

Spółdzielnia swoje działania skupiła na zarządzaniu przejętymi zasobami mieszkaniowymi, które wybudowała latach 70-tych, 80-tych i 90-tych XX wieku dla swych pracowników Kopalnia Węgla Kamiennego „MORCINEK". W skład tych zasobów weszły budynki położone w Cieszynie przy ulicy Polnej 1 i 2, Węgielnej 1-2, Kamiennej 2 przy ulicy Skrajnej oraz Sarkandra 14.

Realizując zadania w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia główny nacisk postawiła na wdrożenie programów modernizacyjnych, których efektem jest docieplenie wszystkich budynków wraz z wymianą na nowoczesne balustrad balkonowych w wieżowcach, istotne powiększenie powierzchni parkingów osiedlowych, modernizację terenów zielonych oraz podjęcie współpracy z instytucjami miejskimi w zakresie zagospodarowania przyległych do Osiedla terenów na place rekreacyjne, co przełożyło się na wybudowanie dużej siłowni napowietrznej oraz nowoczesnego placu zabaw dla dzieci.

Ważnym celem działalności Spółdzielni jest dbanie o własne tereny zielone, podnoszenie bezpieczeństwa mieszkańców, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć monitoringu wizyjnego.

Spółdzielnia zarządza 19 budynkami podzielonymi na 7 nieruchomości.

Wielkość i strukturę zasobów mieszkaniowych, którymi zarządza SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w okresie objętym lustracją przedstawiają poniższe tabele:

Zasoby mieszkaniowe
SM Osiedle Piastowskie (wg stanu na 31.12.2020r.)

Struktura powierzchni lokali mieszkalnych

Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia przynależna	Powierzchnia ogółem w m^2	Powierzchnia lokali stanowiących własność Spółdzielni	Powierzchnia lokali po przeniesieniu własności	Powierzchnia lokali o innym przeznaczeniu
Polna 1-2	4.966,52	284,97	5.251,39	4.216,33	1.035,06	
Kamienna 2	2.483,26	142,21	2.625,47	2.225,03	400,44	
Węgielna 1-2	4.966,52	280,16	5.246,68	3.894,25	1.276.28	76,15
Skrajna 2-6	3.378,75	296,84	3.675,59	2.843,69	831,90	
Skrajna 10-17	6.618,20	545,24	7.163,44	5.385,17	1.778,27	
Skrajna 19-25	4.201,45	318,94	4.520,39	4.012,49	507,90	
Sarkandra	1.381,14	45,98	1.427,12	1.038,67	388,45	
Razem	**27.995,84**	**1.914,24**	**29.910,08**	**23.615,63**	**6.218,30**	**76,15**

Struktura ilościowa lokali mieszkalnych

Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych w nieruchomości	Lokale o statusie własnościowego prawa do lokalu	Lokale o statusie lokatorskiego prawa do lokalu	Lokale administracyjne	Lokale w najmie	Lokale o statusie odrębnej własności
Polna 1-2	88	70				18
Kamienna 2	44	37	1			6
Węgielna 1-2	89	65		2	1	21
Skrajna 2-6	60	46	1			13
Skrajna 10-17	120	91				29
Skrajna 19-25	75	64	1			10
Sarkandra	37	28				9
Razem	**513**	**401**	**3**	**2**	**1**	**106**

Struktura nieruchomości gruntowych

nieruchomości w Zarządzie Spółdzielni - ulica	powierzchnia gruntów ogółem w m^2	powierzchnia własność SM w m^2	powierzchnia wyniesiona w m^2	% powierzchni wyniesionej
Polna 1-2	6 897,00	5 537,58	1 359,42	19,71%
Kamienna 2	2 870,00	2 432,25	437,75	15,25%
Węgielna 1-2	3 980,00	3 011,84	968,16	24,33%
Skrajna 2-6	8 503,00	6 578,51	1 924,49	22,63%
Skrajna 10-17	8 740,00	6 572,61	2 167,39	24,80%
Skrajna 19-25	8 660,00	7 686,98	973,02	11,24%
Sarkandra	6 141,00	4 462,40	1 678,60	27,33%
Sarkandra	487,00	438,30	48,70	10,00%
Sarkandra	150,00	135,00	15,00	10,00%
razem	**46 428,00**	**36 855,47**	**9 572,53**	**20,62%**

SM Osiedle Piastowskie na dzień 31 grudnia 2020 r. zarządzała:

- 19 budynkami mieszkalnymi,
- 511 lokali mieszkalnych
- 2 lokale administracyjne

w tym:

- ✓ 3 lokale mieszkalne zajmowane w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- ✓ 402 lokale mieszkalne zajmowane w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- ✓ 105 lokali mieszkalnych po przeniesieniu własności,
- ✓ 1 lokal mieszkalnych użytkowany w oparciu o umowę najmu,

OGÓŁEM - pow. użytkowa zarządzanych zasobów mieszkaniowych wynosiła 27.995,84 m^2

w tym:

- lokale mieszkalne 27.919,69 m^2pu
- lokale o innym przeznaczeniu (administracyjne) 76,15 m^2pu

Nieruchomości gruntowe wynosiły: 46.428,00 m^2

w tym:, do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny 46.428,00 m^2

2. Struktura i zadania pionu technicznego

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie w okresie objętym lustracją nie posiadała opracowanego regulaminu organizacyjnego W latach 2018-2020 obowiązywała w Spółdzielni zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna:

- Na rok 2018 –brak uchwały
- Na rok 2019 uchwała nr 1/2019/VIII z dnia 24 stycznia 2019r
- Na rok 2020 uchwała nr 14/2019/VIII z dnia 20 grudnia 2019r

Organizacja pracy, zakres obowiązków i odpowiedzialności dokonywana była przez Zarząd Spółdzielni; przyjęte rozwiązania organizacyjne odpowiadały bieżącym potrzebom Spółdzielni w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych Członków i ich rodzin.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w SM „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie prowadzona była w ramach scentralizowanych form zarządzania.

W okresie objętym lustracją w zakresie rozdziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali obowiązywał „regulamin użytkowania lokali i porządku domowego” przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2014/VI z dnia 03.04.2014r.

Zgodnie z powyższym regulaminem do obowiązków Spółdzielni należy:

a) Przeprowadzania bieżących przeglądów wynikających z odnośnych przepisów budowlanych, konserwacji, napraw, remontów na podstawie zatwierdzonych planów gospodarczych oraz napraw i remontów doraźnych.
b) Zapewnienie stałego nadzoru nad funkcjonowaniem wszelkich instalacji i urządzeń technicznych będących w zasobach Spółdzielni,
c) Pielęgnacja i utrzymanie terenów zielonych oraz uzupełnianie i przeprowadzanie nowych nasadzeń z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury
d) Utrzymanie w należytym stanie terenów rekreacyjnych i placów zabaw
e) Naprawa i i remonty dróg oraz chodników wewnątrzosiedlowych
f) Zapewnienie właściwego oznakowania budynków, oświetlenia terenu osiedla, wejść do budynków oraz pomieszczeń wspólnych

g) Wyposażenie budynków w sprzęt ochrony przeciwpożarowej.

Z kolei do obowiązków użytkowników lokali należy:

a) Dbanie i ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynków przeznaczone do wspólnego korzystania
b) Dbanie o bieżącą konserwację zajmowanego lokalu mieszkalnego i innych przydzielonych mu pomieszczeń polegającą na:
   - ✓ Prawidłowym eksploatowaniu i utrzymaniu w należytym stanie technicznym instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu
   - ✓ Naprawa i wymiana zużytych urządzeń technicznych i sanitarnych znajdujących się w lokalu
   - ✓ Naprawa i wymiana okien i drzwi
   - ✓ Inne naprawy uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu powstałych w związku niewłaściwym użytkowaniem instalacji i urządzeń technicznych.

3. Utrzymanie stanu technicznego zasobów

W ramach badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia książek obiektu budowlanego oraz dokumentacji z okresowych przeglądów technicznych budynków wraz z oceną wykorzystania tych ustaleń w planach rzeczowych prac remontowych w latach 2018 – 2020. Książki obiektu budowlanego wraz z protokołami przeglądów przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.

Skontrolowano książki budowlane następujących budynków mieszkalnych:

- **Budynek przy ul. Węgielna 1**

- Przegląd instalacji gazowej:
  - ✓ protokoły z kontroli w mieszkaniach z dnia 06.11.2018r, protokół ogólny z dnia 08.11.2018r
  - ✓ protokoły z kontroli w mieszkaniach z dnia 05.11.2019r, protokół ogólny z dnia 08.11.2019r
  - ✓ protokół z dnia 15.12.2020r
- Przeglądy przewodów kominowych:
  - ✓ protokół nr 4/07/18 z dnia 12.07.2018r dotyczy przeglądu i czyszczenia kominów
  - ✓ protokół nr 5/19 z dnia 26.08.2019 dotyczy przeglądu i czyszczenia kominów
  - ✓ protokół nr 4/10/20 z dnia 02.09.2020 dotyczy przeglądu i czyszczenia kominów
  - ✓ protokoły z dnia 05.02.2020r dotyczące sprawdzenia ciągów kominowych
- Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
  - ✓ protokół nr 1/W1/2018 z 05.11.2018r
  - ✓ protokół nr 1/W1/2019 z dnia 04.11.2019r
  - ✓ protokół nr 1/W1/2020 z dnia 07.12.2020 – dotyczy przeglądu i czyszczenia kominów
- Protokół z pomiarów urządzenia piorunochronnego – protokół z dnia 16.05.2017r
- Przegląd stanu technicznego budynku 5– letni — protokół nr 3/2017 dnia 28.12.2017r
- Protokoły ochrony przeciwpożarowej i izolacji przewodów elektrycznych:
  - ✓ pomieszczenie gospodarcze – 657 z dnia 15.10.2017r
  - ✓ rozdzielnia główna – od nr 16/2017 do nr 20/2017 z dnia wrzesień 2017r
  - ✓ mieszkania protokoły z września z 2017r

- **Budynek przy ul. Skrajnej 10**

- Przegląd instalacji gazowej:
  - ✓ protokoły z kontroli w mieszkaniach z dnia 05.11.2018r
  - ✓ protokoły z kontroli w mieszkaniach z dnia 08.11.2019r
  - ✓ protokoły z kontroli w mieszkaniach z dnia 15.12.2020r
- Przeglądy przewodów kominowych:
  - ✓ protokół nr 9/07/18 z dnia 12.07.2018r – dotyczy przeglądu i czyszczenia przewodów kominowych
  - ✓ protokół nr 10/19 z dnia 27.08.2019r – dotyczy przeglądu i czyszczenia przewodów kominowych
  - ✓ protokół nr 9/10/20 z dnia 03.09.2020r – dotyczy przeglądu i czyszczenia przewodów kominowych
  - ✓ protokoły od nr S/10/2/20 do S/10/20/20 z dnia 06.02.2020r sprawdzenia podłączeń wentylacyjnych, spalinowych
- Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
  - ✓ protokół nr 1/S10/2018 z 056.11.2018r
  - ✓ protokół nr 1/S10/2019 z dnia 06.11.2019r
  - ✓ protokół nr 1/S10/2020 z dnia 08 grudnia 2020r
- Protokół z pomiarów urządzenia piorunochronnego – protokół z dnia 16.05.2017r
- Przegląd stanu technicznego budynku 5– letni — protokół nr 9/2017 z dnia protokoły z września 2017r

- **Budynek przy ul. Skrajnej 4**

- Przegląd instalacji gazowej:
  - ✓ protokół nr z dnia 05.11.2018r
  - ✓ protokół z dnia 08.11.2019r
  - ✓ protokół z dnia 17.12.2020r
- Przeglądy przewodów kominowych:
  - ✓ protokół z dnia 12.0.2018r
  - ✓ protokół nr 8/19 z dnia 27.08.2019r
  - ✓ protokół z dnia 06.02.2020r
  - ✓ protokół nr 7/10/20 z dnia 03.09.2020r przegląd i czyszczenie przewodów kominpwych
- Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
  - ✓ protokół nr 1/S4/ 2018 z 05.11.2018r
  - ✓ protokół nr 1/S4/2019 z dnia 06.11.2019r
  - ✓ protokół nr 1/S4/2020 z dnia 08.12.2020r
- Protokół z pomiarów urządzenia piorunochronnego – protokół z dnia 16.05.2017r
- Przegląd stanu technicznego budynku 5– letni — protokół nr 7/2017 z dnia 28.12.2017r
- Przegląd instalacji elektrycznej – protokół z dnia 15.11.2017r
- Protokół ochrony skuteczności przeciwpożarowej – protokół z dnia 12.09.2017r

- **Budynek przy ul. Skrajnej 12**

- Przegląd instalacji gazowej:
  - ✓ protokół z dnia 06.11.2018r
  - ✓ protokół z dnia 04.11.2019r
  - ✓ protokół z dnia 15.12.2020r
- Przeglądy przewodów kominowych:
  - ✓ protokół nr 10/07/18 z dnia 12.07.2018r
  - ✓ protokół nr 11/19 z dnia 27.08.2019r

  - ✓ protokół nr 10/10/20 z dnia 03.09.2020 przegląd i czyszczenie przewodów kominowych
  - ✓ protokoły od nr S12/1/20 do nr S12/11/20 sprawdzenie w mieszkaniach przewodów kominowych i wentylacyjnych
- Okresowa kontrola stanu technicznego roczna:
  - ✓ protokół nr 1/W12/2018 z dnia 05.11.2018r
  - ✓ protokół nr 18/11/2019 z dnia 06.11.2019r
  - ✓ protokół nr 1/S12/20 z dnia 08.12.2020r
  - ✓
- Protokół z pomiarów urządzenia piorunochronnego – protokół z dnia 16.05.2017r
- Przegląd stanu technicznego budynku 5– letni — protokół nr 10/2017 z dnia 28.12.2017r
- Protokół ochrony skuteczności przeciwpożarowej – protokół z dnia 10.08.2017r

Podsumowanie

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

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

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

- Książki obiektów budowlanych z bieżącymi wpisami dotyczącymi osób upoważnionych do dokonywania wpisu, istotnych zdarzeń technicznych, jakie miały miejsce w budynku wraz protokołami odbioru robót.
- Spółdzielnia dokonywała w ustawowych terminach okresowe kontrole stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji urządzeń służących ochronie środowiska a także instalacji gazowych, przewodów.
- Spółdzielnia w okresie objętym lustracją dokonywała w ustawowych terminach wymagane prawem przeglądy 5 – letnie.
- Zalecenia określone w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków, uzupełniające ekspertyzy techniczne, zgłaszane usterki w trakcie eksploatacji zasobów, wykorzystywane były do sporządzania planów remontów budynków i usunięcia nieprawidłowości.

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

Wykaz osób i firm dokonujących przeglądy w latach 2018 – 2020

Lp.	Nazwa firmy	Rodzaj przeglądu	Uprawnienia
1.	"Elektra" Piotr Cesarz	Elektryczny	SEP EG-1/715/432-17/20; DG-1/715/432-17/20
2.	"Hydroklimat" Robert Lebioda	Gazowy	D-3/3295/691/20; E-3/3294/691/20
3.	"Antyfiresystem"	Instalacja p.poż.	SIOP/59/2018/14/15
4.	Kominiarstwo Mirosław Tanistra	Kominy i wentylacja grawitacyjna	Upr. Mistrz kominiarski nr 001518
5.	Dźwig serwis s.c. G.i Ł. Gach	Dźwigi osobowe	Upr. UDT 1/M/94/K/02/00015/04
6.	"TIFOM 997" Zenon Ordecki	System antywłamaniowy	Koncesja MSWiA nr L-2448/2000
7.	Inspektor budowlany Adam Cieślar	nadzór budowlany	Upr. Nr 107/89/BB
8.	Inspektor elektryczny Józef Siuda	nadzór elektryczny	D1/704/1213/17; E1/704/1212/17

Zalecenia określone w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynków, uzupełniające **eks**pertyzy techniczne, zgłaszane usterki w trakcie eksploatacji zasobów, wykorzystywane były do sporządzania planów remontów budynków i usunięcia nieprawidłowości.

4. Remonty

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie w okresie objętym lustracją podjęło uchwałę nr 8/2018 z dnia 15.06.2018r w sprawie Planu kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie na lata 2019-2023 koncentrując główne działania Spółdzielni na:

- Poprawie estetyki i funkcjonalności nieruchomości
- Poprawie estetyki otoczenia
- Rozwoju infrastruktury towarzyszącej
- Remontach i modernizacji instalacji
- Zapewnieniu bezpieczeństwa
- „Debarieryzacji” – przystosowaniu obiektów do potrzeb osób niepełnosprawnych.

W oparciu o przyjęte przez WZ kierunki rozwoju Rada Nadzorcza podejmowała decyzje o planowanych remontach:

- Plan gospodarczo - finansowy na rok 2018 (uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2017/VIII z dnia 14.12.2017r) zakłada prace remontowe na ogólną wartość obejmujące między innymi prace związane z:
  - ✓ komunikacją i bezpieczeństwem na osiedlu
  - ✓ rekreacją
  - ✓ bezpieczeństwem przeciwpożarowym i dźwigami

- ✓ stanem technicznym klatek schodowych i pomieszczeń ogólnodostępnych
- ✓ elewacją, dachami, kanalizacją

• Planowane zadania remontowe na rok 2019 na ogólną wartość robót 781.000,00zł przychody planowane na poziomie 739.000,00zł obejmujące między innymi:

- ✓ komunikacją i bezpieczeństwem na osiedlu
- ✓ modernizacją oświetlenia
- ✓ porządkowaniem terenu
- ✓ remontem elewacji balkonowej i modernizacja daszków balkonowych
- ✓ zewnętrzną siecią wodociągową

• Planowane zadania remontowe na rok 2020 (uchwała Rady Nadzorczej nr 3/2020/VIII z dnia 27.02.2020r na ogólną wartość robót 1.128.000,00, Przychody planowane na poziomie 740.000,00 obejmujące między innymi:

- ✓ komunikacją i bezpieczeństwem na osiedlu
- ✓ wymiana zaworów pod pionowych centralnego ogrzewania i wody
- ✓ porządkowaniem terenu
- ✓ remont elewacji balkonowej i modernizacja daszków balkonowych
- ✓ zewnętrzne przyłącza instalacji przeciwpożarowej
- ✓ projekt i wymiana rozdzielni elektrycznych
- ✓ remont wind

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

5. Firmy zewnętrzne

Poza omówionymi ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi „zarządzania" zasobami mieszkaniowymi SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie, w latach 2018 – 2020, w technicznej obsłudze budynków mieszkalnych i lokali użytkowych uczestniczyły firmy zewnętrzne, w tym wykonawcy robót budowlano – remontowych. Stanowili oni, podstawowy zespół realizacyjny planowanych przedsięwzięć w zakresie:

- robót ogólnobudowlanych,
- remontu elewacji
- remontów chodników,
- gruntownych remontów dachów,
- remontów instalacji wodno – kanalizacych,
- innych robót i usług.

Wykaz robót inwestycyjnych i remontowych za lata 2018 – 2020

Lp	Rok	Nazwa firmy	Rodzaj robót	Nr umowy	Kwota netto
1.	2018	Elektronika Arseniusz Huza	Montaż kamer	Zlec z dn. 30.06.2018	9.791,52
2.	2018	MIBUD ŚLIWKA MICHAŁ	remont poziomu kanalizacji sanitarnej ul. Polna 2 i kanalizacji w piwnicy		20.625,81

3.	2018	MIBUD ŚLIWKA MICHAŁ	remont poziomu kanalizacji sanitarnej ul. Skrajna 15 i kanalizacji w piwnicy		10.766,45
	2018	MIBUD ŚLIWKA MICHAŁ	remont poziomu kanalizacji sanitarnej ul. Polna 2 i kanalizacji w piwnicy	Zlec z dn. 05.03.2018	22.717,86
4.	2018	Antyfiresystem	P.poż. projekty - instalacje	z dn. 14 czerwca	17.835,00
5.	2018	Projektowanie Ludwik Ignatowicz	P.poż. projekty - budowlane	z dn. 10 sierpnia	10.400,00
6.	2018	Antyfiresystem	P.poż, nawodnione piony, okablowanie do syst. Oddymiania I etap	z dn. 12 października	239.000,00
7.	2018	"Lebex" Leszek Beniuk	Wymiana przyłączy kanalizacyjnych w budynkach Skrajna 19,21, 23, 25	z dn. 14 września	41.000,00
8.	2018	"Lebex" Leszek Beniuk	Remont chodnika wzdłuż budynku Skrajna 19,21	z dn. 07 grudnia	36.635,00
1.	2019	Umyjemto sp. z o.o.	mycie i malowanie tylnej elewacji budynku Skrajna 23 i 25	Umowa z dn. 28.06.2019	47.970,00
2.	2019	ANTY FIRE SYSTEM KATARZYNA FALKIEWICZ	instalacja nawodnionych pionów hydrantowych - instalacja wewnętrzna, oraz okablowanie dla instalacji wykrywania pożaru i sterowania oddymianiem, wydzielenia stref pożarowych, oświetlenia ewakuacyjnego	Umowa - Zlecenie z dnia 12.10.2018 i Aneks z dnia 24.01.2019	264.800,48
1.	2020	Jakubek Łukasz Zakład Remontowo Budowlany	remont elewacji budynku Skrajna 4 i 6	Umowa z dn. 26.06.2019 i Aneks z dn. 23.12.2019	181.035,19
2.	2020	Jakubek Łukasz Zakład Remontowo Budowlany	remont pokrycia dachu Węgielna 1	Umowa z dn. 17.12.2019	29.000,00
3	2020	Jakubek Łukasz Zakład Remontowo Budowlany	remont pokrycia dachu Węgielna 2	Umowa z dn. 17.01.2020	29.000,00
4	2020	Umyjemto sp. z o.o.	mycie i impregnacja elewacji budynku Skrajna 2, 4, 6	Umowa z dn. 09.09.2020	17.102,8
5	2020	ANTY FIRE SYSTEM KATARZYNA FALKIEWICZ	Instalacja wyposażenia pompowni pożarowych podnoszących ciśnienie w instalacji nawodnionych pionów Węgielna 1 i 2, Kamienna 2 Polna 1 i 2	Umowa z dnia 28.02.2020	135.000,00

Prace ujęte w pozycji 1 i 2 powyższej tabeli zostały zrealizowane bez umowy. Wyjaśnień w tej sprawie udzielił Pan Prezes Zarządu, który stwierdził, że prace te zostały zlecone zanim został Prezesem Zarządu, ponadto przedstawił swoją notatkę służbową z dnia 11.06.2018r., z której wynika, że w związku z niezachowaniem obowiązującej w Spółdzielni procedury wyłaniania wykonawców robót, Zarząd Spółdzielni zawarł z wykonawcą ugodę polegającą na obniżeniu wynagrodzenia o 5% wartości kosztorysowej, ponadto wykonawca zobowiązał się do wykonania dodatkowych robót.

Podczas analizy dokumentacji związanej z wyborem wykonawców zewnętrznych (obcych), realizujących w latach 2018– 2020 prace remontowo – budowlane na rzecz Spółdzielni, szczegółowemu badaniu lustracyjnemu poddano:

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

Szczegółowe zasady wyłaniania wykonawców robót remontowych i konserwacyjnych w okresie objętym lustracją określał „*Regulamin wyboru wykonawców robót….”* przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2010/V z dnia16.12.2010r.

Zgodnie z zapisami powyższego regulaminu roboty remontowe, dostawy i usługi objęte planem o wartości kosztorysowej:

a) poniżej 30.000,00zł netto – dopuszczalny tryb zamówienia z wolnej ręki
b) zamówień, których wartość mieści się pomiędzy wartością 30.000,00zł a 500.000,00zł stosuje się przetarg w formie zapytania o cenę.
c) zamówień, których wartość przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000,00zł euro - przetarg nieograniczony.

Szczegółową kontrolą objęte były następujące prace wykonywane przez firmy zewnętrzne:
Rok 2018

- **Wymiana przyłączy kanalizacji do budynków mieszkalnych przy ul. Skrajnej 19, 21, 23, 25.**

Zarząd Spółdzielni przedłożył następujące dokumenty

- Oferta cenowa z dnia 11.09.2018r
- Umowa z dnia 14.09. 2018r z firmą PPUH „LEBEX” z Bielska _Biała
  - ✓ Termin wykonania robót 30.11.2018r
  - ✓ Wartość umowy 35.000,00zł netto
- Protokoły odbioru robót:
  - ✓ 17.12.2018r
  - ✓ 21.12.2018r
- Faktury: nr 0171/2018/U z dnia 21.12.2018r na wartość netto 41.000,00zł (w tym 6.000,00zł wartość robót dodatkowych)

Wnioski

1. Wartość robót przekracza 30.000,00zł a zatem winien być przeprowadzony przetarg zgodnie z § 3 regulaminu. Wyjaśnień w tym zakresie udzielił Pan Prezes Zarządu, który przedstawił protokół z posiedzenia Rady Nadzorczej nr10/VIII/2018 z dnia 31.08.2018r, z którego wynika, że Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odstąpienie od ogłoszenia

konkursu ofert na powyższe prace. Ponadto Rada Nadzorcza ze względu na awarię i brak czasu na ogłoszenie wyraziła zgodę na wykonanie prac przez firmę PP-U-H LEBEX.

2. Umowa zawiera zapisy dotyczące stosowania kar umownych za wykonanie robót niezgodnie z terminem określonym w umowie, jednak w powyższym przypadku nie zostały naliczone.
3. Faktura zawiera wynagrodzenie za roboty dodatkowe, brak protokołu konieczności wykonania takich robót oraz stosownego aneksu do umowy.

- **Wykonanie instalacji nawodnionych pionów hydrantowych oraz okablowanie w korytkach kablowych dla instalacji pożaru i sterowania oddymianiem, wydzielenia stref pożarowych, oświetlenia ewakuacyjnego dla budynków Przy ul Polnej 1, Polnej 2, Kamiennej 2, Węgielnej 1, Węgielnej 2.**

– Ogłoszenie o przetargu z dnia 04.10.2018r
  - ✓ Zapytanie ofertowe z dnia 04.10.2018r - jedno
  - ✓ Ogłoszenie poprzez portal OX.PL z dnia 05.10.2018r
– Protokół z posiedzenia Komisji przetargowej z dnia 11.10.2018r
  - ✓ Wpłynęły 3 oferty
  - ✓ Wybrana została najtańsza oferta firmy ANTIFIRESYSTEM z Cieszyna
– Umowa –zlecenie z dnia 12.10.2018r
  - ✓ Termin wykonania 31.01.2019r
  - ✓ Wartość robót 239.000,00zł netto
  - ✓ Aneks do umowy z dnia 12.10.2018r – przedłużenie terminu do dnia 31.03.2019r
  - ✓ Zestawienie wartości robót dodatkowych zatwierdzone przez Pana Inspektora Nadzoru oraz Prezesa Zarządu na kwotę 33.520,00zł
– Protokoły odbioru robót:
  - ✓ Protokół z dnia 15.01.2019r – częściowy odbiór robót
  - ✓ Protokół z dnia 19.02.2019r – częściowy odbiór robót
  - ✓ Protokół odbioru końcowego z dnia 17.04.2019r
– Faktury:
  - ✓ VAT nr 136/2018 z dnia 14.12.2018r na wartość netto 40.000,00zł
  - ✓ VAT nr 16/2019 z dnia 18.02.2019r na wartość netto 73.150,00zł
  - ✓ VAT nr 45/2019 z dnia 16.04.2019r na wartość netto 23.055,56zł
  - ✓ VAT nr 44/2019 z dnia 16.04.2019r na wartość netto 35.850,00zł
  - ✓ VAT nr 80/2019 z dnia 05.09.2019 na wartość netto 30.000,00zł
  - ✓ VAT nr 84/2019 z dnia 17.09.2019r na wartość netto 30.000,00zł

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:

– W oparciu o sprawdzone dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym przetargu procedury, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
– Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.

Rok 2019

- **Remont balkonów w budynkach Skrajna 4, 6**

– Ogłoszenie o przetargu:

- ✓ Prasa – Głos Cieszyński (10. 05. 2019)
- ✓ Portal internetowy OX Cieszyn (10.05. 2019),
- ✓ Strona internetowa SM,
- ✓ Tablica ogłoszeń SM.

– Protokół Komisji przetargowej z dnia 03 czerwca 2019r
- ✓ Specyfikacje pobrały dwie firmy,
- ✓ ofertę złożyła jedna firma ZRB Łukasz Jakubek
- ✓ komisja wybrała firmę ZRB Łukasz Jakubek.
- ✓ W komisji uczestniczył członek RN.

– Umowa z dnia 26. 06. 2019 r.
- ✓ Wartość netto budynku 4 A i B – 161.400,00zł;
- ✓ Wartość netto budynku 6 A i B netto – 177.300,00 zł.
- ✓ Termin wykonania do 31 grudnia 2019 r

– Aneks z dn. 23.12.2019 r. przedłużający termin do 30.04.2020 r.
- ✓ Protokół konieczności z dn. 10.10.2019 r. dla Skrajnej 4, wartość 2.254,69 netto
- ✓ Protokół konieczności z dn. 02.12.2019 r. dla Skrajnej 6, wartość 3.735,19 netto.

– Protokoły odbioru
- ✓ Protokół odbioru I etap z dnia 02.10.2019 Skrajna 4 – 79.166,67 netto,
- ✓ Protokół odbioru II etap z dnia 18.11.2019 Skrajna 4 - 74.074,07 netto,
- ✓ Protokół odbioru III etap z dn.03.01.2020 Skrajna 4 – 10.413,89 netto,
- ✓ Protokół odbioru I etap z dnia 03.01.2020 Skrajna 6 – 121.655,56 netto,
- ✓ Protokół odbioru II etap z dnia 08.04.2020 Skrajna 6 – 59.379,63 netto,
- ✓ Protokół odbioru ostateczny dla Skrajna 4 i 6 z dn. 20.04.2020: Skrajna 4 – 163.654,69 netto; Skrajna 6 – 181.035,19 netto

– Faktury:
- ✓ Faktura nr 2/10/2019 z dn. 03.10.2019 wartość – 79.166,67 zł. netto;
- ✓ Faktura nr 3/11/2019 z dn. 18.11.2019 wartość – 74.074,07 netto;
- ✓ Faktura nr 1/1/2020 z dn. 07.01.2020 wartość – 10.413,89 netto;
- ✓ Faktura nr 2/1/2020 z dn. 07.01.2020 wartość – 121.655,56 netto;
- ✓ Faktura nr 1/4/2020 z dn. 08.04.2020 wartość – 59.379,63 netto

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:
– W oparciu o sprawdzone dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym przetargu procedury, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
– Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.
– Powyższy zakres robót objęty był kontrolą RN w zakresie remontu Skrajna 4. Protokół z dn. 13.08.2020 Uchwała RN nr 2/2020/VIII z dn. 30.01.2020

- **Wykonanie instalacji p.poż. II etap: a/wykrywania pożaru i sterowania oddymianiem b/oświetlenia ewakuacyjnego - dla budynków wysokich: Polna 1, Kamienna 2, Węgielna 1 i 2**

– Ogłoszenie o przetargu:
- ✓ Strona internetowa SM,
- ✓ Tablica ogłoszeń SM,

- ✓ Telefoniczny kontakt z firmami składającymi oferty w 2018 roku
- ✓ Tablica ogłoszeń SM.

– Protokół Komisji przetargowej z dnia 12 l;ipca 2019r
- ✓ Specyfikacje pobrała jedna firma,
- ✓ Ofertę złożyła jedna firma AFS Antyfiresystem 10 lipca 2019
- ✓ Komisja wybrała firmę AFC Antyfiresystem.
- ✓ W komisji uczestniczył członek RN.

– Umowa z dnia 26. 07. 2019 r.
- ✓ Wartość netto = 74.320,00zł.
- ✓ Termin wykonania do 28 lutego 2020;

– Umowa z dnia 26.07.2019 r.
- ✓ Wartość netto – 44.380,00zł.
- ✓ Termin wykonania do 28 lutego 2020r..

– Protokoły odbioru
- ✓ Protokół odbioru częściowego z dn. 05.09.2019 – 30.000,00 netto,
- ✓ Protokół odbioru częściowego z dn. 17.09.2019 r. – 30.000, 00 netto,
- ✓ Protokół odbioru końcowego z dn. 31.01.2020 r. – 14.320,00 netto.
- ✓ Protokół odbioru częściowego z dn. 20.01.2020 r. – 40.000,00 netto,
- ✓ Protokół odbioru końcowego z dn. 31.01.2020 r. – 4.380,00 netto.

– Faktury:
- ✓ Faktura zaliczkowa nr 80/2019 z dn. 05.09.2019 r. na wartość 30.000,00zł netto
- ✓ Faktura zaliczkowa nr 84/2019 z dn. 17.09.2019 r. na wartość 30.000,00zł netto
- ✓ Faktura końcowa nr 5/2020 z dn. 31.01.2020r. na wartość 14.320,00zł. Netto
- ✓ Faktura zaliczkowa nr 3/2020 z dn. 21.01.2020 r. wartość 40.000,00 zł netto
- ✓ Faktura końcowa 4/2020 z dn. 31.01.2020 r. wartość 4.380,00 zł netto

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:

– W oparciu o sprawdzone dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym przetargu procedury, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

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

Rok 2020

- **Remont balkonów w budynkach Skrajna 10, 12, 14**

– Ogłoszenie o przetargu:
- ✓ Strona internetowa SM,
- ✓ Tablica ogłoszeń SM
- ✓ Telefoniczny kontakt z firmami składającymi oferty w 2019 roku.

– Protokół Komisji przetargowej z dnia 02, 04, 05 marca 2020r
- ✓ Specyfikację pobrała jedna firma ZRB Łukasz Jakubek,
- ✓ Komisja wybrała firmę ZRB Łukasz Jakubek.
- ✓ W komisji uczestniczył członek RN.

– Umowa z dnia z dnia 16 marca 2020 r.
- ✓ Wartość netto: Skrajna 10 a i b – 183.000,00 zł,
- ✓ Wartość netto Skrajna 12 a i b – 192.000,00 zł,

- ✓ Wartość netto Skrajna 14 a i b – 192.000,00zł.
- ✓ Termin wykonania do 31 grudnia 2020 r.
- ✓ Aneks z dn. 29 grudnia 2020 r. przedłużający termin wykonania do 30 czerwca 2021

– Protokoły odbioru
- ✓ Protokół odbioru I etap (Skrajna 10) z dn. 03.08.2020 r. – 90.000,00zł. Netto
- ✓ Protokół odbioru z dn. 05.10.2020 r. – 98.765,10 zł. netto,
- ✓ Protokół odbioru I etap (Skrajna 12) z dn. 05.10.2020 r. – 118.152,27 zł. netto,
- ✓ Protokół odbioru I etap (Skrajna 14) z dn. 05.10.2020 r. 109.726,29 zł. netto.

– Faktury:
- ✓ Faktura nr 1/08/2020 z dn. 04.08.2020 r. wartość – 90.000,00 zł. netto,
- ✓ Faktura nr 01/10/2020 z dn. 06.10.2020 r. wartość – 98.765,10 zł. netto,
- ✓ Faktura nr 2/10/2020 z dn. 06.10.2020 r. wartość – 118.152,27 netto,
- ✓ Faktura nr 03/10/2020 z dn. 06.10.2020 r. wartość – 109.726,29 zł. netto.

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:

– W oparciu o sprawdzone dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym przetargu procedury, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
– Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.
– Do dnia sporządzenia niniejszego protokołu prace nadal trwają w 2021. Skrajna 10, Skrajna 12 i Skrajna 14.

- **Remont drogi wewnętrznej przy budynku Sarkandra 14**

– Ogłoszenie o przetargu:
- ✓ Prasa – Głos Cieszyński (05.06.2020),
- ✓ Portal internetowy OX Cieszyn (05.06.2020),
- ✓ Strona internetowa SM,
- ✓ Tablica ogłoszeń SM.

– Protokół Komisji przetargowej z dnia 02, 23 lipca 2020r
- ✓ Specyfikacje pobrały dwie firmy,
- ✓ Oferty złożyły dwie firmy: 1.Bruk Józef Maciejczyk, 2. DAR-BET i KOP-TOM
- ✓ Komisja wybrała firmę : DAR-BET i KOP-TOM z ofertą o 5 tyś. droższą, ale SM miała kontakt z firmą przy innych robotach (jest firmą solidną) i posiada kompletny sprzęt nie tylko brukarski, ale i koparki duże i małe, samochody dostawcze o małej i dużej nośności.
- ✓ W komisji uczestniczył członek RN.

– Umowa z dnia 07 sierpnia 2020 r.
- ✓ Wartość netto: według kosztorysu tj. 82.900,00 zł. Wartość końcowa po dokonaniu ostatecznego pomiaru przez inspektora nadzoru SM.

– Protokoły odbioru
- ✓ Protokół odbioru I etap z dn. 10.09.2020 r. – 30.000,00 zł. netto,
- ✓ Protokół odbioru z dn. 21.09.2020 r. – 41.407,00 zł. netto,
- ✓ Protokół odbioru z dn.02.10.2020 r. – 11.450,00 netto.

– Faktury:
- ✓ Faktura nr 3/09/2020 z dn. 11.09.2020 r. wartość – 30.000,00 zł. Netto

- ✓ Faktura nr 04/09/2020 z dn. 22.09.2020 r. wartość – 41.407,00 netto,
- ✓ Faktura nr 05/10/2020 z dn. 05.10.2020 r. wartość – 11.450,00 netto

Analiza powyższej dokumentacji wykazała, że:

- W oparciu o sprawdzone dokumenty wymienione powyżej, należy stwierdzić, że stosowane w badanym przetargu procedury, były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami wyłaniania wykonawców, zapewniały realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
- Zawarta umowa, umożliwiła prawidłowe wykonanie i rozliczanie zlecenia, gwarantowała członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów.
- Do dnia sporządzenia niniejszego protokołu prace nadal trwają w 2021

6. Akumulacja i wykorzystanie funduszu remontowego

Akumulacja i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w latach 2018 – 2020 z podziałem na nieruchomości.

Realizacja zakresu rzeczowego planu remontów w latach 2018 – 2020 wymagała poniesienia nakładów finansowych w ramach skumulowanych środków funduszu remontowego na poziomie wykazanym w rocznych zestawieniach podanych poniżej:

Akumulacja i wykorzystanie
środków finansowych funduszu remontowego SM „Osiedle piastowskie" w Cieszynie
w latach 2018 – 2020

	Funduszu remontowy
Stan na początek okresu 2018	**-162 713,69 zł**
Zwiększenia, w tym:	**737 681,22 zł**
- odpisy lokatorskie	737 681,22 zł
	0,00 zł
	0,00 zł
Zmniejszenia, w tym:	**459 885,06 zł**
Remont chodników	45 061,05 zł
Wiata śmietnikowa	4 217,55 zł
remont oświetlenia ulic, instalacja elektryczna na zewnątrz	28 824,45 zł
Projekty techniczne na wymianę sieci p/poż	34 751,65 zł
Klapy oddymiania + remont instalacji p.poż.	90 138,61 zł
Remont dźwigów	6 285,60 zł
Remont klatek schodowych	21 269,88 zł
Instalacja zw, cw, co	7 075,73 zł
Wymiana oświetleń i instalacji elektrycznej- wewnątrz	13 677,63 zł
Piwnice, pomieszczenia gospodarcze	14 233,49 zł
Wymiana, remont domofonów	6 679,34 zł
Kanalizacja	119 462,76 zł
Wymiana, remont tunerów TV AZART / monitoring + infrastruktura	12 815,77 zł
Remonty dachów, naprawy, kominy wentylacyjne	21 128,40 zł
instalacja odgromowa	648,00 zł
Pozostałe prace	6 784,64 zł
Zabudowa daszków - balkony	12 972,96 zł
Nadzory budowlane	13 857,55 zł
Stan na koniec okresu 2018	**115 082,47 zł**

	Funduszu remontowy
Stan na początek okresu 2019	**115 082,47 zł**
Zwiększenia, w tym:	**738 125,40 zł**
- odpisy lokatorskie	738 125,40 zł
	0,00 zł
	0,00 zł
Zmniejszenia, w tym:	**758 297,19 zł**
Remont chodników	8 524,50 zł
remont oświetlenia ulic, instalacja elektryczna na zewnątrz	28 927,50 zł
Remont instalacji p.poż.	239 820,00 zł
Remont dźwigów	6 091,20 zł
Instalacja zw, cw, co	38 334,88 zł
Wymiana oświetleń, instalacja elektryczna- wewnątrz	109 490,59 zł
Wymiana, remont domofonów	2 840,40 zł
Kanalizacja	36 475,27 zł
Wymiana, remont tunerów TV AZART / monitoring + infrastruktura	28 727,44 zł
Remonty dachów, naprawy, kominy wentylacyjne	11 186,56 zł
Prace remontowo izolacyjne, elewacja zew. ,naprawa	53 204,38 zł
docieplenie ściany balkonowej + balustrady balkonowe	165 500,00 zł
Pozostałe prace	4 210,55 zł
Nadzory budowlane	24 963,92 zł
Stan na koniec okresu 2019	**94 910,68 zł**

	Funduszu remontowy
Stan na początek okresu 2020	**94 910,68 zł**
Zwiększenia, w tym:	**738 125,40 zł**
- odpisy lokatorskie	738 125,40 zł
	0,00 zł
	0,00 zł
Zmniejszenia, w tym:	**1 487 592,71 zł**
Parkingi + utwardzenie terenu i zabezpieczenie + konieczne instalacje	102 190,11 zł
Remont chodników,schody, drogi	2 060,00 zł
Wiata śmietnikowa	10 906,41 zł
Brama wjazdowa	10 585,44 zł
Place zabaw, boiska	13 530,00 zł
Mini plac rekreacji	6 150,00 zł
Nasadzenia i uporządkowanie terenu	39 800,00 zł
Remont instalacji p.poż.	341 996,01 zł
Remont dźwigów	9 887,40 zł
Instalacja zw, cw, co	42 427,98 zł
remont wejścia do budynku,drzwi,balustrady,zadaszenia zadaszenia-daszki,podesty	5 771,93 zł
Wymiana oświetleń, instalacja elektryczna- wewnątrz	67 497,25 zł
Wymiana, remont domofonów	17 249,14 zł
Wymiana, remont tunerów TV AZART / monitoring + infrastruktura	37 233,19 zł
Remonty dachów, naprawy, kominy wentylacyjne	63 356,60 zł
Prace remontowo izolacyjne, elewacja zew. ,naprawa	18 471,02 zł
docieplenie ściany balkonowej + balustrady balkonowe	656 740,15 zł
Pozostałe prace	4 824,12 zł
Nadzory budowlane	36 665,96 zł
inne, mapki geodezyj.uzgodnienia branżowe, opinie technniczne	250,00 zł
Stan na koniec okresu 2020	**-654 556,63 zł**

Podsumowanie:

W sprawozdaniach za lata 2018 – 2020 dotyczących „gospodarki remontowej" odnotowano wykonanie planowanego zakresu rzeczowego robót remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia zgodnie z § 54 ust. 5 lit.6 statutu prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Przyjęte na lata 2019 i 2020 plany remontów zakładały znacznie wyższe koszty funduszu remontowego wpływy z odpisu w ciężar kosztów na ten fundusz, stąd też saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2020 roku wynosi – (minus) 664.556,63zł

W związku z ujemnym saldem funduszu remontowego na dzień 31.12.2020 r. wyjaśnień udzielił Pan Prezes Zarządu:

- „Rada Nadzorcza podjętą uchwałą zatwierdziła plan wydatków i katalog prac objętych finansowanych z FR w okresie od 2020 do 2023 roku
- Trzyletni plan prac remontowych spowodował, że wydatki wykonane w danym roku – tj. 2020 r. - przewyższyły roczne przypisy FR, jako uzasadnienie takiego działania należy przyjąć możliwości negocjacji ceny i zakontraktowania prac w większym rozmiarze, co

w efekcie przełoży się na zminimalizowanie ryzyka wzrostu cen; np. kontrakt dużej umowy na remont dachów dla wszystkich budynków przy ulicy Skrajnej.

- Zgodnie z założeniami ujemny wynik funduszu zostanie wyrównany w okresie trzyletnim wpływami z tytułu odpisów na FR
- Taka konstrukcja funduszu remontowego spowoduje zbilansowanie się wydatków na dzień 31.12.2023r.”

Załącznik nr 6: wyniki funduszu remontowego na nieruchomościach wg stanu na 31.12.2020r.

7. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych.

Usługi komunalne dla potrzeb gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie w latach 2018 – 2020 realizowane były m.in przez zgodnie:

a) Dostawa wody i odprowadzenie ścieków – Wodociągi Ziemi Cieszyńskiej spółka z o.o., umowa z dnia 24.04.2004r wraz z późniejszymi aneksami
b) Dostawa ciepła – Energetyka Cieszyńska Spółka z o.o. w Cieszynie, umowa nr 100 004/02 z dnia 02.01.2002r wraz z późniejszymi aneksami
c) Dostawa energii elektrycznej – Zakłady Energetyczne SA Rejon Energetyczny Cieszyn, umowa nr 873/1 z dnia 10.01.1996r wraz z późniejszymi aneksami
d) Odbiór ścieków – Zakład Gospodarki Komunalnej w Cieszynie, umowa nr 221/DS./96 z dnia 01.01.1996r wraz z późniejszymi aneksami
e) Dostawa gazu – Przedsiębiorstwo Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo – umowa z dnia 30.12.2009r wraz z późniejszymi aneksami.

Umowy w zakresie świadczonych usług o charakterze komunalnym (dostawa ciepła, doprowadzenie wody i odbiór ścieków, wywóz stałych odpadów komunalnych) zawarte zostały w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne. Umowy, o których mowa wyżej, określają m.in.:

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

Wynegocjowane warunki umożliwiały wykonanie i spełnienie świadczeń jakie na strony nakłada treść umowy oraz zabezpieczają „interesy” obu stron.

Realizowany zakres świadczonych usług komunalnych, - jak wynika z oświadczenia Prezesa Zarządu - nie wymagał w badanym okresie zastosowania i egzekwowania umownych sankcji finansowych. Generalnie zakres i jakość świadczonych usług odpowiadała postanowieniom umownym i była zadawalająca.

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

Rozliczenie zimnej wody i kanalizacji

Zasady i warunki dostawy wody i usług kanalizacyjnych oraz rozliczeń pomiędzy dostawcą odbiorcą oraz odbiorcą a użytkownikami lokali wg wskazań urządzeń pomiarowych w przyłączach budynków, oraz indywidualnych urządzeń w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie określone i przyjęte zostały w oparciu o:

- Ustawę z dn. 07.06.2001 r. „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków" (tekst jednolity Dz. U. z 2006r nr 123 poz. 858),
- Umowę z dnia 24.04.2008r zawartą z Wodociągami Ziemi Cieszyńskiej spółka z o.o.
- Statut Spółdzielni,.
- „Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w zasobach mieszkalnych, lokalach użytkowych i pomieszczeniach ogólnodostępnych pozostających w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie" przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/2013/VI z dnia 27.11.2013r.

Rozliczenie dostawy wody i usług kanalizacyjnych losowo wybranego budynku SM ul. Sarkandra 14 za okres rozliczeniowy; 01.01.2018 do 31.12.2018

Kolejność zamieszczenia danych:

a/ ilość zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz związane z tym koszty wg stanu wodomierza zbiorczego budynku przy **ul. Sarkandra 14** (zestawienie nr 1)

b/ rozliczenie należności z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg stanu wodomierzy indywidualnych dla lokali mieszkalnych budynku przy ul. Sarkandra 14, w badanym okresie rozliczeniowym **od 1.01.2018 r. do 31.12.2018 r.** (zestawienie nr 1.1)

c/ rozliczenie indywidualne przekazywane użytkownikowi lokalu wraz z obowiązującą i stosowaną przez przedsiębiorstwo wodociągowe ceną w badanym okresie rozliczeniowym

Sarkandra 14	1- moc zamówiona zima	7.955,66
	2- opłata st. za usł. przesył. c.o.	5.844,82
	5- energia c.o.	14.203,3
	6- opłata zm. za usł. przesył. c.o.	9.190,06
	Razem	37.193,84

Nr F-ry	za jaki okres	Moc zamów. c.o. Netto	Moc zamów. co Brutto	Opłaty Stała i zmienna przesył c.o netto	Opłaty Stała i zmienna przesył c.o brutto	Energia co netto	Energia co brutto	suma netto	suma brutto
5/OC/18	01.01-14.01.2018	130,4	**160,39**	663,6	**816,22**	877,54	**1079,37**	1671,54	**2055,98**
23/OC/18	15.01-31.01.2018	139,1	**171,09**	838,66	**1031,55**	1138,22	**1400,01**	2115,98	**2602,65**
225/OC/18	01.02-13.02.2018	144,38	**177,59**	735,66	**904,87**	973,04	**1196,84**	1853,08	**2279,3**
241/OC/18	14.02-28.02.2018	125,13	**153,91**	1037,15	**1275,69**	1460,85	**1796,85**	2623,13	**3226,45**
444/OC/18	01.03-13.03.2018	130,4	**160,39**	697	**857,31**	929,16	**1142,87**	1756,56	**2160,57**
494/OC/18	14.03-31.03.2018	139,1	**171,09**	857,03	**1054,14**	1166,61	**1434,93**	2162,74	**2660,16**
672/OC/18	01.04-15.04.2018	404,25	**497,23**	499,07	**613,86**	312,3	**384,13**	1215,62	**1495,22**

713/OC/18	16.04-30.04.2018	404,25	**497,23**	395,53	**486,5**	152,28	**187,3**	952,06	**1171,03**
881/OC/18	01.05-14.05.2018	391,2	**481,18**	349,2	**429,51**	95,5	**117,47**	835,9	**1028,16**
932/OC/18	15.05-31.05.2018	417,3	**513,28**	306,58	**377,09**	0	**0**	723,88	**890,37**
1073/OC/18	01.06-14.06.2018	404,25	**497,23**	297	**365,31**	0	**0**	701,25	**862,54**
1124/OC/18	15.06-30.06.2018	404,25	**497,23**	297	**365,31**	0	**0**	701,25	**862,54**
1255/OC/18	01.07-12.07.2018	391,2	**481,18**	287,41	**353,51**	0	**0**	678,61	**834,69**
1272/OC/18	13.07-31.07.2018	417,3	**513,28**	306,58	**377,09**	0	**0**	723,88	**890,37**
1437/OC/18	01.08-15.08.2018	391,2	**481,18**	287,41	**353,51**	0	**0**	678,61	**834,69**
1487/OC/18	16.08-31.08.2018	417,3	**513,28**	306,58	**377,09**	0	**0**	723,88	**890,37**
1619/OC/18	01.09-13.09.2018	404,25	**497,23**	297	**365,31**	0	**0**	701,25	**862,54**
1632/OC/18	14.09-30.09.2018	404,25	**497,23**	427,26	**525,53**	201,32	**247,62**	1032,83	**1270,38**
1816/OC/18	01.10-14.10.2018	130,4	**160,39**	317,91	**391,03**	343,27	**422,22**	791,58	**973,64**
1905/OC/18	15.10-31.10.2018	139,1	**171,09**	427,84	**526,24**	503,3	**619,06**	1070,24	**1316,39**
2034/OC/18	01.11-14.11.2018	134,75	**165,74**	314,43	**386,75**	332,95	**409,53**	782,13	**962,02**
2052/OC/18	15.11-30.11.2018	134,75	**165,74**	822,11	**1011,2**	1117,57	**1374,61**	2074,43	**2551,55**
2258/OC/18	01.12-13.12.2018	130,4	**160,39**	580,1	**713,52**	748,49	**920,64**	1458,99	**1794,55**
2285/OC/18	14.12-31.12.2018	139,1	**171,09**	875,4	**1076,74**	1195	**1469,85**	2209,5	**2717,68**
Razem koszty c.o. 2018		**6468,01**	**7955,66**	**12.223,51**	**15.034,9**	**11.547,4**	**14.203,3**	**30.238,92**	**37.193,84**

Zestawienie 1.

Zestawienie faktur zw+kan za 2018r. Sarkandra 14

m-c	rodzaj mediów	Nr faktury	data wystawienia	odczyt poprzedni	odczyt bieżący	zużycie	cena netto	warość netto	VAT	kwota VAT	wartość brutto
	z.w	Z1/989/2018	07.02.2018	6432	6606	174	4,92	856,08	8%	68,49	924,57
styczeń	kan.	Z1/2148/2018	13.02.2018				7,22	1256,28		100,5	1356,78
	z.w	Z6/2135/2018	07.03.2018	6606	6765	159	4,92	782,28	8%	62,58	844,86
luty	kan.	Z/2/2918/2018	14.03.2018				7,22	1147,98		91,84	1239,82
	z.w	Z1/3103/2018	09.04.2018	6765	6963	198	4,92	974,16	8%	77,93	1052,09
marzec	kan.	Z/2/3914/2018	13.04.2018				7,22	1429,56		114,36	1543,92
	z.w	Z1/3714/2018	08.05.2018	6963	7104	141	4,92	693,72	8%	55,5	749,22
kwiecień	kan.	Z1/5379/2018	15.05.2018				7,22	1018,02		81,44	1099,46
	z.w	Z6/5298/2018	08.06.2018	7104	7300	196	4,92	964,32	8%	77,15	1041,47
maj	kan.	Z1/6249/2018	15.06.2018				7,22	1415,12		113,21	1528,33
	z.w	FAK/F/396/995/2018	10.07.2018	7300	7461	97	4,92	477,24	8%	38,18	515,42
	zw					64	5,23	334,72		26,78	361,5
	kan.	Z1/7479/2018	13.07.2018			97	7,22	700,34		56,03	756,37
czerwiec	kan.					64	8,25	528,00		42,24	570,24
lipiec	z.w	FAK/F/396/7797/2018	07.08.2018	7461	7597	136	5,23	711,28	8%	56,9	768,18

	kan.	Z1/8568/2018	14.08.2018				8,25	1122,00		89,76	1211,76
	z.w	FAK/F/396/15638/2018	10.09.2018	7597	7771	174	5,23	910,02	8%	72,8	982,82
sierpień	kan.	Z2/9213/2018	14.09.2018				8,25	1435,50		114,84	1550,34
	z.w	FAK/F/396/23230/2018	08.10.2018	7771	7936	165	5,23	862,95	8%	69,04	931,99
wrzesień	kan.	Z2/10168/2018	15.10.2018				8,25	1361,25		108,9	1470,15
	z.w	FAK/F/396/28975/2018	08.11.2018	7936	8100	164	5,23	857,72	8%	68,62	926,34
październik	kan.	Z1/12908/2018	15.11.2018				8,25	1353,00		108,24	1461,24
	z.w	FAK/F/396/34819/2018	10.12.2018	8100	8289	189	5,23	988,47	8%	79,08	1067,55
listopad	kan.	Z1/14117/2018	14.12.2018				8,25	1559,25		124,74	1683,99
	z.w	FAK/F/396/688/2019	07.01.2019	8289	8470	181	5,23	946,63	8%	75,73	1022,36
grudzień	kan.	Z1/956/2019	15.01.2019				8,25	1493,25		119,46	1612,71
	zw				**2.038**	**2.038**		10359,59		828,78	11188,37
razem	kan.							14389,99		1265,56	17085,11

Razem koszty zw + kan : **28.273,48** zł

Zestawienie nr 1.1

Bilans zużycia wody za okres od 01.01.2018 do 31.12.2018r budynek przy ul. Sarkandra 14

Kod lokalu	**Adres lokalu**	**Zaliczka naliczenia**	**Zużycie w zł**	**Różnica do rozlicz.**	**Bilans zużycia**
06-014 -001	Sarkandra 14/1	832,67	21,9	-810,77	1,56
06-014 -002	Sarkandra 14/2	651,9	493,27	-158,63	35,61
06-014 -003	Sarkandra 14/3	916,57	941,58	25,01	67,77
06-014 -004	Sarkandra 14/4	545,42	530,15	-15,27	38,18
06-014 -005	Sarkandra 14/5	1781,5	1793,44	11,94	129,3
06-014 -006	Sarkandra 14/6	217,66	10,4	-207,26	0,75
06-014 -007	Sarkandra 14/7	207,97	235,75	27,78	16,92
06-014 -008	Sarkandra 14/8	673,21	491,6	-181,61	35,45
06-014 -009	Sarkandra 14/9	453,95	485,22	31,27	34,94
06-014 -010	Sarkandra 14/10	1920,63	1836,21	-84,42	132,45
06-014 -011	Sarkandra 14/11	1385,11	1507,42	122,31	108,62
06-014 -012	Sarkandra 14/12	507,53	486,08	-21,45	35,08
06-014 -013	Sarkandra 14/13	1035,39	352,15	-683,24	25,66
06-014 -014	Sarkandra 14/14	242,05	144,59	-97,46	10,47
06-014 -015	Sarkandra 14/15	650,12	707,02	56,9	50,99
06-014 -016	Sarkandra 14/16	165,68	70,08	-95,6	5,05
06-014 -017	Sarkandra 14/17	610,46	468,4	-142,06	33,83
06-014 -018	Sarkandra 14/18	298,25	268,99	-29,26	19,37
06-014 -019	Sarkandra 14/19	325,32	120,96	-204,36	8,61
06-014 -020	Sarkandra 14/20	1098,96	968,56	-130,4	69,95
06-014 -021	Sarkandra 14/21	613,08	645,05	31,97	46,55
06-014 -022	Sarkandra 14/22	611,77	508,46	-103,31	36,64
06-014 -023	Sarkandra 14/23	2962,75	3138,88	176,13	226,08
06-014 -024	Sarkandra 14/24	873,31	524,32	-348,99	37,64
06-014 -025	Sarkandra 14/25	1271,02	1504,39	233,37	108,39
06-014 -026	Sarkandra 14/26	1941,66	1826,17	-115,49	131,68

06-014 -027	Sarkandra 14/27	336,14	318,2	-17,94	22,95
06-014 -028	Sarkandra 14/28	1811,47	1914,47	103	137,9
06-014 -029	Sarkandra 14/29	381,05	456,03	74,98	32,87
06-014 -030	Sarkandra 14/30	514,93	528,16	13,23	38,02
06-014 -031	Sarkandra 14/31	382,36	310,68	-71,68	22,5
06-014 -032	Sarkandra 14/32	647,5	623,37	-24,13	45
06-014 -033	Sarkandra 14/33	165,68	34,1	-131,58	2,44
06-014 -034	Sarkandra 14/34	1401,81	1673,48	271,67	120,52
06-014 -035	Sarkandra 14/35	1010,66	922,55	-88,11	66,36
06-014 -036	Sarkandra 14/36	398,9	545,28	146,38	39,32
06-014 -037	Sarkandra 14/37	383,68	355,46	-28,22	25,49
	Rozliczenie:	**30.228,12**	**27.762,82**	**-2.465,3**	**2.000,91**

Wnioski:

1. Zafakturowane przez WZC oraz ZGK w Cieszynie ceny wody i kanalizacji przedstawione w zestawieniach nr 1. są zgodne z cennikiem obowiązującym w okresie objętym lustracją.
2. W analizowanym przypadku poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były wyższe od sumy obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych, wg zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych oraz obciążanych ryczałtem).Koszty wynikające z różnicy zużycia wody i ścieków pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zgodnie z § 4 ust. 15 regulaminu rozliczania wody rozliczone zostały następująco z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem, należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych ścieków zgodne były z sumą stanów indywidualnego zużycia wody i powołanymi wyżej zasadami rozliczania w/w różnic. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Rozliczenie dostawy wody i usług kanalizacyjnych losowo wybranego budynku SM ul. Kamiennej 2 za okres rozliczeniowy; 01.01.2019 do 31.12.2019

Zestawienie nr 1.
Zużycie wody i odprowadzonych ścieków wg zbiorczego urządzenia pomiarowego z zestawieniem poniesionych kosztów dla budynku przy ul. Kamienna2 od 01.01.2019 do 31.12.2019

m-c	rodzaj mediów	Nr faktury	data wystawienia	odczyt poprzedni	odczyt bieżący	zużycie	cena netto	warość netto	VAT	kwota VAT	wartość brutto
	z.w	FAK/F/396/8212 /2019	07.02.2019	659	962	303	5,23	1584,69	8%	126,78	1711,47
styczeń	kan.	Z2/2223/2019	14.02.2019				8,25	2499,75		199,98	2699,73
	z.w	FAK/F/21594/20 19	08.03.2019	962	1202	240	5,23	1255,2	8%	100,42	1355,62
luty	kan.	Z2/3259/2019	15.03.2019				8,25	1980		158,4	2138,4
marzec	z.w	FAK/F/396/2876	8.04.2019	1202	1454	252	5,23	1317,96	8%	105,44	1423,4

		2/2019									
	kan.	Z2/4225/2019	15.04.2019				8,25	2079		166,32	2245,32
	z.w	FAK/F/396/3535 3/2019	8.05.2019	1454	1728	274	5,23	1433,02	8%	114,64	1547,66
kwiecień	kan.	Z1/4524/2019	15.05.2019				8,25	2260,5		180,84	2441,34
	z.w	FAK/F/396/4233 5/2019	7.06.2019	1728	2041	313	5,23	1636,99	8%	130,96	1767,95
maj	kan.	Z2/7479/2019	14.06.2019				8,25	2582,25		206,58	2788,83
	z.w	FAK/F/396/4948 6/2019	9.07.2019	2041	2266	121	5,23	632,83	8%	50,63	683,46
	zw					104	5,38	559,52		44,76	604,28
	kan.	Z1/6541/2019	15.07.2019			130	8,25	1072,5		85,8	1158,30
czerwiec	kan.					95	8,77	833,15		66,65	899,80
	z.w	FAK/F/396/5548 4/2019	8.08.2019	2266	2561	295	5,38	1587,1	8%	126,97	1714,07
lipiec	kan.	Z2/9960/2019	14.08.2019				8,77	2587,15		206,97	2794,12
	z.w	FAK/F/396/6167 4/2019	9.09.2019	2561	2838	277	5,38	1490,26	8%	119,22	1609,48
sierpień	kan.	Z1/8823/2019	13.09.2019				8,77	2429,29		194,34	2623,63
	z.w	FAK/F/396/6897 1/2019	8.10.2019	2838	3118	280	5,38	1506,4	8%	120,51	1626,91
wrzesień	kan.	Z2/12400/2019	15.10.2019				8,77	2455,6		196,45	2652,05
	z.w	FAK/F/396/7545 8/2019	8.11.2019	3118	3363	245	5,38	1318,1	8%	105,45	1423,55
październik	kan.	Z2/13775/2019	15.11.2019				8,77	2148,65		171,89	2320,54
	z.w	FAK/F/396/8185 0/2019	5.12.2019	3363	3590	227	5,38	1221,26	8%	97,7	1318,96
listopad	kan.	Z1/11825/2019	13.12.2019				8,77	1990,79		159,26	2150,05
	z.w	FAK/F/396/705/ 2020	7.01.2020	3590	3870	280	5,38	1506,4	8%	120,51	1626,91
grudzień	kan.	Z2/1048/2020	15.01.2020				8,77	2455,6		196,45	2652,05
	zw				**3211**	**3211**		**17049,73**		**1363,99**	**18413,72**
razem	**kan.**							**25295,23**		**2189,93**	**29564,16**

Rozliczenie zużycia wody za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019r budynek przy ul. Kamienna 2

Kod lokalu	**Ulica**	**Zaliczka naliczenia**	**Zużycie**	**Różnica rozliczenie**
04-002 -001	Kamienna 2/1	331,06 zł	370,11 zł	39,05 zł
04-002 -002	Kamienna 2/2	179,04 zł	108,88 zł	- 70,16 zł
04-002 -003	Kamienna 2/3	808,14 zł	394,61 zł	- 413,53 zł
04-002 -004	Kamienna 2/4	1 074,24 zł	778,46 zł	- 295,78 zł
04-002 -005	Kamienna 2/5	2 133,50 zł	2 223,68 zł	90,18 zł
04-002 -006	Kamienna 2/6	1 136,22 zł	1 909,27 zł	773,05 zł
04-002 -007	Kamienna 2/7	790,68 zł	751,85 zł	- 38,83 zł
04-002 -008	Kamienna 2/8	743,64 zł	945,75 zł	202,11 zł
04-002 -009	Kamienna 2/9	1 718,82 zł	1 841,76 zł	122,94 zł
04-002 -010	Kamienna 2/10	785,76 zł	1 221,62 zł	435,86 zł
04-002 -011	Kamienna 2/11	608,70 zł	841,94 zł	233,24 zł

04-002 -012	Kamienna 2/12	1 468,96 zł	1 409,21 zł	- 59,75 zł
04-002 -013	Kamienna 2/13	340,20 zł	332,92 zł	- 7,28 zł
04-002 -014	Kamienna 2/14	241,48 zł	364,74 zł	123,26 zł
04-002 -015	Kamienna 2/15	2 472,46 zł	2 512,53 zł	40,07 zł
04-002 -016	Kamienna 2/16	1 067,18 zł	1 009,38 zł	- 57,80 zł
04-002 -017	Kamienna 2/17	2 788,52 zł	2 220,38 zł	- 568,14 zł
04-002 -018	Kamienna 2/18	1 321,96 zł	1 283,75 zł	- 38,21 zł
04-002 -019	Kamienna 2/19	635,48 zł	662,11 zł	26,63 zł
04-002 -020	Kamienna 2/20	1 077,16 zł	1 057,17 zł	- 19,99 zł
04-002 -021	Kamienna 2/21	1 593,48 zł	1 324,98 zł	- 268,50 zł
04-002 -022	Kamienna 2/22	190,68 zł	306,79 zł	116,11 zł
04-002 -023	Kamienna 2/23	2 136,84 zł	2 025,77 zł	- 111,07 zł
04-002 -024	Kamienna 2/24	1 340,36 zł	1 531,53 zł	191,17 zł
04-002 -025	Kamienna 2/25	1 450,62 zł	1 390,10 zł	- 60,52 zł
04-002 -026	Kamienna 2/26	1 145,82 zł	1 058,66 zł	- 87,16 zł
04-002 -027	Kamienna 2/27	1 400,30 zł	1 359,92 zł	- 40,38 zł
04-002 -028	Kamienna 2/28	376,02 zł	564,01 zł	187,99 zł
04-002 -029	Kamienna 2/29	1 434,84 zł	1 887,94 zł	453,10 zł
		433,90 zł	- zł	- 433,90 zł
04-002 -030	Kamienna 2/30	226,92 zł	228,67 zł	1,75 zł
04-002 -031	Kamienna 2/31	966,78 zł	890,93 zł	- 75,85 zł
04-002 -032	Kamienna 2/32	1 736,28 zł	1 790,23 zł	53,95 zł
04-002 -033	Kamienna 2/33	268,68 zł	252,56 zł	- 16,12 zł
04-002 -034	Kamienna 2/34	1 535,52 zł	1 482,70 zł	- 52,82 zł
04-002 -035	Kamienna 2/35	964,44 zł	1 018,64 zł	54,20 zł
04-002 -036	Kamienna 2/36	885,26 zł	682,73 zł	- 202,53 zł
04-002 -037	Kamienna 2/37	1 354,56 zł	1 233,26 zł	- 121,30 zł
04-002 -038	Kamienna 2/38	1 302,14 zł	1 180,54 zł	- 121,60 zł
04-002 -039	Kamienna 2/39	1 050,12 zł	987,12 zł	- 63,00 zł
04-002 -040	Kamienna 2/40	599,98 zł	169,08 zł	- 430,90 zł
04-002 -041	Kamienna 2/41	367,64 zł	582,35 zł	214,71 zł
04-002 -042	Kamienna 2/42	608,70 zł	667,19 zł	58,49 zł
04-002 -043	Kamienna 2/43	916,04 zł	779,96 zł	- 136,08 zł
04-002 -044	Kamienna 2/44	1 151,66 zł	1 354,70 zł	203,04 zł
47 160,78 zł	46 990,48 zł	- 170,30 zł		

1. Zafakturowane przez WZC oraz ZGK w Cieszynie ceny wody i kanalizacji przedstawione w zestawieniach nr 1. są zgodne z cennikiem obowiązującym w okresie objętym lustracją.
2. W analizowanym przypadku poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były wyższe od sumy obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych, wg zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych oraz obciążanych ryczałtem).Koszty wynikające z różnicy zużycia wody i ścieków pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zgodnie z § 4 ust. 15 regulaminu rozliczania wody rozliczone zostały następująco z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

3. Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem, należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych ścieków zgodne były z sumą stanów indywidualnego zużycia wody i powołanymi wyżej zasadami rozliczania w/w różnic. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Rozliczenie dostawy wody i usług kanalizacyjnych losowo wybranego budynku SM ul. Polnej 1-2 za okres rozliczeniowy; 01.01.2020 do 31.12.2020

Zestawienie nr 1.

Zestawienie poniesionych kosztów dla budynku przy ul. Polnej 1 i Polna 2 w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 Zużycie wody i odprowadzonych ścieków wg zbiorczego urządzenia pomiarowego z zestawieniem

m-c	rodzaj mediów	Nr faktury	data wystawienia	odczyt poprzedni	odczyt bieżący	zużycie	cena netto	warość netto	VAT	kwota VAT	wartość brutto
	z.w	FAK/F/396/8877/2020	5.02.2020	4322	4606	284	5,38	1527,92	8%	122,23	1650,15
styczeń	kan.	Z1/2229/2020	14.02.2020				8,77	2490,68		199,25	2689,93
	z.w	FAK/F/17124/2020	6.03.2020	4606	4858	252	5,38	1355,76	8%	108,46	1464,22
luty	kan.	Z1/3475/2020	13.03.2020				8,77	2210,04		176,8	2386,84
	z.w	FAK/F/396/29886/2020	6.04.2020	4858	5148	290	5,38	1560,2	8%	124,82	1685,02
marzec	kan.	Z1/3714/2020	15.04.2020				8,77	2543,3		203,46	2746,76
	z.w	FAK/F/396/47487/2020	7.05.2020	5148	5468	320	5,38	1721,6	8%	137,73	1859,33
kwiecień	kan.	Z1/4095/2020	14.05.2020				8,77	2806,4		224,51	3030,91
	z.w	FAK/F/396/65843/2020	9.06.2020	5468	5783	315	5,38	1694,7	8%	135,58	1830,28
maj	kan.	Z1/5325/2020	15.06.2020				8,77	2762,55		221	2983,55
	z.w	FAK/F/396/83674/2020	8.07.2020	5783	6045	161	5,38	866,18	8%	69,29	935,47
	zw					101	5,53	558,53		44,68	603,21
	kan.	Z1/6466/2020	15.07.2020			171	8,77	1499,67		119,97	1619,64
czerwiec	kan.					91	8,89	808,99		64,72	873,71
	z.w	FAK/F/396/100424/2020	5.08.2020	6045	6342	297	5,53	1642,41	8%	131,39	1773,80
lipiec	kan.	Z1/7406/2020	13.08.2020				8,89	2640,33		211,23	2851,56
	z.w	FAK/F/396/117984/2020	3.09.2020	6342	6624	282	5,53	1559,46	8%	124,76	1684,22
sierpień	kan.	Z2/11889/2020	15.09.2020				8,89	2506,98		200,56	2707,54
	z.w	FAK/F/396/137632/2020	7.10.2020	6624	6918	294	5,53	1625,82	8%	130,07	1755,89
wrzesień	kan.	Z2/13122/2020	15.10.2019				8,89	2613,66		209,09	2822,75
	z.w	FAK/F/396/146585/2020	6.11.2020	6918	7233	315	5,53	1741,95	8%	139,36	1881,31
październik	kan.	Z1/10655/2020	13.11.2020				8,89	2800,35		224,03	3024,38
	z.w	FAK/F/396/156430/2020	4.12.2020	7233	7517	284	5,53	1570,52	8%	125,64	1696,16
listopad	kan.	Z2/15680/2020	14.12.2020				8,89	2524,76		201,98	2726,74
	z.w	FAK/F/396/2141/2021	7.01.2021	7517	7874	357	5,53	1974,21	8%	157,94	2132,15
grudzień	kan.	Z1/1213/2021	15.01.2021				8,89	3173,73		253,9	3427,63
	zw				3552	3552		19399,26		1551,95	20951,21
razem	kan.							28838,14		2510,5	33891,94

Zestawienie faktur zw+kan za 2020r.
Polna 2

m-c	rodzaj mediów	Nr faktury	data wystawienia	odczyt poprzedni	odczyt bieżący	zużycie	cena netto	warość netto	VAT	kwota VAT	wartość brutto
	z.w	FAK/F/396/8877/2020	5.02.2020	194	547	353	5,38	1899,14	8%	151,93	2051,07
styczeń	kan.	Z1/2229/2020	14.02.2020				8,77	3095,81		247,66	3343,47
	z.w	FAK/F/17124/2020	6.03.2020	547	856	309	5,38	1662,42	8%	132,99	1795,41
luty	kan.	Z1/3475/2020	13.03.2020				8,77	2709,93		216,79	2926,72
	z.w	FAK/F/396/29886/2020	6.04.2020	856	1191	335	5,38	1802,3	8%	144,18	1946,48
marzec	kan.	Z1/3714/2020	15.04.2020				8,77	2937,95		235,04	3172,99
	z.w	FAK/F/396/47487/2020	7.05.2020	1191	1551	360	5,38	1936,8	8%	154,94	2091,74
kwiecień	kan.	Z1/4095/2020	14.05.2020				8,77	3157,2		252,58	3409,78
	z.w	FAK/F/396/65843/2020	9.06.2020	1551	1908	357	5,38	1920,66	8%	153,65	2074,31
maj	kan.	Z1/5325/2020	15.06.2020				8,77	3130,89		250,47	3381,36
	z.w	FAK/F/396/83674/2020	8.07.2020	1908	2216	190	5,38	1022,2	8%	81,78	1103,98
	zw					118	5,53	652,54		52,2	704,74
	kan.	Z1/6466/2020	15.07.2020			201	8,77	1762,77		141,02	1903,79
czerwiec	kan.					107	8,89	951,23		76,1	1027,33
	z.w	FAK/F/396/100424/2020	5.08.2020	2216	2563	347	5,53	1918,91	8%	153,51	2072,42
lipiec	kan.	Z1/7406/2020	13.08.2020				8,89	3084,83		246,79	3331,62
	z.w	FAK/F/396/117984/2020	3.09.2020	2563	2848	285	5,53	1576,05	8%	126,08	1702,13
sierpień	kan.	Z2/11889/2020	15.09.2020				8,89	2533,65		202,69	2736,34
	z.w	FAK/F/396/137632/2020	7.10.2020	2848	3166	318	5,53	1758,54	8%	140,68	1899,22
wrzesień	kan.	Z2/13122/2020	15.10.2019				8,89	2827,02		226,16	3053,18
	z.w	FAK/F/396/146585/2020	6.11.2020	3166	3515	349	5,53	1929,97	8%	154,4	2084,37
październik	kan.	Z1/10655/2020	13.11.2020				8,89	3102,61		248,21	3350,82
	z.w	FAK/F/396/156430/2020	4.12.2020	3515	3819	304	5,53	1681,12	8%	134,49	1815,61
listopad	kan.	Z2/15680/2020	14.12.2020				8,89	2702,56		216,2	2918,76
	z.w	FAK/F/396/2141/2021	7.01.2021	3819	4208	389	5,53	2151,17	8%	172,09	2323,26
grudzień	kan.	Z1/1213/2021	15.01.2021				8,89	3458,21		276,66	3734,87
	zw				4014	4014		21911,82		1752,92	23664,74
razem	kan.							32516,71		2836,37	38291,03
						Polna1-2	z.w.	41311,08	8%	3.304,87	44.615,95
							kan.	61354,85		5.346,87	72.182,97

Rozliczenie zimnej wody w budynku przy ul. Polnej 1-2 za okres 01.01.2020 do 31.12.2020

02-001 -012	Polna 1/12	2076,12	2149,13	73,01
02-001 -013	Polna 1/13	573,84	418,19	-155,65
02-001 -014	Polna 1/14	259,14	191,04	-68,1
02-001 -015	Polna 1/15	1733,63	1984,95	251,32
02-001 -016	Polna 1/16	672,38	630,99	-41,39
02-001 -017	Polna 1/17	430,29	402,45	-27,84
02-001 -018	Polna 1/18	754,36	790,25	35,89
02-001 -019	Polna 1/19	465,64	1100,41	634,77
02-001 -020	Polna 1/20	1446,89	1607,03	160,14

02-001 -021	Polna 1/21	1559,68	1630,18	70,5
02-001 -022	Polna 1/22	1141,36	1186,52	45,16
02-001 -023	Polna 1/23	1227,77	851,51	-376,26
02-001 -024	Polna 1/24	1348,15	1438,06	89,91
02-001 -025	Polna 1/25	1002,6	1088,53	85,93
02-001 -026	Polna 1/26	1420,71	1500,25	79,54
02-001 -027	Polna 1/27	1585,95	1354,11	-231,84
02-001 -028	Polna 1/28	2033,05	1943,44	-89,61
02-001 -029	Polna 1/29	1076,49	1051,81	-24,68
02-001 -030	Polna 1/30	202,11	476,21	274,1
02-001 -031	Polna 1/31	852,99	846,57	-6,42
02-001 -032	Polna 1/32	1523,88	1546,69	22,81
02-001 -033	Polna 1/33	2540,48	2431,68	-108,8
02-001 -034	Polna 1/34	1508,51	1761,81	253,3
02-001 -035	Polna 1/35	675,43	771,57	96,14
02-001 -036	Polna 1/36	1167,63	1058,44	-109,19
02-001 -037	Polna 1/37	623,03	632,84	9,81
02-001 -038	Polna 1/38	203,64	183,79	-19,85
02-001 -039	Polna 1/39	2502,08	2877,35	375,27
02-001 -040	Polna 1/40	2282,32	2464,4	182,08
02-001 -041	Polna 1/41	1072,19	727,75	-344,44
02-001 -042	Polna 1/42	1013,64	868,63	-145,01
02-001 -043	Polna 1/43	1039,62	1147,63	108,01
02-001 -044	Polna 1/44	1939,04	1917,21	-21,83
02-002 -001	Polna 2/1	472	247,52	-224,48
02-002 -002	Polna 2/2	1085,96	1147,18	61,22
02-002 -003	Polna 2/3	3877,93	3661,11	-216,82
02-002 -004	Polna 2/4	1934,46	2226,45	291,99
02-002 -005	Polna 2/5	1539,07	1123,57	-415,5
02-002 -006	Polna 2/6	1194,06	1405,04	210,98
02-002 -007	Polna 2/7	482,79	466,65	-16,14
02-002 -008	Polna 2/8	1635,34	1814,27	178,93
02-002 -009	Polna 2/9	3232,96	3625	392,04
02-002 -010	Polna 2/10	1465,82	1202,42	-263,4
02-002 -011	Polna 2/11	323,86	192,12	-131,74
02-002 -012	Polna 2/12	1994,15	2589,09	594,94
02-002 -013	Polna 2/13	999,79	1041,47	41,68
02-002 -014	Polna 2/14	476,67	495,51	18,84
02-002 -015	Polna 2/15	2142,57	2051,92	-90,65
02-002 -016	Polna 2/16	2017,77	1981,55	-36,22
02-002 -017	Polna 2/17	1708,48	2064,11	355,63
02-002 -018	Polna 2/18	1678,63	1546,07	-132,56
02-002 -019	Polna 2/19	381,1	424,21	43,11
02-002 -020	Polna 2/20	1246,51	786,23	-460,28

02-002 -021	Polna 2/21	1035,04	673,74	-361,3
02-002 -022	Polna 2/22	1346,62	1692,22	345,6
02-002 -023	Polna 2/23	1164,37	759,54	-404,83
02-002 -024	Polna 2/24	442,71	56,79	-385,92
02-002 -025	Polna 2/25	910,02	584,24	-325,78
02-002 -026	Polna 2/26	1365,41	1295,32	-70,09
02-002 -027	Polna 2/27	368,67	390,26	21,59
02-002 -028	Polna 2/28	3310,7	2820,55	-490,15
02-002 -029	Polna 2/29	954,74	1049,03	94,29
02-002 -030	Polna 2/30	744,78	536,24	-208,54
02-002 -031	Polna 2/31	2682,5	2609,15	-73,35
02-002 -032	Polna 2/32	1833,9	1878,32	44,42
02-002 -033	Polna 2/33	1412,87	1477,71	64,84
02-002 -034	Polna 2/34	1790,91	1390,84	-400,07
02-002 -035	Polna 2/35	1292,44	1276,02	-16,42
02-002 -036	Polna 2/36	1540,6	1367,08	-173,52
02-002 -037	Polna 2/37	1297,23	954,43	-342,8
02-002 -038	Polna 2/38	1358,85	1514,45	155,6
02-002 -039	Polna 2/39	1826,36	2007,78	181,42
02-002 -040	Polna 2/40	1425,3	1521,85	96,55
02-002 -041	Polna 2/41	769,43	622,04	-147,39
02-002 -042	Polna 2/42	371,73	354,46	-17,27
02-002 -043	Polna 2/43	959,82	742,72	-217,1
02-002 -044	Polna 2/44	1650,82	1575,39	-75,43
Razem:		**118.252,12**	**117.119,9**	**-1.132,22**

1. Zafakturowane przez WZC oraz ZGK w Cieszynie ceny wody i kanalizacji przedstawione w zestawieniach nr 1. są zgodne z cennikiem obowiązującym w okresie objętym lustracją.
2.
3. W analizowanym przypadku poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i usług kanalizacyjnych, były wyższe od sumy obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych, wg zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych oraz obciążanych ryczałtem).Koszty wynikające z różnicy zużycia wody i ścieków pomiędzy wskazaniem wodomierza zbiorczego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zgodnie z § 4 ust. 15 regulaminu rozliczania wody rozliczone zostały następująco z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

4. Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem, należności z tyt. zużycia wody i odprowadzonych ścieków zgodne były z sumą stanów indywidualnego zużycia wody i powołanymi wyżej zasadami rozliczania w/w różnic. Rozliczenie indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania

Zasady i warunki dostawy i rozliczania energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali mieszkalnych i podgrzania ciepłej wody, rozliczeń pomiędzy dostawcą, odbiorcą oraz użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie - w badanym okresie, określone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10.04.1997r „Prawo energetyczne" (Dz. U. z 2003roku nr 153 poz. 1504 z późn. zm.)
- Umowę sprzedaży ciepła zawartą z Energetyką Cieszyńską Spółka z o.o. w Cieszynie nr 100 004/02 z dnia 02.01.2002 wraz z aneksami
- Statut Spółdzielni
- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach Spółdzielni przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2015/VII z dnia 21.12.2015r

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

a) Zgodności zafakturowanych przez dostawcę Energetykę Cieszyńską należności z tytułu zamówionej energii cieplnej dla celów ogrzewania lokali z umową o dostawę energii cieplnej do obiektów i na cele zgłoszone w zleceniach „odbiorcy" oraz zatwierdzoną taryfą.
b) Zgodności poniesionych kosztów przez SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie z sumą opłat przypadających na poszczególnych użytkowników lokali.
c) Zgodności rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami ciepła dostarczonego na cele ogrzewania lokalu mieszkalnego i rozliczania ponoszonych kosztów i opłat na ich pokrycie zgodnie z powołanym wyżej „Regulaminem"

Analizą objęte były budynki:

- Budynek przy ul. Sarkandra 14
- Budynek przy ul. Kamiennej 2
- Budynek przy ul. Polna 1

Zestawienie nr 1

Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynku przy ul. Sarkandra 14 w okresie rozliczeniowym od 01.01.2018 do 31.12.2018r. wg faktur dostawcy - EC

	Nr F-ry	za jaki okres	Moc zamów. c.o. Netto	Moc zamów. co Brutto	Opłaty Stała i zmienna przesył c.o netto	Opłaty Stała i zmienna przesył c.o brutto	Energia co netto	Energia co brutto	suma netto	suma brutto
1	5/OC/18	01.01-14.01.2018	130,4	**160,39**	663,6	**816,22**	877,54	**1079,37**	1671,54	**2055,98**
2	23/OC/18	15.01-31.01.2018	139,1	**171,09**	838,66	**1031,55**	1138,22	**1400,01**	2115,98	**2602,65**
3	225/OC/18	01.02-13.02.2018	144,38	**177,59**	735,66	**904,87**	973,04	**1196,84**	1853,08	**2279,3**
4	241/OC/18	14.02-28.02.2018	125,13	**153,91**	1037,15	**1275,69**	1460,85	**1796,85**	2623,13	**3226,45**
5	444/OC/18	01.03-13.03.2018	130,4	**160,39**	697	**857,31**	929,16	**1142,87**	1756,56	**2160,57**
6	494/OC/18	14.03-31.03.2018	139,1	**171,09**	857,03	**1054,14**	1166,61	**1434,93**	2162,74	**2660,16**
7	672/OC/18	01.04-15.04.2018	404,25	**497,23**	499,07	**613,86**	312,3	**384,13**	1215,62	**1495,22**
8	713/OC/18	16.04-30.04.2018	404,25	**497,23**	395,53	**486,5**	152,28	**187,3**	952,06	**1171,03**

9	881/OC/18	01.05-14.05.2018	391,2	**481,18**	349,2	**429,51**	95,5	**117,47**	835,9	**1028,16**
10	932/OC/18	15.05-31.05.2018	417,3	**513,28**	306,58	**377,09**	0	**0**	723,88	**890,37**
11	1073/OC/18	01.06-14.06.2018	404,25	**497,23**	297	**365,31**	0	**0**	701,25	**862,54**
12	1124/OC/18	15.06-30.06.2018	404,25	**497,23**	297	**365,31**	0	**0**	701,25	**862,54**
13	1255/OC/18	01.07-12.07.2018	391,2	**481,18**	287,41	**353,51**	0	**0**	678,61	**834,69**
14	1272/OC/18	13.07-31.07.2018	417,3	**513,28**	306,58	**377,09**	0	**0**	723,88	**890,37**
15	1437/OC/18	01.08-15.08.2018	391,2	**481,18**	287,41	**353,51**	0	**0**	678,61	**834,69**
16	1487/OC/18	16.08-31.08.2018	417,3	**513,28**	306,58	**377,09**	0	**0**	723,88	**890,37**
17	1619/OC/18	01.09-13.09.2018	404,25	**497,23**	297	**365,31**	0	**0**	701,25	**862,54**
18	1632/OC/18	14.09-30.09.2018	404,25	**497,23**	427,26	**525,53**	201,32	**247,62**	1032,83	**1270,38**
19	1816/OC/18	01.10-14.10.2018	130,4	**160,39**	317,91	**391,03**	343,27	**422,22**	791,58	**973,64**
20	1905/OC/18	15.10-31.10.2018	139,1	**171,09**	427,84	**526,24**	503,3	**619,06**	1070,24	**1316,39**
21	2034/OC/18	01.11-14.11.2018	134,75	**165,74**	314,43	**386,75**	332,95	**409,53**	782,13	**962,02**
22	2052/OC/18	15.11-30.11.2018	134,75	**165,74**	822,11	**1011,2**	1117,57	**1374,61**	2074,43	**2551,55**
23	2258/OC/18	01.12-13.12.2018	130,4	**160,39**	580,1	**713,52**	748,49	**920,64**	1458,99	**1794,55**
24	2285/OC/18	14.12-31.12.2018	139,1	**171,09**	875,4	**1076,74**	1195	**1469,85**	2209,5	**2717,68**
	Razem koszty c.o. 2018		**6468,01**	**7955,66**	**12223,51**	**15034,9**	**11547,4**	**14203,3**	**30238,92**	**37193,84**

Sarkandra 14	1- moc zamówiona zima	7955,66
	2- opłata st. za usł. przesył. c.o.	5.844,82
	5- energia c.o.	14.203,3
	6- opłata zm. za usł. przesył. c.o.	9.190,06
	Razem	**37.193,84**

Zestawienie nr 2.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali(z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Sarkandra 14 w Cieszynie w okresie rozliczeniowym od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

Ulica	Nr lok	Koszt stały	Koszt zmienny	Koszt wg temp.		Koszt obsługi	Liczba podz.	Pow.	Przedpłata ciepło	Jedn. temp. [jt]	Zużycie [dz]	**SALDO**
Sarkandra 14	1	854,7132895	281,4704031	259,5452	0	33,2	5	52,6	2272,32	992,2464	985,8381	**843,39**
Sarkandra 14	2	565,9631915	13,45765465	182,212	0	13,28	2	34,83	961,32	696,6	47,13486	**186,41**
Sarkandra 14	3	692,5452547	1,958567807	262,5972	0	13,28	2	42,62	1125,12	1003,914	6,8598	**154,74**
Sarkandra 14	4	565,9631915	7,279943546	197,0623	0	13,28	2	34,83	950,88	753,3729	25,49769	**167,29**
Sarkandra 14	5	740,8056819	16,05587252	247,7446	0	13,28	2	45,59	1244,64	947,1323	56,23501	**226,75**
Sarkandra 14	6	565,9631915	2,305581322	192,5981	0	13,28	2	34,83	1462,92	736,3062	8,0752	**688,77**
Sarkandra 14	7	697,5825384	145,95499	248,7674	0	19,92	3	42,93	1287,96	951,0426	511,2011	**175,74**
Sarkandra 14	8	565,9631915	694,5400161	216,559	0	6,64	1	34,83	1640,49	827,9091	2432,597	**156,79**
Sarkandra 14	9	565,9631915	30,92419764	182,0298	0	13,28	2	34,83	919,56	695,9034	108,3107	**127,36**
Sarkandra 14	10	729,5936635	31,68362789	236,8112	0	19,92	3	44,9	1185,36	905,3337	110,9706	**167,35**
Sarkandra 14	11	694,657664	144,3027323	245,8979	0	19,92	3	42,75	1179,96	940,0725	505,4142	**75,18**
Sarkandra 14	12	494,3037693	46,6858807	171,7134	0	13,28	2	30,42	867	656,4636	163,5153	**141,02**
Sarkandra 14	13	433,2063935	47,06767808	138,2854	0	13,28	2	26,66	735,84	528,6678	164,8525	**104,00**
Sarkandra 14	14	565,9631915	67,08688778	174,7413	0	13,28	2	34,83	1034,49	668,0394	234,969	**213,42**

Sarkandra 14	15	565,9631915	13,98787925	190,1686	0	19,92	3	34,83	1125,24	727,0182	48,99195	**335,20**
Sarkandra 14	16	565,9631915	324,8294412	212,0492	0	13,28	2	34,83	1253,88	810,6683	1137,701	**137,76**
Sarkandra 14	17	565,9631915	34,28493531	183,4419	0	13,28	2	34,83	877,68	701,3021	120,0815	**80,71**
Sarkandra 14	18	729,5936635	54,91400656	233,1703	0	19,92	3	44,9	1185,36	891,4147	192,334	**147,76**
Sarkandra 14	19	562,388345	1,016850101	190,0689	0	13,28	2	34,61	913,68	726,637	3,561474	**146,93**
Sarkandra 14	20	654,0344088	174,5373641	216,9537	0	19,92	3	40,25	1159,2	829,4183	611,3097	**93,75**
Sarkandra 14	21	433,2063935	17,26645147	143,2018	0	13,28	2	26,66	703,8	547,4631	60,47501	**96,85**
Sarkandra 14	22	565,9631915	608,4554386	180,2532	0	13,28	2	34,83	1462,92	689,1116	2131,089	**94,97**
Sarkandra 14	23	696,9325663	307,8193974	245,9927	0	19,92	3	42,89	1441,08	940,4347	1078,124	**170,42**
Sarkandra 14	24	565,9631915	68,11958761	192,8259	0	13,28	2	34,83	1212,12	737,177	238,5859	**371,93**
Sarkandra 14	25	565,9631915	139,2395259	162,0776	0	13,28	2	34,83	877,68	619,6257	487,6805	**-2,88**
Sarkandra 14	26	729,5936635	213,3214986	238,0248	0	19,92	3	44,9	1454,76	909,9733	747,1494	**253,90**
Sarkandra 14	27	562,388345	295,7874004	201,6568	0	13,28	2	34,61	1391,28	770,9378	1035,983	**318,17**
Sarkandra 14	28	626,2481022	4,842338342	203,8386	0	19,92	3	38,54	1063,68	779,2788	16,96008	**208,83**
Sarkandra 14	29	433,2063935	104,9057146	130,0566	0	13,28	2	26,66	799,8	497,209	367,4278	**118,35**
Sarkandra 14	30	565,9631915	464,3324915	174,5136	0	13,28	2	34,83	1337,52	667,1687	1626,305	**119,43**
Sarkandra 14	31	565,9631915	445,9036624	205,0341	0	13,28	2	34,83	1274,76	783,8492	1561,759	**44,58**
Sarkandra 14	32	709,2820359	345,9407142	239,2004	0	19,92	3	43,65	1519,08	914,4675	1211,643	**204,74**
Sarkandra 14	33	565,9631915	0	145,7696	0	13,28	2	34,83	867,24	557,28	0	**142,23**
Sarkandra 14	34	729,5936635	670,7078831	240,5695	0	19,92	3	44,9	1831,92	919,7017	2349,126	**171,13**
Sarkandra 14	35	695,4701291	430,6730922	227,3027	0	19,92	3	42,8	1489,44	868,9827	1508,414	**116,07**
Sarkandra 14	36	494,3037693	211,5607891	175,0554	0	13,28	2	30,42	1295,85	669,24	740,9826	**401,65**
Sarkandra 14	37	433,2063935	975,5475045	150,9773	0	13,28	2	26,66	1183,71	577,189	3416,813	**-389,30**
		22316,304	7438,768	7438,768		584,32	88	1373,37	44589,54	28.438,55	26.053,97	6.811,38

Naliczenia - przedpłata	44 589,54 zł
Koszt c.o.	37 193,84 zł
Różnica do rozliczenia	7 395,70 zł

Koszty dodatkowe	584,32 zł
Rozliczenie c.o.	6 811,38 zł
Razem	7 395,70 zł

Zestawienie nr 1

Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynku przy ul. Kamiennej 2 w okresie rozliczeniowym od 01.01.2019 do 31.12.2019r. wg faktur dostawcy - EC

	Nr F-ry	za jaki okres	Moc zamów. c.o. Netto	**Moc zamów. co Brutto**	Opłaty Stała i zmienna przesył c.o netto	**Opłaty Stała i zmienna przesył c.o brutto**	Energia co netto	**Energia co brutto**	suma netto	**suma brutto**
1	5/OC/19	01.01-13.01.2019	231,18	**284,35**	1 235,50	**1 519,67**	1 573,97	**1 935,98**	3 040,65	**3 740,00 zł**
2	24/OC/19	15.01-31.01.2019	216,75	**266,60**	1 699,81	**2 090,76**	2 280,59	**2 805,13**	4 197,15	**5 162,49 zł**
3	230/OC/19	01.02-13.02.2019	239,95	**295,14**	1 015,70	**1 249,31**	1 237,24	**1 521,81**	2 492,89	**3 066,26 zł**
4	281/OC/19	14.02-28.02.2019	207,98	**255,82**	958,66	**1 179,15**	1 188,77	**1 462,19**	2 355,41	**2 897,16 zł**
5	455/OC/19	01.03-14.03.2019	216,75	**266,60**	769,74	**946,78**	897,95	**1 104,48**	1 884,44	**2 317,86 zł**
6	486/OC/19	15.03-31.03.2019	231,18	**284,35**	854,55	**1 051,10**	1007,65	**1239,41**	2 093,38	**2 574,86 zł**
7	678/OC/19	01.04-14.04.2019	671,89	**826,42**	947,81	**1 165,80**	645,40	**793,84**	2 265,10	**2 786,06 zł**

8	762/OC/19	15.04-30.04.2019	671,89	**826,42**	767,63	**944,18**	377,55	**464,39**	1 817,07	**2 234,99 zł**
9	900/OC/19	01.05-14.05.2019	650,25	**799,81**	814,58	**1 001,94**	471,94	**580,49**	1 936,77	**2 382,24 zł**
10	919/OC/19	15.05-31.05.2020	693,53	**853,04**	667,48	**821,00**	204,08	**251,02**	1 565,09	**1 925,06 zł**
11	1111/OC/19	01.06-13.06.2020	671,89	**826,42**	513,66	**631,80**	0,00	**0,00**	1 185,55	**1 458,22 zł**
12	1162/OC/19	14.06-30.06.2019	671,89	**826,42**	513,66	**631,80**	0,00	**0,00**	1 185,55	**1 458,22 zł**
13	1295/OC/19	01.07-14.07.2019	650,25	**799,81**	497,12	**611,46**	0,00	**0,00**	1 147,37	**1 411,27 zł**
14	1380/OC/19	15.07-31.07.2019,	693,53	**853,04**	530,20	**652,15**	0,00	**0,00**	1 223,73	**1 505,19 zł**
15	1479/OC/19	01.08-15.08.2019	650,25	**799,81**	497,12	**611,46**	0,00	**0,00**	1 147,37	**1 411,27 zł**
16	1544/OC/19	16.08-31.08.2019	693,53	**853,04**	530,20	**652,15**	0,00	**0,00**	1 223,73	**1 505,19 zł**
17	1672/OC/19	01.09-15.09.2019	671,89	**826,42**	513,66	**631,80**	0,00	**0,00**	1 185,55	**1 458,22 zł**
18	1745/OC/19	16.09-30.09.2019	671,89	**826,42**	650,94	**800,65**	204,08	**251,02**	1 526,91	**1 878,09 zł**
19	1856/OC/19	01.10-13.10.2019	216,75	**266,60**	490,03	**602,73**	482,14	**593,03**	1 188,92	**1 462,36 zł**
20	1955/OC/19	14.10-31.10.2019	231,18	**284,35**	447,86	**550,87**	403,06	**495,76**	1 082,10	**1 330,98 zł**
21	2077/OC/19	01.11-14.11.2019	223,96	**275,47**	663,71	**816,36**	732,14	**900,53**	1 619,81	**1 992,36 zł**
22	2208/OC/19	15.11-30.11.2019	223,96	**275,47**	730,64	**898,69**	831,63	**1 022,90**	1 786,23	**2 197,06 zł**
23	2311/OC/19	01.12-15.12.2019	216,75	**266,60**	1 097,50	**1 349,92**	1 385,19	**1 703,78**	2 699,44	**3 320,30 zł**
24	2365/OC/19	16.12-31.12.2019	231,18	**284,35**	947,21	**1165,07**	1 145,40	**1408,84**	2323,79	**2 858,26 zł**
Razem			10 750,25	13 222,77	18 354,97	22 576,60	15 068,78	18 534,60	44 174,00	54 333,97 zł

Kamienna2	1- moc zamówiona zima	13.222,77
	2- opłata st. za usł. przesył. c.o.	10.108,83
	5- energia c.o.	18.534,6
	6- opłata zm. za usł. przesył. c.o.	12.467,77
	Razem	**54.333,97**

Zestawienie nr 2.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali (z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Kamiennej 2 w Cieszynie w okresie rozliczeniowym od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

Ulica	Nr lok.	Koszt stały	Koszt zmienny	Koszt wg temp.	Koszt obsługi	Przedpłata zaliczki	Jedn. temp. [jt]	Zużycie [dz]	SALDO
Kamienna 2	1	451,4739242	265,4212761	149,0614112	13,28	825,36	717,54735	1658,800992	**53,88 zł**
Kamienna 2	2	725,587781	24,83493937	202,1056624	26,56	1591,8	972,890175	155,2107	**612,71 zł**
Kamienna 2	3	889,1633872	161,3874969	297,7786058	33,2	1869,36	1433,43772	1008,622006	**487,83 zł**
Kamienna 2	4	725,587781	143,7589311	235,2302092	26,56	1658,16	1132,34413	898,448915	**527,02 zł**
Kamienna 2	5	889,1633872	152,8933189	317,0264386	33,2	1625,52	1526,09236	955,536017	**233,24 zł**
Kamienna 2	6	725,587781	157,1101017	215,941045	26,56	1658,16	1039,49053	981,889607	**532,96 zł**
Kamienna 2	7	451,4739242	145,4253887	155,7411342	13,28	990,48	749,702	908,86376	**224,56 zł**
Kamienna 2	8	725,587781	138,0846691	229,4032742	26,56	1260,12	1104,2946	862,98653	**140,48 zł**
Kamienna 2	9	889,1633872	413,5411255	318,6304246	33,2	1869,36	1533,81358	2584,504299	**214,83 zł**
Kamienna 2	10	725,587781	112,7846247	239,2487851	26,56	1392,84	1151,68863	704,869067	**288,66 zł**
Kamienna 2	11	889,1633872	508,8016383	317,6455209	33,2	1869,36	1529,07248	3179,85308	**120,55 zł**
Kamienna 2	12	725,587781	122,4542317	237,5169627	19,92	1459,08	1143,35203	765,301124	**353,60 zł**
Kamienna 2	13	451,4739242	4,267377299	132,6657276	13,28	701,52	638,6223	26,66979	**99,83 zł**

Kamienna 2	14	451,4739242	126,9728755	146,8110233	13,28	825,36	706,7145	793,541252	**86,82 zł**
Kamienna 2	15	889,1633872	843,9462528	308,8024925	26,56	2194,44	1486,50418	5274,4034	**125,97 zł**
Kamienna 2	16	725,587781	697,3564624	252,3091567	26,56	1724,4	1214,55825	4358,262489	**22,59 zł**
Kamienna 2	17	889,1633872	540,7445058	304,5885115	33,2	1923,52	1466,21904	3379,486135	**155,82 zł**
Kamienna 2	18	725,587781	181,430678	231,2116334	26,56	1525,44	1112,99963	1133,885697	**360,65 zł**
Kamienna 2	19	451,4739242	42,39738973	152,8477783	13,28	742,8	735,77405	264,97059	**82,80 zł**
Kamienna 2	20	725,587781	308,5615216	225,9300765	26,56	1525,44	1087,57543	1928,414201	**238,80 zł**
Kamienna 2	21	816,3026637	896,2381489	285,9073282	33,2	2089,2	1376,29212	5601,211599	**57,55 zł**
Kamienna 2	22	725,587781	24,71429981	205,6649724	26,56	1260,12	990,023875	154,45674	**277,59 zł**
Kamienna 2	23	725,587781	47,75048356	234,914464	26,56	1260,12	1130,8242	298,425773	**225,31 zł**
Kamienna 2	24	639,5989993	522,4212516	225,1914818	26,56	2046,24	1084,02	3264,971456	**632,47 zł**
Kamienna 2	25	725,587781	119,1681776	245,8507312	26,56	1525,44	1183,46888	744,764301	**408,27 zł**
Kamienna 2	26	913,7128562	532,5684561	315,8946057	39,84	2422,08	1520,64398	3328,38835	**620,06 zł**
Kamienna 2	27	725,587781	441,0539271	247,9461315	26,56	1525,44	1193,55565	2756,450811	**84,29 zł**
Kamienna 2	28	913,7128562	229,0648189	317,7404818	33,2	1920,96	1529,5296	1431,584364	**427,24 zł**
Kamienna 2	29	178,9354343	119,3275904	63,68662708	26,56	348,21	306,572775	745,760582	- **40,30 zł**
Kamienna 2	29	546,6523467	134,777942	197,7864749	26,56	1044,63	952,0986	842,320507	**138,85 zł**
Kamienna 2	30	639,5989993	37,78688187	212,970416	26,56	1052,4	1025,1906	236,15634	**135,48 zł**
Kamienna 2	31	725,587781	32,49978714	239,6506427	26,56	1459,08	1153,62308	203,113631	**434,78 zł**
Kamienna 2	32	913,7128562	393,5510833	304,4000806	39,84	1837,44	1465,31198	2459,57271	**185,94 zł**
Kamienna 2	33	725,587781	90,69174673	255,1221598	26,56	1326,48	1228,0994	566,795404	**228,52 zł**
Kamienna 2	34	913,7128562	44,16215534	318,492325	33,2	1837,44	1533,1488	275,99983	**527,87 zł**
Kamienna 2	35	725,587781	68,17005448	244,272005	26,56	1525,44	1175,86925	426,041784	**460,85 zł**
Kamienna 2	36	639,5989993	577,7860428	227,7470256	26,56	1520,04	1096,3218	3610,9843	**48,35 zł**
Kamienna 2	37	725,587781	113,4155597	243,6692186	26,56	1326,48	1172,96758	708,812216	**217,25 zł**
Kamienna 2	38	913,7128562	13,25535429	301,1710155	39,84	1670,4	1449,768	82,84187	**402,42 zł**
Kamienna 2	39	725,587781	391,5869543	257,1027436	26,56	1448,04	1237,63348	2447,29751	**47,20 zł**
Kamienna 2	40	913,7128562	103,9360918	293,2549746	26,56	1920,96	1411,662	649,56847	**583,50 zł**
Kamienna 2	41	725,587781	477,6908399	240,1386126	26,56	1591,8	1155,97205	2985,420199	**121,82 zł**
Kamienna 2	42	639,5989993	51,81041941	207,2773729	19,92	1227,72	997,7856	323,799118	**309,11 zł**
Kamienna 2	43	725,587781	108,756657	217,950333	26,56	1326,48	1049,16278	679,695513	**247,63 zł**
Kamienna 2	44	913,7128562	202,4344708	292,4959022	39,84	1670,4	1408,008	1265,152914	**221,92 zł**
		32.600,382	10.866,794	10.866,794	1.221,76	67.415,56	52.310,247	67.914,10594 zł	11.859,83

Zestawienie nr 1

Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynku przy ul. Polnej 1 w okresie rozliczeniowym od 01.01.2020 do 31.12.2020r. wg faktur dostawcy - EC

	Nr F-ry	za jaki okres	Moc zamów. c.o. Netto	Moc zamów. co Brutto	Opłaty Stała i zmienna przesył c.o netto	Opłaty Stała i zmienna przesył c.o brutto	Energia co netto	Energia co brutto	suma netto	suma brutto
1	5/OC/20	01.01-14.01.2020	231,14	**284,30**	991,67	**1 219,76**	1 284,54	**1 579,98**	2 507,35	**3 084,04**
2	25/OC/20	15.01-31.01.2020	246,52	**303,22**	1 242,57	**1 528,36**	1 658,52	**2 039,98**	3 147,61	**3 871,56**
3	236/OC/20	01.02-13.02.2020	230,61	**283,65**	921,81	**1 133,83**	1 176,14	**1 446,65**	2 328,56	**2 864,13**

4	291/OC/20	14.02-29.02.2020	247,05	**303,87**	947,67	**1 165,63**	1 197,82	**1 473,32**	2 392,54	**2 942,82**
5	467/OC/20	01.03-14.03.2020	231,14	**284,30**	798,86	**982,60**	983,73	**1 209,99**	2 013,73	**2 476,89**
6	513/OC/20	15.03-31.03.2020	246,52	**303,22**	836,12	**1 028,43**	1024,38	**1259,99**	2 107,02	**2 591,64**
7	699/OC/20	01.04-14.04.2020	716,50	**881,30**	836,20	**1 028,52**	490,51	**603,33**	2 043,21	**2 513,15**
8	834/OC/20	15.04-30.04.2020	716,50	**881,30**	742,40	**913,15**	344,17	**423,33**	1 803,07	**2 217,78**
9	928/OC/20	01.05-14.05.2020	693,42	**852,91**	736,02	**905,30**	360,43	**443,33**	1 789,87	**2 201,54**
10	974/OC/20	15.05-31.05.2020	739,57	**909,67**	597,66	**735,12**	92,14	**113,33**	1 429,37	**1 758,12**
11	1141/OC/20	01.06-14.06.2020	716,50	**881,30**	521,80	**641,81**	0,00	**0,00**	1 238,30	**1 523,11**
12	1197/OC/20	16.06-30.06.2020	716,50	**881,30**	521,80	**641,81**	0,00	**0,00**	1 238,30	**1 523,11**
13	1343/OC/20	01.07-14.07.2020	693,42	**852,91**	505,00	**621,15**	0,00	**0,00**	1 198,42	**1 474,06**
14	1383/OC/20	15.07-31.07.2020	739,57	**909,67**	538,60	**662,48**	0,00	**0,00**	1 278,17	**1 572,15**
15	1534/OC/20	01.08-15.08.2020	693,42	**852,91**	505,00	**621,15**	0,00	**0,00**	1 198,42	**1 474,06**
16	1589/OC/20	16.08-31.08.2020	739,57	**909,67**	538,60	**662,48**	0,00	**0,00**	1 278,17	**1 572,15**
17	1724/OC/20	01.09-14.09.2020	716,50	**881,30**	521,80	**641,81**	0,00	**0,00**	1 238,30	**1 523,11**
18	1926/OC/2020	15.09-30.09.2020	716,50	**881,30**	619,07	**761,45**	151,76	**186,66**	1 487,33	**1 829,41**
19	1979/OC/20	01.10-14.10.2020	231,14	**284,30**	421,93	**518,98**	395,66	**486,66**	1 048,73	**1 289,94**
20	2147/OC/20	15.10-31.10.2020	246,52	**303,22**	737,11	**906,64**	869,91	**1069,99**	1 853,54	**2 279,85**
21	2147/OC/20	01.11-14.11.2020	238,83	**293,76**	721,09	**886,94**	853,65	**1049,99**	1 813,57	**2 230,69**
22	2200/OC/20	15.11-30.11.2020	238,83	**293,76**	999,01	**1 228,78**	1 287,25	**1 583,32**	2 525,09	**3 105,86**
23	2383/OC/20	01.12-14.12.2020	231,14	**284,30**	1 040,30	**1 279,57**	1 360,42	**1 673,32**	2 631,86	**3 237,19**
24	2457/OC/20	15.12-31.12.2020	246,52	**303,22**	1 232,15	**1515,54**	1 642,26	**2019,98**	3120,93	**3838,74**
Razem koszty c.o za 2020r.			11 463,93	14 100,66	18 074,24	22 231,29	15 173,29	18 663,15	44 711,46	54 995,10

Polna 1	1- moc zamówiona zima	14100,66
	2- opłata st. za usł. przesył. c.o.	10268,97
	5- energia c.o.	18663,15
	6- opłata zm. za usł. przesył. c.o.	11962,32
	Razem	54995,1

Zestawienie nr 2.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali (z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Polnej 1 w Cieszynie w okresie rozliczeniowym od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

Ulica	**Nr mieszk**	**Koszt stały**	**Koszt zmienny**	**Koszt wg temp.**	**Koszt obsługi**	**Liczba podz.**	**Przedpłata ciepło**	**Jedn. temp. [jt]**	Zużycie [dz]	**SALDO**
Polna 1	1,00	456,97	658,96	152,43	13,28	2,00	1 568,16	717,20	4 379,35	**286,52**
Polna 1	2,00	734,42	353,55	244,16	26,56	4,00	1 658,16	1 148,79	2 349,66	**299,47**
Polna 1	3,00	899,98	545,38	299,65	33,20	5,00	2 031,96	1 409,87	3 624,50	**253,75**
Polna 1	4,00	734,42	97,88	234,76	26,56	4,00	1 326,48	1 104,57	650,48	**232,86**
Polna 1	5,00	899,98	9,68	291,27	33,20	5,00	1 544,28	1 370,45	64,31	**310,15**
Polna 1	6,00	734,42	186,14	256,08	26,56	4,00	1 392,84	1 204,89	1 237,07	**189,64**
Polna 1	7,00	456,97	82,96	157,00	13,28	2,00	1 444,44	738,70	551,31	**734,24**
Polna 1	8,00	734,42	40,31	239,69	26,56	4,00	1 326,48	1 127,78	267,91	**285,50**
Polna 1	9,00	899,98	386,92	316,43	33,20	5,00	1 788,12	1 488,84	2 571,38	**151,59**
Polna 1	10,00	734,42	97,18	247,12	26,56	4,00	1 392,84	1 162,74	645,86	**287,56**
Polna 1	11,00	899,98	107,59	308,08	33,20	5,00	1 706,76	1 449,56	715,04	**357,90**
Polna 1	12,00	734,42	705,81	260,10	26,56	4,00	1 989,72	1 223,82	4 690,68	**262,83**
Polna 1	13,00	456,97	223,21	158,06	13,28	2,00	1 238,04	743,68	1 483,40	**386,52**
Polna 1	14,00	456,97	20,23	152,58	13,28	2,00	784,08	717,89	134,45	**141,02**

Polna 1	15,00	899,98	252,64	312,78	33,20	5,00	1 950,60	1 471,64	1 679,03	**452,00**
Polna 1	16,00	734,42	366,20	250,68	26,56	4,00	1 591,80	1 179,46	2 433,67	**213,95**
Polna 1	17,00	899,98	494,05	312,55	33,20	5,00	1 950,60	1 470,55	3 283,34	**210,83**
Polna 1	18,00	734,42	382,73	252,18	26,56	4,00	1 525,44	1 186,51	2 543,56	**129,56**
Polna 1	19,00	456,97	16,57	155,50	13,28	2,00	784,08	731,65	110,13	**141,76**
Polna 1	20,00	734,42	138,75	233,23	26,56	4,00	1 724,40	1 097,39	922,08	**591,44**
Polna 1	21,00	826,24	468,44	271,13	33,20	5,00	1 716,12	1 275,68	3 113,14	**117,12**
Polna 1	22,00	734,42	308,96	231,27	26,56	4,00	1 591,80	1 088,13	2 053,30	**290,60**
Polna 1	23,00	734,42	7,71	234,64	26,56	4,00	1 260,12	1 104,02	51,26	**256,79**
Polna 1	24,00	647,38	127,60	212,53	26,56	4,00	1 227,72	999,98	848,00	**213,65**
Polna 1	25,00	734,42	114,79	245,57	26,56	4,00	1 326,48	1 155,42	762,88	**205,14**
Polna 1	26,00	924,83	153,82	298,98	39,84	6,00	1 670,40	1 406,73	1 022,24	**252,93**
Polna 1	27,00	734,42	175,68	236,85	26,56	4,00	1 658,16	1 114,38	1 167,55	**484,65**
Polna 1	28,00	924,83	530,15	310,27	39,84	6,00	2 255,04	1 459,86	3 523,29	**449,94**
Polna 1	29,00	734,42	167,84	235,70	26,56	4,00	1 392,84	1 108,99	1 115,41	**228,33**
Polna 1	30,00	647,38	2,03	200,96	26,56	4,00	1 110,84	945,53	13,48	**233,91**
Polna 1	31,00	734,42	198,82	241,96	26,56	4,00	1 392,84	1 138,42	1 321,32	**191,09**
Polna 1	32,00	924,83	563,99	323,29	39,84	6,00	2 088,00	1 521,11	3 748,14	**236,05**
Polna 1	33,00	734,42	53,25	251,62	19,92	3,00	1 459,08	1 183,88	353,90	**399,87**
Polna 1	34,00	924,83	544,35	305,32	39,84	6,00	2 422,08	1 436,54	3 617,64	**607,74**
Polna 1	35,00	734,42	496,55	255,38	26,56	4,00	1 459,08	1 201,57	3 299,97	**-53,82**
Polna 1	36,00	647,38	6,71	214,86	26,56	4,00	1 286,16	1 010,94	44,57	**390,65**
Polna 1	37,00	734,42	371,17	253,17	26,56	4,00	1 525,44	1 191,21	2 466,76	**140,11**
Polna 1	38,00	924,83	79,95	270,15	26,56	4,00	1 670,40	1 271,07	531,36	**368,91**
Polna 1	39,00	734,42	0,22	244,83	26,56	4,00	1 260,12	1 151,96	1,43	**254,09**
Polna 1	40,00	924,83	225,75	304,31	39,84	6,00	2 004,48	1 431,79	1 500,27	**509,76**
Polna 1	41,00	734,42	488,23	249,83	26,56	4,00	1 790,76	1 175,45	3 244,70	**291,73**
Polna 1	42,00	647,38	71,72	208,34	26,56	4,00	1 286,16	980,25	476,61	**332,16**
Polna 1	43,00	734,42	222,12	243,84	26,56	4,00	1 525,44	1 147,27	1 476,20	**298,50**
Polna 1	44,00	924,83	452,44	319,90	33,20	5,00	2 255,04	1 505,17	3 006,80	**524,67**
		54 995,10			**1 215,12**		**69 353,88**			**13 143,66**

Naliczenia -przedpłata	69 353,88
Razem koszty c.o. 2020r Polna 1	54 995,10
Kwota do rozliczenia	**14 358,78**

Koszty obsługi	1 215,12 zł
Rozliczenie mieszkań - saldo	13 143,66 zł
Razem rozliczenie	**14 358,78 zł**

Podsumowanie:

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

2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w w/ wymienionych budynkach w Cieszynie., jest równa kosztom z tyt. dostawy energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku.

3. Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z w/w tytułu zgodne jest z postanowieniami Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w zasobach Spółdzielni przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2015/VII z dnia 21.12.2015r
4. Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem należności z tytułu dostarczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania było prawidłowe. Rozliczenie indywidualne wykonane przez pracowników Spółdzielni w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

Rozliczenie ciepła na cele ciepłej wody użytkowej

Zasady i warunki dostawy i rozliczania energii cieplnej dla podgrzania wody, rozliczeń pomiędzy dostawcą a odbiorcą oraz odbiorcą i użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie badanym okresie, określone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10.04.1997 r. „Prawo energetyczne" (Dz. U. 2012.1059 z dnia 25 września 2012 roku)
- Umowy sprzedaży ciepła oraz jego przesył zawarte z dostawcami.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie nie ma opracowanego regulaminu rozliczania kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody

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

- zgodności zafakturowanych przez dostawcę energii cieplnej, należności z tytułu zamówionej mocy i dostarczonej energii cieplnej dla celów podgrzania wody
- zgodności poniesionych kosztów przez SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie. z sumą opłat przypadających na poszczególnych użytkowników lokali,
- zgodności rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami ciepła dostarczanego na cele ciepłej wody użytkowej i rozliczania ponoszonych kosztów i opłat na ich pokrycie zgodnie z powołanym wyżej „Regulaminem".

Kolejność zamieszczonych danych:

a/ Obowiązująca i stosowana taryfa opłat (w zł/miesiąc) za dostawę energii cieplnej w objętym badaniem okresie rozliczeniowym od **01.01.2018r do 31.12.2018r** dla celów cwu w budynku przy ul Sarkandra 14 w Cieszynie.

b/ Koszty stałe i zmienne z tytułu dostawy ciepła na cele ciepłej wody użytkowej na potrzeby użytkowników lokali budynku przy ul. Sarkandra 14 w Cieszynie określone w oparciu o zbiorcze urządzenie pomiarowe i zafakturowane ilości oraz należności dostawcy ciepła za okres rozliczeniowy od **01.01.2018r do 31.12.2018r.**

c/ Rozliczenie rzeczywistego zużycia i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej wg stanów wskazań wodomierzy indywidualnych, użytkowników lokali budynków przy ul. Sarkandra 14 w Cieszynie za okres rozliczeniowy od 01.01.2018 r. -31.12.2018 r.

Analizą objęte były budynki:

- Budynek przy ul. Sarkandra 14
- Budynek przy ul. Kamiennej 2
- Budynek przy ul. Polna 1

Zestawienie nr 1

Kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w.u
w budynkach przy ul. Sarkandra 14 w Cieszynie
w okresie rozliczeniowym od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.
wg faktur dostawcy –Energetyka Cieszyńska Przemysłowa SA w Cieszynie

	Nr F-ry	za jaki okres	Moc zamów. c.w -Netto	**Moc zamów. c.o. Brutto**	Opłaty Stała, zmienna przesył c.w netto	**Oplaty Stała i zm. Przesył c.w. brutto**	Energia cw netto	**Energia cw brutto**	suma netto	**suma brutto**
1	5/OC/18	01.01-14.01.2018	20,48	**25,19**	210,44	**258,84**	301,98	**371,44**	532,9	**655,47**
2	23/OC/18	15.01-31.01.2018	21,87	**26,9**	251,54	**309,4**	363,92	**447,62**	637,33	**783,92**
3	225/OC/18	01.02-13.02.2018	22,68	**27,9**	203,7	**250,55**	289,07	**355,56**	515,45	**634,01**
4	241/OC/18	14.02-28.02.2018	19,67	**24,19**	239,9	**295,07**	348,44	**428,58**	608,01	**747,84**
5	444/OC/18	01.03-13.03.2018	20,48	**25,19**	207,1	**254,73**	296,82	**365,09**	524,4	**645,01**
6	494/OC/18	14.03-31.03.2018	21,87	**26,9**	301,64	**371,02**	441,35	**542,86**	764,86	**940,78**
7	672/OC/18	01.04-15.04.2018	63,53	**78,14**	257,09	**316,22**	325,21	**400,01**	645,83	**794,37**
8	713/OC/18	16.04-30.04.2018	63,53	**78,14**	265,44	**326,49**	338,11	**415,88**	667,08	**820,51**
9	881/OC/18	01.05-14.05.2018	61,45	**75,58**	218,82	**269,15**	268,42	**330,16**	548,69	**674,89**
10	932/OC/18	15.05-31.05.2018	65,6	**80,69**	275,32	**338,65**	351,02	**431,75**	691,94	**851,09**
11	1073/OC/18	01.06-14.06.2018	63,53	**78,14**	218,68	**268,97**	265,84	**326,98**	548,05	**674,09**
12	1124/OC/18	15.06-30.06.2018	63,53	**78,14**	238,72	**293,62**	296,82	**365,09**	599,07	**736,85**
13	1255/OC/18	01.07-12.07.2018	61,45	**75,58**	193,77	**238,33**	229,71	**282,54**	484,93	**596,45**
14	1272/OC/18	13.07-31.07.2018	65,6	**80,69**	263,63	**324,27**	332,95	**409,53**	662,18	**814,49**
15	1437/OC/18	01.08-15.08.2018	61,45	**75,58**	203,79	**250,66**	245,2	**301,6**	510,44	**627,84**
16	1487/OC/18	16.08-31.08.2018	65,6	**80,69**	213,53	**262,65**	255,52	**314,29**	534,65	**657,63**
17	1619/OC/18	01.09-13.09.2018	63,53	**78,14**	210,33	**258,7**	252,94	**311,12**	526,8	**647,96**
18	1632/OC/18	14.09-30.09.2018	63,53	**78,14**	262,1	**322,38**	332,95	**409,53**	658,58	**810,05**
19	1816/OC/18	01.10-14.10.2018	20,48	**25,19**	195,41	**240,35**	278,75	**342,86**	494,64	**608,4**
20	1905/OC/18	15.10-31.10.2018	21,87	**26,9**	234,84	**288,86**	338,11	**415,88**	594,82	**731,64**
21	2034/OC/18	01.11-14.11.2018	21,18	**26,05**	195,92	**240,98**	278,75	**342,86**	495,85	**609,89**
22	2052/OC/18	15.11-30.11.2018	21,18	**26,05**	229,32	**282,06**	330,37	**406,36**	580,87	**714,47**
23	2258/OC/18	01.12-13.12.2018	20,48	**25,19**	197,08	**242,41**	281,33	**346,04**	498,89	**613,64**
24	2285/OC/18	14.12-31.12.2018	21,87	**26,9**	303,31	**373,08**	443,93	**546,03**	769,11	**946,01**
	Razem koszty podgrzania cw		1016,44	**1250,2**	5591,42	6877,44	7487,51	**9209,66**	14095,37	**17337,3**

Koszty podgrzania c.w.	**Bilans zużycia c.w.**	**cena podgrzania**
17.337,3	**755,96**	**22,93**

Po rozliczeniu ze względu na korektę bilans zużycia cw: 728,60

Zestawienie nr 2.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali(z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Sarkandra 14 w Cieszynie w okresie rozliczeniowym od 01.01.2018 do 31.12.2018 r.

Kod lokalu	**Ulica**	**Zaliczki Naliczenia**	**Rozliczenie**	**Różnica do rozliczenia**
06-014 -001	Sarkandra 14/1	585,60 zł	19,49 zł	- 566,11 zł
06-014 -002	Sarkandra 14/2	297,60 zł	237,33 zł	- 60,27 zł

06-014 -003	Sarkandra 14/3	612,00 zł	603,75 zł	-	8,25 zł
06-014 -004	Sarkandra 14/4	172,80 zł	124,28 zł	-	48,52 zł
06-014 -005	Sarkandra 14/5	1 034,40 zł	1 031,85 zł	-	2,55 zł
06-014 -006	Sarkandra 14/6	160,80 zł	0,69 zł	-	160,11 zł
06-014 -007	Sarkandra 14/7	144,00 zł	112,82 zł	-	31,18 zł
06-014 -008	Sarkandra 14/8	664,80 zł	138,50 zł	-	526,30 zł
06-014 -009	Sarkandra 14/9	434,40 zł	430,63 zł	-	3,77 zł
06-014 -010	Sarkandra 14/10	921,60 zł	748,89 zł	-	172,71 zł
06-014 -011	Sarkandra 14/11	974,40 zł	973,84 zł	-	0,56 zł
06-014 -012	Sarkandra 14/12	187,20 zł	138,50 zł	-	48,70 zł
06-014 -013	Sarkandra 14/13	592,80 zł	145,15 zł	-	447,65 zł
06-014 -014	Sarkandra 14/14	196,80 zł	93,10 zł	-	103,70 zł
06-014 -015	Sarkandra 14/15	408,00 zł	432,00 zł		24,00 zł
06-014 -016	Sarkandra 14/16	144,00 zł	59,85 zł	-	84,15 zł
06-014 -017	Sarkandra 14/17	400,80 zł	273,10 zł	-	127,70 zł
06-014 -018	Sarkandra 14/18	144,00 zł	106,17 zł	-	37,83 zł
06-014 -019	Sarkandra 14/19	218,40 zł	55,72 zł	-	162,68 zł
06-014 -020	Sarkandra 14/20	960,00 zł	549,17 zł	-	410,83 zł
06-014 -021	Sarkandra 14/21	400,80 zł	391,42 zł	-	9,38 zł
06-014 -022	Sarkandra 14/22	727,20 zł	534,04 zł	-	193,16 zł
06-014 -023	Sarkandra 14/23	2 308,80 zł	2 268,24 zł	-	40,56 zł
06-014 -024	Sarkandra 14/24	415,20 zł	349,68 zł	-	65,52 zł
06-014 -025	Sarkandra 14/25	1 034,40 zł	1 040,10 zł		5,70 zł
06-014 -026	Sarkandra 14/26	1 444,80 zł	1 293,71 zł	-	151,09 zł
06-014 -027	Sarkandra 14/27	223,20 zł	214,40 zł	-	8,80 zł
06-014 -028	Sarkandra 14/28	1 264,80 zł	1 082,98 zł	-	181,82 zł
06-014 -029	Sarkandra 14/29	230,40 zł	266,68 zł		36,28 zł
06-014 -030	Sarkandra 14/30	201,60 zł	204,54 zł		2,94 zł
06-014 -031	Sarkandra 14/31	316,80 zł	231,59 zł	-	85,21 zł
06-014 -032	Sarkandra 14/32	348,00 zł	325,84 zł	-	22,16 zł
06-014 -033	Sarkandra 14/33	144,00 zł	13,99 zł	-	130,01 zł
06-014 -034	Sarkandra 14/34	981,60 zł	1 154,98 zł		173,38 zł
06-014 -035	Sarkandra 14/35	432,00 zł	582,65 zł		150,65 zł
06-014 -036	Sarkandra 14/36	230,40 zł	310,93 zł		80,53 zł
06-014 -037	Sarkandra 14/37	146,40 zł	166,24 zł		19,84 zł
		20 104,80 zł	16 706,84 zł	-	3 397,96 zł

Naliczenia – zaliczki na pogrzanie c.w:· 20.104,80 zł
Koszty wg faktur podgrzania c.w. wynosiły: 17.337,30 zł
Różnica do zwrotu: 2.767,50 zł
Rozliczono: 3.397,96 zł
Różnica rozliczenia uwzględniona w kosztach następnego roku: 630,46 zł

Zestawienie nr 1

Kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w.u
w budynkach przy ul. Kamiennej 2 w Cieszynie

w okresie rozliczeniowym od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.
wg faktur dostawcy –Energetyka Cieszyńska Przemysłowa SA w Cieszynie

	Nr F-ry	za jaki okres	Moc zamów. C.w - Netto	Moc zamów. c.o. Brutto	Opłaty Stała i zmienna przesył c.w netto	Opłaty Stała i zmienna przesył c.w brutto	Energia cw netto	Energia cw brutto	suma netto	suma brutto
1	5/OC/19	01.01-13.01.2019	29,38	**36,14**	267,85	**329,46**	364,79	**448,69**	662,02	**814,29**
2	24/OC/19	15.01-31.01.2019	27,56	**33,90**	376,28	**462,83**	528,06	**649,51**	931,90	**1 146,24**
3	230/OC/19	01.02-13.02.2019	30,52	**37,54**	275,58	**338,97**	375,00	**461,25**	681,10	**837,76**
4	281/OC/19	14.02-28.02.2019	26,42	**32,50**	317,07	**390,00**	441,32	**542,82**	784,81	**965,32**
5	455/OC/19	01.03-14.03.2019	27,56	**33,90**	292,20	**359,41**	403,06	**495,76**	722,82	**889,07**
6	486/OC/19	15.03-31.03.2019	29,38	**36,14**	353,65	**434,99**	492,34	**605,58**	875,37	**1 076,71**
7	678/OC/19	01.04-14.04.2019	85,41	**105,05**	329,56	**405,36**	392,85	**483,21**	807,82	**993,62**
8	762/OC/19	15.04-30.04.2019	85,41	**105,05**	398,20	**489,79**	494,89	**608,71**	978,50	**1 203,55**
9	900/OC/19	01.05-14.05.2019	82,68	**101,70**	303,45	**373,25**	357,14	**439,28**	743,27	**914,23**
10	919/OC/19	15.05-31.05.2020	88,14	**108,41**	391,71	**481,80**	482,14	**593,03**	961,99	**1 183,24**
11	1111/OC/19	01.06-13.06.2020	85,41	**105,05**	255,78	**314,61**	283,16	**348,29**	624,35	**767,95**
12	1162/OC/19	14.06-30.06.2019	85,41	**105,05**	324,42	**399,04**	385,20	**473,80**	795,03	**977,89**
13	1295/OC/19	01.07-14.07.2019	82,68	**101,70**	279,43	**343,70**	321,43	**395,36**	683,54	**840,76**
14	1380/OC/19	15.07-31.07.2019,	88,14	**108,41**	319,64	**393,16**	375,00	**461,25**	782,78	**962,82**
15	1479/OC/19	01.08-15.08.2019	82,68	**101,70**	298,30	**366,91**	349,49	**429,87**	730,47	**898,48**
16	1544/OC/19	16.08-31.08.2019	88,14	**108,41**	295,62	**363,61**	339,28	**417,31**	723,04	**889,33**
17	1672/OC/19	01.09-15.09.2019	85,41	**105,05**	281,52	**346,27**	321,43	**395,36**	688,36	**846,68**
18	1745/OC/19	16.09-30.09.2019	85,41	**105,05**	293,53	**361,04**	339,28	**417,31**	718,22	**883,40**
19	1856/OC/19	01.10-13.10.2019	27,56	**33,90**	244,15	**300,31**	331,63	**407,90**	603,34	**742,11**
20	1955/OC/19	14.10-31.10.2019	29,38	**36,14**	315,90	388,56	436,22	**536,55**	781,50	**961,25**
21	2077/OC/19	01.11-14.11.2019	28,47	**35,02**	262,01	**322,28**	357,14	**439,28**	647,62	**796,58**
22	2208/OC/19	15.11-30.11.2019	28,47	**35,02**	298,05	**366,60**	410,71	**505,17**	737,23	**906,79**
23	2311/OC/19	01.12-15.12.2019	27,56	**33,90**	304,21	**374,18**	420,92	**517,73**	752,69	**925,81**
24	2365/OC/19	16.12-31.12.2019	29,38	**36,14**	336,49	**413,89**	466,83	**574,20**	832,70	**1024,23**
Razem			**1 366,56**	**1 680,87**	**7 414,60**	**9 120,02**	**9 469,31**	**11 647,22**	**18 250,47**	**22 448,11**

Koszt roku ubiegłego do rozliczenia	Koszty podgrzania cw	Razem koszty do rozliczenia	Bilans zużycia	cena podgrzania
472,67	**22 448,11**	**22 920,78**	**1 119,32**	**20,48**

Zestawienie nr 2.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali (z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Kamiennej 2 w Cieszynie w okresie rozliczeniowym od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

Kod lokalu	Ulica	Zaliczka	Zużycie	Różnica
04-002 -001	Kamienna 2/1	114,00 zł	91,14 zł	- 22,86 zł

04-002 -002	Kamienna 2/2	114,00 zł	55,09 zł	- 58,91 zł
04-002 -003	Kamienna 2/3	258,40 zł	157,49 zł	- 100,91 zł
04-002 -004	Kamienna 2/4	684,00 zł	500,33 zł	- 183,67 zł
04-002 -005	Kamienna 2/5	665,00 zł	791,96 zł	126,96 zł
04-002 -006	Kamienna 2/6	570,00 zł	868,15 zł	298,15 zł
04-002 -007	Kamienna 2/7	368,60 zł	386,87 zł	18,27 zł
04-002 -008	Kamienna 2/8	326,80 zł	378,06 zł	51,26 zł
04-002 -009	Kamienna 2/9	771,40 zł	918,53 zł	147,13 zł
04-002 -010	Kamienna 2/10	353,40 zł	671,33 zł	317,93 zł
04-002 -011	Kamienna 2/11	300,20 zł	432,13 zł	131,93 zł
04-002 -012	Kamienna 2/12	520,60 zł	425,78 zł	- 94,82 zł
04-002 -013	Kamienna 2/13	114,00 zł	96,05 zł	- 17,95 zł
04-002 -014	Kamienna 2/14	125,40 zł	185,96 zł	60,56 zł
04-002 -015	Kamienna 2/15	1 299,60 zł	1 408,20 zł	108,60 zł
04-002 -016	Kamienna 2/16	357,20 zł	352,05 zł	- 5,15 zł
04-002 -017	Kamienna 2/17	1 299,60 zł	1 287,99 zł	- 11,61 zł
04-002 -018	Kamienna 2/18	482,60 zł	479,64 zł	- 2,96 zł
04-002 -019	Kamienna 2/19	304,00 zł	272,18 zł	- 31,82 zł
04-002 -020	Kamienna 2/20	532,00 zł	642,66 zł	110,66 zł
04-002 -021	Kamienna 2/21	912,00 zł	669,70 zł	- 242,30 zł
04-002 -022	Kamienna 2/22	114,00 zł	99,53 zł	- 14,47 zł
04-002 -023	Kamienna 2/23	1 189,40 zł	1 306,01 zł	116,61 zł
04-002 -024	Kamienna 2/24	858,80 zł	1 082,37 zł	223,57 zł
04-002 -025	Kamienna 2/25	866,40 zł	876,95 zł	10,55 zł
04-002 -026	Kamienna 2/26	456,00 zł	382,57 zł	- 73,43 zł
04-002 -027	Kamienna 2/27	668,80 zł	598,84 zł	- 69,96 zł
04-002 -028	Kamienna 2/28	159,60 zł	229,58 zł	69,98 zł
04-002 -029	Kamienna 2/29	701,10 zł	716,80 zł	15,70 zł
		237,50 zł	- zł	- 237,50 zł
04-002 -030	Kamienna 2/30	114,00 zł	98,30 zł	- 15,70 zł
04-002 -031	Kamienna 2/31	478,80 zł	473,29 zł	- 5,51 zł
04-002 -032	Kamienna 2/32	490,20 zł	568,52 zł	78,32 zł
04-002 -033	Kamienna 2/33	186,20 zł	191,69 zł	5,49 zł
04-002 -034	Kamienna 2/34	946,20 zł	995,53 zł	49,33 zł
04-002 -035	Kamienna 2/35	490,20 zł	592,90 zł	102,70 zł
04-002 -036	Kamienna 2/36	608,00 zł	539,44 zł	- 68,56 zł
04-002 -037	Kamienna 2/37	771,40 zł	795,65 zł	24,25 zł
04-002 -038	Kamienna 2/38	532,00 zł	443,80 zł	- 88,20 zł
04-002 -039	Kamienna 2/39	452,20 zł	473,29 zł	21,09 zł
04-002 -040	Kamienna 2/40	357,20 zł	71,68 zł	- 285,52 zł
04-002 -041	Kamienna 2/41	190,00 zł	376,22 zł	186,22 zł
04-002 -042	Kamienna 2/42	144,40 zł	151,35 zł	6,95 zł
04-002 -043	Kamienna 2/43	323,00 zł	209,72 zł	- 113,28 zł

04-002 -044	Kamienna 2/44	482,60 zł	578,36 zł	95,76 zł
		22 290,80 zł	22 923,68 zł	632,88 zł

Zestawienie nr 1

Kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w.u w budynkach przy ul. Polnej1-2 w Cieszynie w okresie rozliczeniowym od 01.01.2020 do 31.12.2020 r. wg faktur dostawcy –Energetyka Cieszyńska Przemysłowa SA w Cieszynie

	Nr F-ry	Okres	Moc zamów. C.w -Netto	Moc zamów. c.w. Brutto	Opłaty Stała i zmienna przesył c.w netto	Opłaty Stała i zmienna przesył c.w brutto	Energia cw netto	Energia cw brutto	suma netto	suma brutto
1	5/OC/20	01.01-14.01.2020	274,25	**101,22**	728,69	**889,59**	1 043,35	**1 283,32**	2 046,29	**2 274,13**
2	25/OC/20	15.01-31.01.2020	292,46	**107,90**	861,16	**1 059,23**	1 243,89	**1 529,98**	2 397,51	**2 697,11**
3	236/OC/20	01.02-13.02.2020	273,60	**100,97**	693,80	**853,37**	989,15	**1 216,66**	1 956,55	**2 171,00**
4	291/OC/20	14.02-29.02.2020	293,12	**108,16**	814,42	**1 001,74**	1 170,72	**1 439,99**	2 278,26	**2 549,89**
5	467/OC/20	01.03-14.03.2020	274,25	**101,22**	772,11	**949,69**	1 111,10	**1 366,65**	2 157,46	**2 417,56**
6	513/OC/20	15.03-31.03.2020	292,46	**107,90**	892,43	**1 097,70**	1 292,67	**1 589,98**	2 477,56	**2 795,58**
7	699/OC/20	01.04-14.04.2020	850,08	**313,67**	918,74	**1 130,05**	1 143,62	**1 406,65**	2 912,44	**2 850,37**
8	834/OC/20	15.04-30.04.2020	850,08	**313,67**	958,69	**1 179,19**	1 205,95	**1 483,32**	3 014,72	**2 976,18**
9	928/OC/20	01.05-14.05.2020	822,75	**303,67**	832,91	**1 024,48**	1 018,96	**1 253,32**	2 674,62	**2 581,47**
10	974/OC/20	15.05-31.05.2020	877,40	**323,69**	988,93	**1 216,39**	1 243,89	**1 529,99**	3 110,22	**3 070,07**
11	1141/OC/20	01.06-14.06.2020	850,08	**313,67**	800,62	**984,75**	959,34	**1 179,99**	2 610,04	**2 478,41**
12	1197/OC/20	16.06-30.06.2020	850,08	**313,67**	852,73	**1 048,86**	1 040,64	**1 279,99**	2 743,45	**2 642,52**
13	1343/OC/20	01.07-14.07.2020	822,75	**303,67**	721,75	**887,75**	845,52	**1 039,99**	2 390,02	**2 231,41**
14	1383/OC/20	15.07-31.07.2020	877,40	**323,69**	836,08	**1 028,38**	1 005,41	**1 236,66**	2 718,89	**2 588,73**
15	1534/OC/20	01.08-15.08.2020	822,75	**303,67**	706,11	**868,51**	821,13	**1 009,99**	2 349,99	**2 182,17**
16	1589/OC/20	16.08-31.08.2020	877,40	**323,69**	737,07	**906,59**	850,94	**1 046,66**	2 465,41	**2 276,94**
17	1724/OC/20	01.09-14.09.2020	850,08	**313,67**	724,19	**890,75**	840,10	**1 033,32**	2 414,37	**2 237,74**
18	1926/OC/2020	15.09-30.09.2020	850,08	**313,67**	831,89	**1 023,22**	1 008,12	**1 239,99**	2 690,09	**2 576,88**
19	1979/OC/20	01.10-14.10.2020	274,25	**101,22**	603,63	**742,46**	848,23	**1 043,32**	1 726,11	**1 887,00**
20	2147/OC/20	15.10-31.10.2020	292,46	**107,90**	835,11	**1 027,19**	1 203,24	**1 479,99**	2 330,81	**2 615,08**
21	2147/OC/20	01.11-14.11.2020	283,36	**104,56**	668,12	**821,79**	945,79	**1 163,32**	1 897,27	**2 089,67**
22	2200/OC/20	15.11-30.11.2020	283,36	**104,56**	727,18	**894,44**	1 037,93	**1 276,65**	2048,47	**2275,65**
23	2383/OC/20	01.12-14.12.2020	274,25	**101,22**	720,00	**885,60**	1 029,80	**1 266,65**	2024,05	**2253,47**
24	2457/OC/20	15.12-31.12.2020	292,46	**107,90**	968,86	**1 191,70**	1 411,91	**1 736,65**	2673,23	**3036,25**
25	1/KC/20	F-ra kor			5,44	**6,69**		**0,00**	5,44	**6,69**
Razem koszty cw za 2020r.			13601,21	**5018,83**	19200,66	**23610,11**	25311,40	**31133,03**	58113,27	**59761,97**

Koszt podgrzania c.w	**Bilans zużycia**	**cena podgrzania c.w. 2020**
59 761,97 zł	3 346,44	17,86 zł

Zestawienie nr 2.

Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy energii cieplnej oraz opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali (z uwzględnieniem wnoszonych zaliczek na ich pokrycie), budynku przy ul. Polnej 1-2 w Cieszynie w okresie rozliczeniowym od 01.01.2020 do 31.12.2020 r.

Kod lokalu	Ulica	Zaliczka	Zuzycie	Różnica do rozlicz.	zużycie ilościowe
02-001 -001	Polna 1/1	889,20 zł	820,49 zł	- 68,71 zł	45,94
02-001 -002	Polna 1/2	798,00 zł	523,83 zł	- 274,17 zł	29,33
02-001 -003	Polna 1/3	1 225,50 zł	1 392,19 zł	166,69 zł	77,95
02-001 -004	Polna 1/4	410,40 zł	432,93 zł	22,53 zł	24,24
02-001 -005	Polna 1/5	319,20 zł	250,75 zł	- 68,45 zł	14,04
02-001 -006	Polna 1/6	1 172,30 zł	1 318,43 zł	146,13 zł	73,82
02-001 -007	Polna 1/7	133,00 zł	225,93 zł	92,93 zł	12,65
02-001 -008	Polna 1/8	229,90 zł	243,07 zł	13,17 zł	13,61
02-001 -009	Polna 1/9	1 789,80 zł	1 539,89 zł	- 249,91 zł	86,22
02-001 -010	Polna 1/10	224,20 zł	192,17 zł	- 32,03 zł	10,76
02-001 -011	Polna 1/11	1 043,10 zł	1 005,34 zł	- 37,76 zł	56,29
02-001 -012	Polna 1/12	1 045,00 zł	1 017,13 zł	- 27,87 zł	56,95
02-001 -013	Polna 1/13	296,40 zł	190,74 zł	- 105,66 zł	10,68
02-001 -014	Polna 1/14	114,00 zł	65,19 zł	- 48,81 zł	3,65
02-001 -015	Polna 1/15	731,50 zł	894,96 zł	163,46 zł	50,11
02-001 -016	Polna 1/16	313,50 zł	329,87 zł	16,37 zł	18,47
02-001 -017	Polna 1/17	229,90 zł	223,25 zł	- 6,65 zł	12,5
02-001 -018	Polna 1/18	362,90 zł	377,38 zł	14,48 zł	21,13
02-001 -019	Polna 1/19	340,10 zł	481,51 zł	141,41 zł	26,96
02-001 -020	Polna 1/20	752,40 zł	776,20 zł	23,80 zł	43,46
02-001 -021	Polna 1/21	851,20 zł	691,36 zł	- 159,84 zł	38,71
02-001 -022	Polna 1/22	590,90 zł	601,35 zł	10,45 zł	33,67
02-001 -023	Polna 1/23	570,00 zł	402,56 zł	- 167,44 zł	22,54
02-001 -024	Polna 1/24	727,70 zł	790,66 zł	62,96 zł	44,27
02-001 -025	Polna 1/25	611,80 zł	593,49 zł	- 18,31 zł	33,23
02-001 -026	Polna 1/26	655,50 zł	672,96 zł	17,46 zł	37,68
02-001 -027	Polna 1/27	617,50 zł	773,34 zł	155,84 zł	43,3
02-001 -028	Polna 1/28	1 109,60 zł	1 016,59 zł	- 93,01 zł	56,92
02-001 -029	Polna 1/29	484,50 zł	503,65 zł	19,15 zł	28,2
02-001 -030	Polna 1/30	114,00 zł	244,32 zł	130,32 zł	13,68
02-001 -031	Polna 1/31	416,10 zł	374,35 zł	- 41,75 zł	20,96
02-001 -032	Polna 1/32	684,00 zł	715,47 zł	31,47 zł	40,06
02-001 -033	Polna 1/33	1 388,90 zł	1 262,70 zł	- 126,20 zł	70,7
02-001 -034	Polna 1/34	1 052,60 zł	1 173,40 zł	120,80 zł	65,7
02-001 -035	Polna 1/35	374,30 zł	436,68 zł	62,38 zł	24,45
02-001 -036	Polna 1/36	433,20 zł	441,14 zł	7,94 zł	24,7
02-001 -037	Polna 1/37	385,70 zł	426,50 zł	40,80 zł	23,88
02-001 -038	Polna 1/38	114,00 zł	47,69 zł	- 66,31 zł	2,67
02-001 -039	Polna 1/39	1 550,40 zł	1 776,18 zł	225,78 zł	99,45

02-001 -040	Polna 1/40	1 185,60 zł	1 207,69 zł	22,09 zł	67,62
02-001 -041	Polna 1/41	737,20 zł	347,56 zł	- 389,64 zł	19,46
02-001 -042	Polna 1/42	440,80 zł	329,70 zł	- 111,10 zł	18,46
02-001 -043	Polna 1/43	385,70 zł	469,36 zł	83,66 zł	26,28
02-001 -044	Polna 1/44	1 174,20 zł	1 095,18 zł	- 79,02 zł	61,32
02-002 -001	Polna 2/1	190,00 zł	140,20 zł	- 49,80 zł	7,85
02-002 -002	Polna 2/2	450,30 zł	494,01 zł	43,71 zł	27,66
02-002 -003	Polna 2/3	2 673,30 zł	2 421,82 zł	- 251,48 zł	135,6
02-002 -004	Polna 2/4	1 083,00 zł	1 164,47 zł	81,47 zł	65,2
02-002 -005	Polna 2/5	1 301,50 zł	1 300,39 zł	- 1,11 zł	72,81
02-002 -006	Polna 2/6	720,10 zł	834,78 zł	114,68 zł	46,74
02-002 -007	Polna 2/7	250,80 zł	223,25 zł	- 27,55 zł	12,5
02-002 -008	Polna 2/8	1 035,50 zł	822,27 zł	- 213,23 zł	46,04
02-002 -009	Polna 2/9	2 276,20 zł	2 572,91 zł	296,71 zł	144,06
02-002 -010	Polna 2/10	792,30 zł	615,46 zł	- 176,84 zł	34,46
02-002 -011	Polna 2/11	114,00 zł	62,69 zł	- 51,31 zł	3,51
02-002 -012	Polna 2/12	1 064,00 zł	1 374,15 zł	310,15 zł	76,94
02-002 -013	Polna 2/13	623,20 zł	620,46 zł	- 2,74 zł	34,74
02-002 -014	Polna 2/14	180,50 zł	195,39 zł	14,89 zł	10,94
02-002 -015	Polna 2/15	780,90 zł	679,39 zł	- 101,51 zł	38,04
02-002 -016	Polna 2/16	1 136,20 zł	1 193,23 zł	57,03 zł	66,81
02-002 -017	Polna 2/17	969,00 zł	1 193,05 zł	224,05 zł	66,8
02-002 -018	Polna 2/18	815,10 zł	811,02 zł	- 4,08 zł	45,41
02-002 -019	Polna 2/19	114,00 zł	81,98 zł	- 32,02 zł	4,59
02-002 -020	Polna 2/20	558,60 zł	353,99 zł	- 204,61 zł	19,82
02-002 -021	Polna 2/21	564,30 zł	317,02 zł	- 247,28 zł	17,75
02-002 -022	Polna 2/22	727,70 zł	866,03 zł	138,33 zł	48,49
02-002 -023	Polna 2/23	549,10 zł	330,77 zł	- 218,33 zł	18,52
02-002 -024	Polna 2/24	315,40 zł	37,68 zł	- 277,72 zł	2,11
02-002 -025	Polna 2/25	454,10 zł	275,58 zł	- 178,52 zł	15,43
02-002 -026	Polna 2/26	830,30 zł	761,73 zł	- 68,57 zł	42,65
02-002 -027	Polna 2/27	159,60 zł	148,06 zł	- 11,54 zł	8,29
02-002 -028	Polna 2/28	1 691,00 zł	1 420,94 zł	- 270,06 zł	79,56
02-002 -029	Polna 2/29	342,00 zł	371,31 zł	29,31 zł	20,79
02-002 -030	Polna 2/30	378,10 zł	258,08 zł	- 120,02 zł	14,45
02-002 -031	Polna 2/31	1 863,90 zł	1 752,24 zł	- 111,66 zł	98,11
02-002 -032	Polna 2/32	847,40 zł	883,71 zł	36,31 zł	49,48
02-002 -033	Polna 2/33	750,50 zł	762,80 zł	12,30 zł	42,71
02-002 -034	Polna 2/34	862,60 zł	706,01 zł	- 156,59 zł	39,53
02-002 -035	Polna 2/35	623,20 zł	597,95 zł	- 25,25 zł	33,48
02-002 -036	Polna 2/36	676,40 zł	390,78 zł	- 285,62 zł	21,88
02-002 -037	Polna 2/37	564,30 zł	411,32 zł	- 152,98 zł	23,03
02-002 -038	Polna 2/38	524,40 zł	582,77 zł	58,37 zł	32,63
02-002 -039	Polna 2/39	773,30 zł	779,77 zł	6,47 zł	43,66

02-002 -040	Polna 2/40	659,30 zł	685,11 zł	25,81 zł	38,36
02-002 -041	Polna 2/41	366,70 zł	245,58 zł	- 121,12 zł	13,75
02-002 -042	Polna 2/42	182,40 zł	172,71 zł	- 9,69 zł	9,67
02-002 -043	Polna 2/43	435,10 zł	386,31 zł	- 48,79 zł	21,63
02-002 -044	Polna 2/44	896,80 zł	773,16 zł	- 123,64 zł	43,29
Razem		62 242,10 zł	59 767,46 zł	- 2 474,64 zł	3346,44

Podsumowanie:

1. Zafakturowane przez dostawców, koszty (poniesione przez Spółdzielnię) zgodne są z ustaleniami umowy, o której mowa w pkt „a" i uwzględniają obowiązujące dla w/w okresu „taryfy dla ciepła" stanowiące integralną część umowy.
2. Suma opłat przypadających na użytkowników lokali w w/ wymienionych budynkach w Cieszynie., jest równa kosztom z tyt. dostawy energii cieplnej poniesionych przez Spółdzielnię za okres rozliczeniowy dla tego budynku.
3. Rozliczanie indywidualne kosztów i przychodów z w/w tytułu polega na wyliczeniu faktycznego kosztu podgrzania wody i rozliczenie według wskazań wodomierzy indywidualnych.
4. Rozliczenie z losowo wybranym użytkownikiem należności z tytułu dostarczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania było prawidłowe. Rozliczenie indywidualne wykonane przez pracowników Spółdzielni w sposób czytelny i zrozumiały przedstawia dokonane obliczenia.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Zasoby mieszkaniowe
SM Osiedle Piastowskie (wg stanu na 31.12.2020r.)

Struktura powierzchni lokali mieszkalnych

Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia przynależna	Powierzchnia ogółem w m^2	Powierzchnia lokali stanowiących własność Spółdzielni	Powierzchnia lokali po przeniesieniu własności	Powierzchnia lokali o innym przeznaczeniu
Polna 1-2	4.966,52	284,97	5.251,39			
Kamienna 2	2.483,26	142,21	2.625,47			
Węgielna 1-2	4.966,52	280,16	5.246,68			76,15
Skrajna 2-6	3.378,75	296,84	3.675,59			
Skrajna 10-17	6.618,20	545,24	7.163,44			
Skrajna 19-25	4.201,45	318,94	4.520,39			
Sarkandra	1.381,14	45,98	1.427,12			
Razem	**27.995,84**	**1.914,24**	**29.910,08**			**76,15**

Struktura ilościowa lokali mieszkalnych

Adres nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych w nieruchomości	Lokale o statusie własnościowego prawa do lokalu	Lokale o statusie lokatorskiego prawa do lokalu	Lokale administracyjne	Lokale w najmie	Lokale o statusie odrębnej własności
Polna 1-2	88	70				18

Kamienna 2	44	37	1			6
Węgielna 1-2	89	65		2	1	21
Skrajna 2-6	60	46	1			13
Skrajna 10-17	120	91				29
Skrajna 19-25	75	64	1			10
Sarkandra	37	28				9
Razem	**513**	**401**	**3**	**2**	**1**	**106**

Struktura nieruchomości gruntowych

Adres nieruchomości	Powierzchnia gruntów ogółem	Własność Spółdzielni	Grunty „wyniesione”
Polna 1-2	6.897,00	5.537,58	1.359,42
Kamienna 2	2.870,00	2.432,25	437,75
Węgielna 1-2	3.980,00	3.011,84	968,16
Skrajna 2-6	8.503,00	6.578,51	1.924,49
Skrajna 10-17	9.740,00	6.572,61	2.167,39
Skrajna 19-25	8.660,00	7.686,98	973,02
Sarkandra	6.141,00	4.462,40	1.678,60
Sarkandra	487,00	438,30	48,70
Sarkandra	150,00	135,00	15,00
Razem	**46.428,00**	**36.855,47**	**9.572,53**

SM Osiedle Piastowskie w dniu 31 grudnia 2020 r. zarządzała:

- 19 budynkami mieszkalnymi,
- 511 lokali mieszkalnych
- 2 lokale administracyjne

w tym:

- ✓ 3 lokale mieszkalne zajmowane w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- ✓ 401 lokale mieszkalne zajmowane w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- ✓ 106 lokali mieszkalnych po przeniesieniu własności,
- ✓ 1 lokal mieszkalnych użytkowany w oparciu o umowę najmu,

Ewidencja przychodów i kosztów nieruchomości i ustalanie opłat eksploatacyjnych

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie w latach 2018 – 2020, w zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi prowadziła działalność bezwynikową, co oznacza, że zgodnie z dyspozycją art. 6 ust.1 różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat przenoszona jest poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny. W ten sposób są rozliczane nieruchomości mieszkalne.

W sprawozdaniach finansowych (bilans i rachunek zysków i strat) za lata 2018-2020 Spółdzielnia nie wykazywała osiągniętego wyniku z własnej działalności gospodarczej. Tymczasem zwrócić należy uwagę, że wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowych składa się w istocie z dwóch części:

- Wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku

poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,
- Wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata) przez walne Zgromadzenie.

Wynik z własnej działalności gospodarczej to wynik z:

- najmu lokali mieszkalnych,
- najmu lokali użytkowych,
- dzierżawy,
- reklamy,
- inne

2.1. Przychody i koszty GZM

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie podejmowała w latach 2018-2020 uchwały dotyczące przyjęcia planu finansowo-gospodarczego:
- Na rok 2018 uchwała nr 12/2017/VIII z dnia 14.12.2018r
- Na rok 2019 uchwała nr 2/2019/VIII z dnia 24.01.2019r
- Na rok 2020 uchwała nr 3/2020/VIII z dnia 27.02.2020r.

Plany finansowo-gospodarcze zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej w zasadzie dotyczą funduszu remontowego, jedynie w części opisowej planu znajdują się zapisy dotyczące kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości np:
- Na rok 2018 uchwała nr 12/2017/VIII z dnia 14.12.2018r
- Na rok 2019 „*w planie uwzględniono konieczność dalszego postępu w zbilansowaniu poziomu opłat i poziomu kosztów utrzymania lokali mieszkalnych"*
- Na rok 2020 uchwała nr 3/2020/VIII z dnia 27.02.2020r.

Struktura kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości za lata 2018 -2020

	2020		**2019**		**2018**	
	Koszty zależne os SM	**Koszty niezależne od SM**	**Koszty zależne os SM**	**Koszty niezależne od SM**	**Koszty zależne os SM**	**Koszty niezależne od SM**
Amortyzacja	0,00		0,00		11.500,00	
Zużycie materiałów i energii	37.974,73		39.569,54		58.318,01	
Zimna woda, kanalizacja, c.o. i cwu/		1.526.245,26		1.430.085,08		1.432.956.52
Wywóz nieczystości		190.500,00		179.376,20		135.208,10
Energia wspólna		46.096,50		41.387,80		44.741,00
Konserwacje i przeglądy	74.994,06		60.500,74		55.247,60	
Usługi bankowe		546,00		502,50		582,00
Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie		92.646,24		39.812,93		39.243,72
Pozostałe usługi obce, w tym	371.43.90		261.467,71		308.997,03	

ubezpieczenia						
Opłaty administracyjne, koszty sądowe	2.165,22		5.396,10		733,42	
Wynagrodzenia z narzutami	244.772,85		332.108,85		386.374,13	
Odpis na fundusz remontowy	738.125,40		738.125,40		737.681,22	
Zarząd Rada Nadzorcza	215.950,00		200.070,06		174.574,27	
Pozostałe koszty	8.068,29		3.007,12		2.897,54	
Razem	**1,693.435,45**	**1.857.034,00**	**1.640.245,52**	**1.691.164,51**	**1.736.323,22**	**1.652.731,43**
Struktura	47,70%	52,30%	49,2%	50,8%	51,20%	48.8%%
Łącznie	**3.550.469,45**		**3.331.410,03**		**3.389.054,56**	

Zestawienie poniesionych przychodów, kosztów, wyników z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wyniki z działalności gospodarczej spółdzielni za przykładowe lata 2019 i 2020 stanowią załącznik nr 7 do niniejszego protokołu.

Narastająco nadwyżka przychodów nad kosztami wynosi 659.764,39 (stan konta 649.)

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

2.2. Kalkulacja opłat

W gospodarce zasobami mieszkaniowym Spółdzielni ustalane stawki opłat eksploatacji podstawowej w latach 2018 – 2020 kształtowały się na poziomie przedstawionym w tabeli poniżej:

Opłaty za użytkowanie lokali obowiązujące w SM „Osiedle Piastowskie" w latach 2018 -2020(w zł/m^2 pu. miesięcznie)

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2018 r.	Stawki opłat w 2019 r.	Stawki opłat w 2020 r.	% dynam. wzrostu (6:4)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
I.	**Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)**	**zł/m^2**				
	w tym:					
1	*Eksploatacja podstawowa* *Eksploatacja ul. Węgielna*	*zł/m^2*	2,15 zł 1,65 zł	2,15 zł 1,65 zł	2,25 zł 1,75 zł	1,04% 1,06%
2	*Odpis na fundusz remont.–budynki niskie*	*zł/m^2*	2,20 zł	2,20 zł	2,20 zł	
	Odpis na fundusz remont.- Sarkandra	*zł/m^2*	2,10 zł	2,10 zł	2,10 zł	
	Odpis na fundusz remont.- Polnej 1-2	*zł/m^2*	2,70 zł	2,70 zł	2,70 zł	
	Odpis na fundusz remont.- Węgielna 1-2	*zł/m^2*	3,20 zł	3,20 zł	3,20 zł	
3	Centralne ogrzewanie	zł/m^2	Indywidualna	Indywidualna	Indywidualna	
4	Woda i kanalizacja	zł/m^3	14,56 zł	15,28 zł	15,57 zł	1,07%
5	Podgrzanie ciepła woda – zaliczka	zł/m^3 zł/m^3 zł/m^3	19,00 zł 24,00 zł 27,00 zł	19,00 zł 24,00 zł 27,00 zł	19,00 zł 24,00 zł 27,00 zł	
6	Wywóz nieczystości	osoby	15,00 zł	15,00 zł	15,00 zł	
7	Dźwigi osobowe	*zł/m^2*	0,22 zł	0,22 zł	0,22 zł	
8.	Domofony	zł/lok.	1,09 zł	1,09 zł	1,09 zł	
9.	Wymiana licznika wody	zł/licznik	2,00 zł	2,00 zł	2,00 zł	
10.	Konserwacje własne i obce(utrzymanie nier.	zł/m²				

	wspólnej)					
11.	Pakiet podst. TV + pakiet TVN	zł/mieszk.	6,00 zł	6,00 zł	6,00 zł	
	Pakiet podst. TV - Sarkandra		3,00 zł	3,00 zł	3,00 zł	

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

§55 statutu stanowi, że wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana jest przez Zarząd, z kolei „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wysokości ustalania opłat z tytułu sprawowania zarządu i utrzymania części wspólnych nieruchomości…"(uchwał RN nr 5/2010/V z dnia 12.05.2010r.) w §18 ust. 7 stanowi, że „wysokość opłat za używanie lokali zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu"

W Spółdzielni, funkcjonuje zasada pełnej indywidualizacji ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości wraz z ustalaniem obciążeń użytkowników lokali, z w/w tytułu w oparciu o wprowadzone w życie, znowelizowane postanowienia:
- ustawy „Prawo spółdzielcze",
- ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych"

Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 24 października 2019 roku zwrócił się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zmianę opłat eksploatacyjnych, wobec czego na posiedzeniu w dniu 24.10.2019r Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 12/2019/VIII „w sprawie zatwierdzenia nowych stawek na fundusz eksploatacyjny od II 2020".

Podsumowanie:

Analiza zestawienia wyników GZM – u na nieruchomościach za lata 2018– 2020 oraz wyników funduszu remontowego wykazała, iż:
- Rada Nadzorcza oraz Zarząd Spółdzielni systematycznie podejmują decyzje zmierzające do zrównoważenia kosztów z przychodami, co skutkowało tym, że wszystkie nieruchomości na dzień 31.12.2020 mają nadwyżkę przychodów nad kosztami.
- Decyzje dotyczące wydatków z funduszu remontowego podejmowane są z uwzględnieniem konieczności wykonania określonych remontów. Brak środków na funduszu remontowym spowodował wynik ujemny w wysokości (-) 664.556,63zł.

2.3.Zaległości czynszowe i windykacja należności.

Ważnym tematem w gospodarce zasobami mieszkaniowymi SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie są zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali.

Stany zaległości opłat w latach 2018 – 2020 przedstawiono w zestawieniu poniżej:

Zaległości z tyt. opłat za użytkowanie lokali w SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w latach 2018- 2020 (w zł)

Należności	2018	2019	2020	% zmian 2018/2020
Ogółem w tym:	**131.512,85**	**78.645,93**	**98.441,21**	**-25,15**
„czynszowe"	117.589,90	38.698,48	65.356,97	-44,42

Najmu powierzchni reklamowej	8.750,00	39.105,45	28.015,34	320,17
Publiczno-prawne	0,00	842,00	0,00	0,00
Inne	5.172,95		5.068,90	-2,01

Analizę zaległości w opłatach „czynszowych” na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

nieruchomości w Zarządzie Spółdzielni - ulica	liczba lokali w nieruchomości	zadłużenie ogółem na dzien 31.12.2019 persaldo	zadłużenie ogółem na dzien 31.12.2020	dynamika 2019-2020	ilość zadłużonych mieszkań 2019	ilość zadłużonych mieszkań 2020	w tym:							
							0-3 m-c	ilość mieszkań zadłużonych	3-6 m-c	ilość mieszkań zadłużonych	6-12 m-c	ilość mieszkań zadłużonych	pow. 12 m-c	ilość mieszkań zadłużonych
Polna 1-2	88	11 739,08 zł	14 173,26 zł	21%	19	12	6 108,69 zł	11	2 811,85 zł	1	5 252,72 zł	1		
Kamienna 2	44	4 776,72 zł	2 957,62 zł	-38%	15	11	2 957,62 zł	11						
Węgielna 1-2	87	2 859,49 zł	8 032,29 zł	181%	8	11	4 360,42 zł	11			3 671,87 zł	1		
Skrajna 2-6	60	13 949,38 zł	27 266,87 zł	95%	6	12	2 218,47 zł	10	2 729,62 zł	1			22 318,78 zł	1
Skrajna 10-17	120	67 935,92 zł	7 119,09 zł	-90%	23	13	3 189,96 zł	12	3 929,13 zł	1				
Skrajna 19-25	75	1 869,22 zł	5 027,22 zł	169%	7	7	2 339,40 zł	15			2 687,82 zł	1		
Sarkandra	37	1 283,45 zł	780,62 zł	-39%	4	4	780,62 zł	8						
razem	**511**	**104 413,26 zł**	**65 356,97 zł**	**-37%**	**82**	**70**	**21 955,18 zł**	**78**	**9 470,60 zł**	**3**	**11 612,41 zł**	**3**	**22 318,78 zł**	**1**
z tego:														

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

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

Ponadto salda wysyłane są na zawiadomieniach opłat za mieszkanie przy zmianie opłat, dodatkowo, Spółdzielnia prowadzi rozmowy telefoniczne, uzgadniając ratalna spłatę zadłużenia.

Zestawienie dodatków mieszkaniowych za lata 2018-2020r.

2018r.

M-c	Ilość osób korzystających z dodatku mieszkaniowego	Kwota ogółem
I/2018	5	1 153,68 zł
II/2018	5	1 153,68 zł
III/2018	5	1 154,76 zł
IV/2018	4	746,96 zł
V/2018	5	1 114,48 zł
VI/2018	5	1 112,82 zł
VII/2018	5	1 112,82 zł
VIII/2018	5	1 137,35 zł
IX/2018	5	1 129,75 zł
X/2018	5	1 129,75 zł
XI/2018	4	762,23 zł
XII/2018	5	812,48 zł

Razem kwota przekazana do S.M. :	**12 520,76 zł**

2019r.

M-c	Ilość osób korzystających z dodatku mieszkaniowego	Kwota ogółem
I/2019	5	812,48
II/2019	5	814,76
III/2019	5	794,99
IV/2019	4	448,85
V/2019	4	448,85
VI/2019	3	405,11
VII/2019	3	405,11
VIII/2019	3	388,8
IX/2019	3	384,5
X/2019	4	1023,79
XI/2019	4	1023,79
XII/2019	4	1023,79
Razem kwota przekazana do S.M. :		**7.974,82**

2020r.

M-c	Ilość osób korzystających z dodatku mieszkaniowego	Kwota ogółem
I/2020	4	1023,79
II/2020	4	1023,79
III/2020	4	1032,07
IV/2020	3	392,78
V/2020	3	392,78
VI/2020	4	688,14
VII/2020	4	540,46
VIII/2020	4	863,81
IX/2020	4	841,6
X/2020	4	841,6
XI/2020	4	795,91
XII/2020	4	795,91
Razem kwota przekazana do S.M. :		**9.232,64**

Spółdzielnia w latach 2018 - 2020 nie występowała do Urzędu Miasta Cieszyn o odszkodowania z tytułu niedostarczenia osobom uprawnionym lokali socjalnych. Jak wynika z oświadczenia Prezesa Zarządu Spółdzielnia nie posiada wyroków o eksmisję z obowiązkiem dostarczenia lokalu socjalnego przez Gminę.

Podsumowanie:

Jak wynika z powyższych danych w SM „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie w okresie objętym lustracją, poziom zaległości „czynszowych” na koniec 2020 znacznie się zmniejszył. Odnotowano jednocześnie wzrost zaległości z tytułu najmu powierzchni reklamowych.

VII. Transport

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie nie posiada własnych środków transportowych.

VIII. Ubezpieczenia

W okresie od 20.01.2018r – 19.01.2021r majątek Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie ubezpieczony był w Towarzystwie Ubezpieczeniowym UNIQA.

Przedmiot ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia 2018	Suma ubezpieczenia 2019	Suma ubezpieczenia 2020
Okres ubezpieczenia	**20.01.2018– 19.01.2019**	**20.01.2019–19.01.2020**	**20.01.2020– 19.01.2021**
Wyposażenie	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Budynki wielomieszkaniowe bez dźwigów osobowych	42 087 276 zł	42 087 276 zł	42 087 276 zł
Budynki wielomieszkaniowe z dźwigami osobowymi	37 248 900 zł	37 248 900 zł	37 248 900 zł
Przewody i rurociągi	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Obiekty małej architektury	168 000 zł	168 000 zł	168 000 zł
Klauzula Nr 2 – wandalizm	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł
Klauzula Nr 3 - drobne prace remontowe	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Klauzula Nr 4 – maszyny i urządzenia od szkód mech. I elektrycznych	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł
Klauzula Nr 5 – ryzyko powodzi	5 000 000 zł	5 000 000 zł	5 000 000 zł
Klauzula Nr 6 -automatyczne pokrycie wzrostu wartości mienia limit 20% SU -limit ubezp.	2 000 000 zł	2 000 000 zł	2 000 000 zł
Klauzula Nr 7 – ubezpieczenie kosztów poszukiwania miejsca awarii	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Klauzula prewencyjnej sumy	500 000 zł	500 000 zł	500 000 zł
Odpowiedzialność cywilna zakres podstawowy	150 0000 zł	150 0000 zł	300 0000 zł
Klauzula Nr 1- zalanie przepięcia wariant 1	50 000 zł	50 000 zł	50 000 zł
Klauzula Nr 4 – OC za szkody wyrządzone przez podwykonawców	100 000 zł	100 000 zł	100 000 zł
Klauzula Nr 7 – Oc za szkody wyrządzone w związku z ruchem pojazdów niepodlegające ubezp. Obowiązkowemu ubezpieczenia oc			100 000 zł
Klauzula Nr 10 – OC za szkody powstałe w skutek poszukiwania przyczyny awarii	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Klauzula Nr 11 – OC za szkody powstałe w wyniku wykonywania bieącej konserwacji budynku	10 000 zł	10 000 zł	10 000 zł
Ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunkiem			
Wyposażenie	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
Gotówka – kradzież z włamaniem w kasetce	2 000 zł	2 000 zł	4 000 zł
Gotówka – rabunek w lokalu	5 000 zł	5 000 zł	30 000 zł
Maszyny		11 500 zł	----------
Klauzula Nr 1 - ubezpieczenie ryzyka dewastacji		5 000 zł	5 000 zł
Klauzula Nr 2- automat. Pokrycie wzrostu wartości mienia limit 20% nie więcej niż 100 000 zł		100 000 zł	
Ubezpieczenie sprzętu elektronicznego			
Przenośny sprzęt elektroniczny	6 000 zł	6 000 zł	6 000 zł
Stacjonarny sprzęt elektroniczny	75 000 zł	75 000 zł	75 000 zł
Klauzula Nr 1 – sprzęt przenośny	6 000 zł	6 000 zł	6 000 zł
Ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji			
Anteny i zestawy antenowe	20 000 zł	20 000 zł	20 000 zł
Urządzenia i instalacje na budynkach	5 000 zł	30 000 zł	30 000 zł
Urządzenia i instalacje na budynkach i obiektach małej architektury			5 000 zł
Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych	5 000 zł	5 000 zł	5 000 zł
Składka za ubezpieczenie ogółem	**20 474 zł**	**19 286 zł**	**20 252 zł**

IX. Gospodarka magazynowa

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie nie posiada magazynu. Niezbędne materiały kupowane są bezpośrednio w miarę potrzeb.

X. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w latach 2018 – 2020 nie prowadziła działalności społeczno – kulturalnej.

III. ZAKRES RZECZOWY KSIĘGOWOŚCI I FINANSÓW SPÓŁDZIELNI

1. Organizacja pionu finansowo-księgowego.

Zgodnie z zatwierdzoną strukturą organizacyjną SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie zatrudnia osobę na stanowisku Głównej Księgowej.

Ponadto zgodnie z umową z dnia 21.12.2018r zawartą z panią Bożeną Lubańską-Podstawny, Członkiem Zarządu Spółdzielni prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą w ramach Kancelarii Księgowo-Podatkowej „ACTIVA" s.c. Lubańska &Podstawny w Cieszynie, powierzono Kancelarii wykonywanie czynności polegających na prowadzeniu dokumentacji kadrowo-płacowej dla pracowników Spółdzielni oraz czynności towarzyszących, w tym naliczanie wynagrodzenia, niezbędnych do prawidłowego i rzetelnego sposobu prowadzenia spraw Spółdzielni.

2. Zasady gospodarki finansowej i fundusze Spółdzielni

Zasady gospodarki finansowej, tworzenia funduszy oraz rozliczenia wyniku finansowego regulują zapisy § 49- § 53 aktualnego statutu.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego i gospodarczego. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości, nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 52 statutu SM tworzy następujące fundusze:
- *fundusz udziałowy,*
- *fundusz zasobowy,*
- *fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,*
-- *fundusz remontowy*

Zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r zawartym w załączniku nr 7/2015 wartość prezentowanych w pasywach bilansu funduszu wkładów mieszkaniowych i funduszu wkładów budowlanych, ustalona na dzień bilansowy jest równa wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych prezentowanych w aktywach

bilansu. Do funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych wymagane jest prowadzenie kont pomocniczych wg posiadaczy spółdzielczych praw do lokali z dalszym uszczegółowieniem wg źródeł finansowania zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie na dzień sporządzania protokołu z lustracji nie uzgodniła konta funduszy z majątkiem, które te fundusze finansują.

Wartość budynków uzgodniona jest z funduszem zasobowym.

W spółdzielniach mieszkaniowych **na fundusz podstawowy** oprócz funduszu udziałowego składają się wykazywane w odrębnych pozycjach bilansu **fundusz wkładów budowlanych, oraz fundusz wkładów mieszkaniowych.** Fundusze te zmniejsza umorzenie środków trwałych zaliczonych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, których budowę sfinansowano z danego funduszu, oraz skutki wykupu lokali na własność.

W pozycji **kapitał zapasowy** spółdzielnie wykazują **fundusz zasobowy,** oraz w odrębnym wierszu **fundusz zasobów mieszkaniowych, (jeżeli** taki występuje).

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

Stan funduszy własnych Spółdzielni na koniec rocznych okresów sprawozdawczych 2018 - 2020 r., określają wielkości zawarte w tabeli poniżej:

Fundusze własne
Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie
wg stanu, bilansu zamknięcia na koniec roku 2018 –2020.

Lp.	**Wyszczególnienie**	**Bilans Zamknięcia 31.12.2018 r.**	**Bilans zamknięcia 31.12.2019 r.**	**Bilans zamknięcia 31.12.2020 r.**
1	2	3	4	5
A.	Fundusze własne ogółem	7.565.604,54	7.393.349,52	7.134.106,00
I.	RAZEM – kapitał podstawowy	7.190.678.72	7.038.595,49	7.134.106,00
2.	Fundusz zasobowy	374.925,82	354.754,03	
III.	Fundusz aktualizacji śr. trwałych i wal. wkł. mieszkaniowych			

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

	Fundusz remontowy			-664.556,63

SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w latach 2018-2019 wykazywała fundusz remontowy w bilansie w pozycji „fundusz podstawowy", za rok 2020 fundusz ten został wykazany w Aktywach w pozycji „rozliczenia międzyokresowe".

3. Rachunkowość.

SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie, księgowość prowadzona jest w systemie komputerowym przy wykorzystaniu programów:

Lp.	Nazwa programu	Nr licencji	Autor programu	Zastosowanie
1	SŁONIE	04827-7BFAO/0001	Mieszczanin	Rozliczanie z tytułu czynszu
2	BANKI	043D6-87Af9/0001	Mieszczanin	Obsługa bankowa-płatności masowe
3	OPTIMA	606278199	COMARCH	Księgi rachunkowe
4	CZŁONKOWSKI		Mieszczanin	Ewidencja członkowska

Posiadane oprogramowania umożliwiają uzyskiwanie w czytelnej formie zapisów w księgach rachunkowych: istnieje możliwość ich drukowania oraz przenoszenia na inny komputerowy nośnik danych. Wydruki komputerowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia posiada opracowaną Politykę Rachunkowości, która wraz z Zakładowym Planem Kont została przyjęta uchwałą Zarządu nr 10/2009 z dnia 08.05.2009r

Omówienie przyjętych zasad / polityki / rachunkowości:

1. Jako rok obrotowy dla SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie, ustalono okres od dnia 01 stycznia do 31 grudnia w każdym roku kalendarzowym.
2. Miejscem prowadzenia ksiąg rachunkowych jest siedziba Spółdzielni
3. Metody wyceny aktywów i pasywów w ciągu roku i na dzień bilansowy oraz metody ustalania wyniku finansowego ustalono zgodnie z wymogami rozdz. 4 ustawy z dnia 24 września 1994 roku o rachunkowości oraz art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub ceny rynkowej przeszacowanej, pomniejszone o amortyzację z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości.
5. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, pomniejszone o amortyzację z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości.
6. Dla nowych środków trwałych Spółdzielnia stosuje amortyzację liniową przy zastosowaniu stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy z dnia 15 lutego 1992r o podatku dochodowym od osób prawnych, natomiast dla środków trwałych uprzednio użytkowanych lub ulepszonych stosowane są stawki indywidualne.
7. Środki trwałe – spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji.

Ponadto przyjęta w SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie polityka rachunkowości określa:

- Technikę prowadzenia ksiąg rachunkowych
- Metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych
- Zasady ewidencji dla ustalenia dochodu do opodatkowania
- Zasady rozliczeń międzyokresowych
- Wybór systemu rachunku zysków i strat
- Metodę sporządzania rachunku przepływów pieniężnych
- Wykaz zbiorów stanowiących księgi rachunkowe
- Opis systemu służącego ochronie danych osobowych.

Operacje gospodarcze podlegające ewidencji księgowej dokumentowane są prawidłowo sporządzonymi dowodami księgowymi, sprawdzonymi pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym przez właściwe komórki organizacyjne Spółdzielni oraz na dowód

sprawdzenia podpisanymi przez osoby upoważnione. Dowody księgowe oznaczone są symbolami i numerami w sposób umożliwiający powiązanie dowodu z zapisami księgowymi dokonanymi na jego podstawie.

W trakcie badania lustracyjnego dokonano analizy procedur związanych z zapłatą następujących faktur:

- faktura FA/2020/07/31/8 z dnia 31.07.2020r
- faktura FA/32/2020 z dnia 30.03.2020r.
- faktura FA/52/2020 z dnia 12.05.2020r
- faktura 3/06/2020 z dnia 30.06.2020r
- faktura 1407/2020/S z dnia 30.05.2020r

Wszystkie faktury przed zapłatą zostały zweryfikowane pod względem formalnym oraz zaakceptowane do zapłaty przez Prezesa Zarządu i Głównego Księgowego

Sprawozdania finansowe za okres objęty lustracją.

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

Rok 2018

Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe składające się z:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilansu wykazującego sumę aktywów i pasywów na kwotę 8.510.534,00zł
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2018r do 31.grudnia 2018r, który wykazuje zysk netto 0,00zł
- Dodatkowe informacje i wyjaśnienia
- Sprawozdanie z działalności spółdzielni

Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok 2018 podejmując uchwałę nr 1/2019 z dnia 22.03.2019r w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2018r.

Rok 2019

Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe składające się z:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilansu wykazującego sumę aktywów i pasywów na kwotę 8.359.658,23zł
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2019r do 31.grudnia 2019r, który wykazuje zysk 0zł
- Dodatkowe informacje i wyjaśnienia
- Sprawozdanie z działalności spółdzielni

Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe za rok 2019 podejmując uchwałę nr 1/2020 z dnia 21.08.2020r.

Rok 2020

Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe składające się z:
- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilansu wykazującego sumę aktywów i pasywów na kwotę 8.212.795,23zł
- Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2020r do 31grudnia 2020r, który wykazuje zysk netto 0,00zł
- Dodatkowe informacje i wyjaśnienia
- Sprawozdanie z działalności spółdzielni

Do dnia sporządzenia niniejszego protokołu nie odbyło się Walne Zgromadzenie zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok 2020.

Podsumowanie:

Sprawozdania finansowe za lata 2018 oraz 2019 podpisane zarówno przez Głównego Księgowego jak i Zarząd Spółdzielni oraz złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym, za rok 2020 przedstawione zostało w wersji roboczej.

1.1. Analiza podstawowych wielkości bilansu i rachunku zysków i strat

Majątek trwały i obrotowy
„Osiedle Piastowskie" w Cieszynie (aktywa) w latach 2018 – 2020

lp	Wyszczególnienie	2018	2019	2020
1	*2*	*3*	*4*	*5*
1.	**I. Aktywa trwałe**	**7.133.469,72**	**6.982.210,48**	**6.818.289,65**
a/	***Wartości niematerialne i prawne***	**-**	**-**	
b/	***Rzeczowe aktywa trwałe***	**7.133.469,72**	**6.982.210,48**	**6.818.289,65**
c/	***Należności długoterminowe***			
2.	**II. Aktywa obrotowe**	**1.377.064,28**	**1.377.447,75**	**1.394.506,58**
a/	***Zapasy***	**1.336,62**	**1.266,62**	**1.231,62**
b.	***Należności na poczet dostaw***		**64.800,00**	**0,00**
b/	***Należności krótko –term.***	**131.512,85**	**78.645,93**	**98.441,21**
c/	***Inwestycje krótko term.***	**1.244.214,81**	**1.232.735,20**	**630.277,12**

III.	***Rozliczenia międzyokresowe***		**0,00**	**664.566,63**
3.	**SUMA AKTYWÓW**	**8.510.534,00**	**8.359.658,23**	**8.232.232,64**

Wzrost rozliczeń międzyokresowych w 2020 roku wynika z faktu prezentacji w tej pozycji bilansu ujemnego wyniku funduszu remontowego.

Kapitały (pasywa)
SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie za lata 2018 – 2020

Lp.	**Wyszczególnienie**	**2018**	**2019**	**2020**
1	*2*	*3*	*4*	*5*
A.	**Kapitał własny**	7.565.604,54	7.393.349,52	7.134.106,00
1.	**Kapitał podstawowy**	7.190.678,72	7.038.595,49	7.134.106,00
2.	**Kapitał zapasowy**	374.925,82	354.754,03	
B.	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	944.929,46	966.308,71	1.098.126,64
a/	***Zobowiązania długoterminowe***			
b/	***Zobowiązania krótkoterminowe***	442.986,81	373.478,19	438.362,15
c/	***Rozliczenia międzyokresowe***	501.942,65	592.830,52	659.764,39
	SUMA PASYWÓW	**8.510.534,00**	**8.359.658,23**	**8.212.796.23**

Podsumowanie:

- Zmiany w kapitałach wynikały głównie z umorzenia wartości budynków będących w zasobach Spółdzielni oraz ze zmiany sposobu prezentacji wyniku z funduszu remontowego.

Rachunek zysków i strat
SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie za lata 2018 – 2020

Lp.		**2018**	**2019**	**2020**
1.	**Przychody netto ze sprzedaży w tym:**	**3.293.097,71**	**3.309.502,82**	**3.539.989,25**
	Zmiana stanu produktów	**4.360,77**	**-92.472,87**	**-65.348,87**
2.	**Koszty działalności operacyjnej**	**3.390.054,56**	**3.331.410,03**	**3.550.469,45**

3.	**Zysk (strata) ze sprzedaży**	**-96.956,85**	**-21.907,21**	**-21.907,21**
4.	**Pozostałe przychody operacyjne**	**200.528,36**	**18,274,02**	**8.849,10**
5.	**Pozostałe koszty operacyjne**	**116.966,53**	**1.619,22**	**1.479,60**
6.	**Zysk z działalności operacyjnej**	**-13.395,02**	**-5.252,41**	**-3.310,70**
7.	**Przychody finansowe**	**25.609,88**	**16.118,84**	**16.219,21**
8.	**Koszty finansowe**	**35,86**	**191,43**	**73,51**
9.	**Zysk (strata) z działalności gospodarczej**	**12.179,00**	**10.675,00**	**12.835,00**
10.	**Wynik zdarzeń nadzwyczajnych**			
11.	**Zysk (strata) brutto**	**12.179,00**	**10.675,00**	**12.835,00**
12.	**Podatek dochodowy**	**12.179,00**	**10.675,00**	**12.835,00**
13.	**Wynik na gzm**			
14.	**Zysk (strata) netto**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

W latach 2018-2020 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w rachunku zysków i strat nie wykazywała wyniku z działalności gospodarczej Spółdzielni. Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie podejmowało uchwał o rozliczeniu wyniku finansowego.

Stan i struktura środków pieniężnych SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie (w zł)

Lp.	**Wyszczególnienie**	**2018 r.**	**2019 r.**	**2020r.**
1	***2***	***3***	***4***	***5***
1.	**środki pieniężne w kasie**	24,94	6.345,44	1.323,84
2.	**środki pieniężne na rachunku bank.**	1.244.189.87	1.226.389,76	628.953,28
3.	**Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/**			
	OGÓŁEM – stan środków pieniężnych	**1.244.214,81**	**1.232.735,20**	**630.277,12**

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

W okresie 2018r – 2020r środki pieniężne oraz lokaty bankowe Spółdzielni, przekazywane i lokowane były w:

- rachunek bieżący - ING Bank Śląski

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie posiadała krótkoterminowe, których struktura przedstawiona została w zestawieniach poniżej:

Struktura zobowiązań krótkoterminowych
SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie na koniec okresów obrachunkowych
w latach 2018 - 2020

Wyszczególnienie	***Wg stanu na dzień 31.12.2018 r.***	***Wg stanu na dzień 31.12.2019 r.***	***Wg stanu na dzień 31.12.2020r.***
1	*2*	*3*	*4*
Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług	173.525,53	142.218,79	224.460,24
Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	18.601,31	13.467,83	19455,59
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	73,09		
Kredyty i pożyczki			
Fundusze specjalne			
Pozostałe	250.786,88	217.791,57	175.009,91
Razem	**442.986,81**	**373.478,19**	**418.925,84**

Zobowiązania publiczno – prawne

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

Zestawienie opłat - składek 2018-2020

IV kwartał 2018r.

	Nr faktury /wyciąg	**Data wystawienia faktury**	**Opis**	**składka**	**data zapłacenia**
Krajowa Rada Spółdzielcza ul. Jasna 1, 00-013 Warszawa	Nota ksiegowa Nr 3231/2018	30.01.2018r.	naliczenie składki organizacyjnej na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej na rok 2018	550,00 zł	13.02.2018r.
Regionalny Związek Rewizyjny SM, Katowice	SO/031/10/2018	01.10.2018r.	Składka organizacyjna za kwartał IV/2018	562,00 zł	08.10.2018r.
Regionalny Związek Rewizyjny SM, Katowice	FVS/098/10/2018	01.10.2018r.	Składka za IV kwartał 2018r. Zaliczka na poczet lustracji ustawowej	700,55 zł	08.10.2018r.

Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/ Bielsko-Biała	Listy płac WB 264	pździernik 2018	Składka za m-c 10/2018	10 983,42 zł	15.11.2018r.
Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/ Bielsko-Biała	WB 287	listopad 2018	Składka za m-c 11/2018	11 813,88 zł	13.12.2018r.
Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/ Bielsko-Biała	WB 11	grudzień 2018	Składka za m-c XII/2018	13 207,69 zł	14.01.2019
Urząd Miejski Wydział Finansowy, Cieszyn	WB264		Podatek od nieruchomosci X/2018	2 580,00 zł	12.10.2018
Urząd Miejski Wydział Finansowy, Cieszyn	WB 264		Podatek od nieruchomosci XI/2018	2 580,00 zł	15.11.2018
Urząd Miejski Wydział Finansowy, Cieszyn	WB 288		Podatek od nieruchomosci XII/2018	2 655,00 zł	14.12.2018
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB264		Podatek - PIT-4 za miesiąc X/2018	5 501,00 zł	15.11.2018
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 287		Podatek - PIT-4 za miesiąc XI/2018	5 117,00 zł	13.12.2018
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 11		Podatek - PIT-4 za miesiąc XII/2018	5 443,00 zł	14.01.2019
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB264		Podatek dochodowy CIT za miesiąc X/2018	997,00 zł	15.11.2018
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 287		Podatek dochodowy CIT za miesiąc XI/2018	997,00 zł	13.12.2018
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 11		Podatek dochodowy CIT za miesiąc XII/2018	997,00 zł	14.01.2019

I kwartał 2019

	Nr faktury /wyciąg	**Data wystawienia faktury**	**Opis**	**składka**	**data zapłacenia**
Krajowa Rada Spółdzielcza ul. Jasna 1, 00-013 Warszawa	Nota ksiegowa Nr 3169/2019	18.01.2019 wpływ do SM. 06.02.2019	naliczenie składki organizacyjnej na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej na rok 2019	550,00 zł	8.02.2019
Regionalny Związek Rewizyjny SM, Katowice	SO/031/02/2019	11.02.2019 wpływ do S.M. 22.02.2019	Składka organizacyjna za kwartał I/2019	562,00 zł	26.02.2019
Regionalny Związek Rewizyjny SM, Katowice	FVS/100/02/2019	11.02.2019r. Wpływ do SM 22.02.2019	Składka za Ikwartał 2019r. Zaliczka na poczet lustracji ustawowej	751,97 zł	26.02.2019
Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/ Bielsko-Biała	WB 38	styczeń 2019	Składka za m-c 01/2019	13 896,70 zł	15.02.2019
Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/ Bielsko-Biała	WB 59	luty 2019	Składka za m-c 02/2019	12 360,45 zł	12.03.2019
Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/ Bielsko-Biała	WB 11	marzec 2019	Składka za m-c 03/2019	13 207,69 zł	14.01.2019

Urząd Miejski Wydział Finansowy, Cieszyn	WB 11		Podatek od nieruchomosci I/2019	2 800,00 zł	14.01.2019
Urząd Miejski Wydział Finansowy, Cieszyn	WB 38		Podatek od nieruchomosci II/2019	2 800,00 zł	15.02.2019
Urząd Miejski Wydział Finansowy, Cieszyn	WB 59		Podatek od nieruchomosci III/2019	2 251,00 zł	12.03.2019
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 38		Podatek - PIT-4 za miesiąc I/2019	5 443,00 zł	15.02.2019
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 59		Podatek - PIT-4 za miesiąc II/2019	4 035,00 zł	12.03.2019
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 87		Podatek - PIT-4 za miesiąc III/2019	4 531,00 zł	15.04.2019
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 38		Podatek dochodowy CIT za miesiąc I/2019	1 047,00 zł	15.02.2019
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 59		Podatek dochodowy CIT za miesiąc II/2019	1 047,00 zł	12.03.2019
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 87		Podatek dochodowy CIT za miesiąc III/2019	1 047,00 zł	15.04.2019

III kwartał 2020

	Nr faktury /wyciąg	**Data wystawienia faktury**	**Opis**	**składka**	**data zapłacenia**
Krajowa Rada Spółdzielcza ul. Jasna 1, 00-013 Warszawa	Nota ksiegowa Nr 7306/2020	14.02.2020r. wpływ do SM. 23.03.2020	naliczenie składki organizacyjnej na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej na rok 2020	550,00 zł	26.03.2020
Regionalny Związek Rewizyjny SM, Katowice	SO/031/07/2020	01.07.2020 wpływ do S.M. 10.07.2020	Składka organizacyjna za kwartał III/2020	562,00 zł	16.07.2020
Regionalny Związek Rewizyjny SM, Katowice	FVS/099/07/2020	01.07.2020r. Wpływ do SM 10.07.2020	Składka zaIIIkwartał 2020r. Zaliczka na poczet lustracji ustawowej	806,64 zł	16.07.2020
Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/ Bielsko-Biała	WB 183	lipiec 2020	Składka za m-c 07/2020	7 385,17 zł	12.08.2020
Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/ Bielsko-Biała	WB 200	sierpień 2020	Składka za m-c 08/2020	7 345,82 zł	3.09.2020
Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/ Bielsko-Biała	WB 232	wrzesień 2020	Składka za m-c 09/2020	9 568,70 zł	12.10.2020
Urząd Miejski Wydział Finansowy, Cieszyn	WB 161		Podatek od nieruchomosci VII/2020	2 697,00 zł	15.07.2020
Urząd Miejski Wydział Finansowy, Cieszyn	WB 183		Podatek od nieruchomosci VIII/2020	2 697,00 zł	12.08.2020
Urząd Miejski Wydział Finansowy, Cieszyn	WB 200		Podatek od nieruchomosci IX/2020	2 697,00 zł	3.09.2020

Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 183		Podatek - PIT-4 za miesiąc VII/2020	4 780,00 zł	12.08.2020
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 200		Podatek - PIT-4 za miesiącVIII/2020	4 780,00 zł	3.09.2020
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 232		Podatek - PIT-4 za miesiąc IX/2020	4 832,00 zł	12.10.2020
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 189		Podatek dochodowy CIT -8 za miesiąc VII/2020	609,00 zł	20.08.2020
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 215		Podatek dochodowy CIT -8 za miesiącVIII/2020	609,00 zł	21.09.2020
Urząd Skarbowy Cieszyn	WB 239		Podatek dochodowy CIT -8 za miesiąc IX/2020	609,00 zł	20.10.2020

Podsumowanie:

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

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

Zestawienie wskaźników ekonomicznych za lata 2018 -2020

	31.12.2018	**31.12.2019**	**31.12.2020**
Wskaźnik płynności ogólnej Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe	3,12	3,69	1,71
Wskaźnik płynności bieżącej Należności i inwestycje krótkoterminowe / Zobowiązania krótkoterminowe	3,12	3,51	1,71
Wskaźnik wypłacalności Inwestycje krótkoterminowe / Zobowiązania krótkoterminowe	2,81	3,3	1,43

Podsumowanie:

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni wskazuje na utrzymanie w latach 2018 - 2020 dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

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

Wskaźnik płynności informuje o możliwości spłaty zobowiązań bieżących, w przypadku, gdy stałyby się natychmiast wymagalne, np. poprzez upłynnienie majątku obrotowego, bez konieczności upłynniania części aktywów trwałych. Optymalna wartość tego wskaźnika kształtuje się w granicach 1,20 – 1,70. Poziom wskaźnika płynności bieżącej na koniec roku 2020 na poziomie 1,7 świadczy o bezpiecznej sytuacji finansowej Spółdzielni.

4. Gospodarka kasowa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w latach 2018 – 2020 prowadziła kasę i obrót gotówkowy w zakresie rozrachunków z członkami, rozliczeń z pracownikami z tytułu zaliczek i delegacji, faktury i rachunki Spółdzielnia posiada opracowana instrukcję kasową przyjętą uchwałą Zarządu Nr 29/2009 z dnia 30.09.2009r. instrukcja ta określa wysokość stanu pogotowia kasowego na kwotę 15.000,00zł.

W zakresie ochrony kasy i bezpieczeństwa Spółdzielnia podpisała w dniu 29.11.2019r umowę z Zenonem Ordeckim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą TIFON 997 z siedziba w Warszawie w zakresie:

- Monitorowania sygnałów systemu alarmowego zainstalowanego w kasie
- Usług grup interwencyjnych
- Przeglądów i konserwacji systemu alarmowego

Z kolei w zakresie konwojowania wartości pieniężnych bez udziału kasjerki podpisana została umowa nr 1/2019 z dnia 24.07.2019r również z Panem Zenonem Ordeckim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą TIFON 997 z siedzibą w Warszawie.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją na dzień 31.12 każdego roku przeprowadzała inwentaryzacje kasy.

Stan gotówki wykazany w protokole z inwentaryzacji zgadza się z ostatnim raportem za dany rok oraz stanem środków wykazanych w sprawozdaniu finansowym.

- Za rok 2018 protokół z dnia 31.12.2018r. Stan gotówki 24,94zł
- Za rok 2019 protokół z dnia 31.12.2019r. Stan gotówki 6.345,44zł
- Za rok 2020 protokół z dnia 31.12.2020r. Stan gotówki 1.323,84zł

Kontrolą objęte były również losowo wybrane raporty kasowe:

- Raport nr 23 za okres 01 – 15 grudnia 2018r
- Raport nr 24 za okres 16 – 31 grudnia 2018r
- Raport nr 7 za okres 01 – 15 kwietnia 2019r
- Raport nr 9 za okres 01.- 15 maja 2019r
- Raport nr 10 za okres 16 – 31 maja 2020r

5. Inwentaryzacja.

SM „Osiedle Piastowskie" posiada opracowana instrukcję inwentaryzacyjną zatwierdzoną uchwałą Zarządu nr 29/2009 z dnia 30.09.2009r.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie, dokonywała inwentaryzacji rocznej kasy oraz materiałów i towarów na podstawie zarządzeń Zarządu:

- za rok 2018 zarządzenie z dnia 28.12.2018r.
- za rok 2019 zarządzenie z dnia 23.12.2019r.
- za rok 2020 zarządzenie z dnia 30.12.2020r.

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

VII. DZIAŁALNOŚC INWESTYCYJNA.

W latach 2018 - 2020 SM „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie nie prowadziła działalności w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

IX. TABELE CHARAKTERYZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ

Opis Spółdzielni Mieszkaniowej S.M. „Osiedle Piastowskie”

Lp	Wyszczególnienie	Jedn. miary	rok 2018	rok 2019	rok 2020
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
I.	**NIERUCHOMOSCI SPÓŁDZIELCZE**	**szt.**	**7**	**7**	**7**
1.	stanowiące mienie spółdzielni		7	7	7
	w tym: jedno-budynkowych mieszkalnych		2	2	2
	wielo-budynkowych mieszkalnych		5	5	5
	obiekty użytkowe o innym przeznaczeniu		0	0	0
II.	**ZASOBY MIESZKANIOWE**	**szt.**			
1.	**Liczba budynków mieszkalnych**		**19**	**19**	**19**
2.	**Liczba mieszkań ogółem**	**szt.**	**511**	**511**	**511**
	w tym: a) lokatorskie		3	3	3
	b) własnościowe		403	403	402
	c) odrębna własność		104	104	105
	d) najem		1	1	1
	e) bez tytułu prawnego		0	0	0
3.	**Powierzchnia zasobów ogółem**	**m2**	**27995,84**	**27995,84**	**27995,84**
	w tym: a) lokali mieszkalnych		27919,69	27919,69	27919,69
	b) lokali o innym przeznaczeniu		76,15	76,15	76,15
	c) garaży		0	0	0

X. USTALENIA KOŃCOWE.

- Protokół zawiera 94 kolejno ponumerowanych i zaparafowanych stron.
- Protokół niniejszy sporządzono w 3 egzemplarzach:
  - ***2 egzemplarze dla Rady Nadzorczej i Zarządu SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie***
  - ***1 egzemplarz dla prowadzącego badanie lustracyjne - Regionalnego Związku Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach***

- Zarząd Spółdzielni został poinformowany o prawie do zgłoszenia ewentualnych zastrzeżeń do niniejszego protokołu w terminie 7 dni od daty jego podpisania.

Lustrator

Mgr Elżbieta Zawadzka
Uprawnienia lustracyjne nr 2085

Do ustaleń i stwierdzeń zawartych w treści protokołu lustracji Zarząd SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie zastrzeżeń i uwag nie wnosi.

Cieszyn dnia 30.03.2021r.

Załączniki

1. Statuty obowiązujące w latach 2018-2020
2. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorstw z dnia 18.01.2021r
3. Informacja Zarządu z dnia 28.02.2019r w sprawie realizacji wniosków polustracyjnych
4. Informacja z dnia 03.02.2021r na temat toczących się w okresie objętym lustracja procesów sądowych

4a Informacja Prezesa Zarządu na temat braku protokołu przejęcia obowiązków

5. Wyjaśnienie Zarządu na temat przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu przy ul. Skrajnej 10b.
6. Wyniki funduszu remontowego na nieruchomościach wg stanu na dzień 31.12.2020r.
7. Przychody, koszty i wyniki dotyczące GZM-u za lata 2019 i 2020, oraz wyniki z działalności gospodarczej.

Uwaga: załączniki nr 1, 2, 3, 6, 7 dołączone zostały jedynie do protokołu dla RZRSM w Katowicach ze względu na fakt, że oryginały tych dokumentów znajdują się w Spółdzielni.

Spis treści

I. INFORMACJE WSTĘPNE. 2
1. Podmiot lustracji. 2
2. Realizacja wniosków polustracyjnych z działalności SM „Osiedle Piastowskie" w Cieszynie w latach 2015 – 2017. 4
2.1. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych. 5
3. Informacja Zarządu na temat występujących problemów w Spółdzielni. 5
II. CZYNNOŚCI PODSTAWOWE: PROCES ZARZĄDZANIA W UJĘCIU PODMIOTOWYM I PRZEDMIOTOWYM. 5
1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni. 5
1.1. Statut 6
1.2. Regulaminy wewnętrzne 7
2. Spółdzielnia, jako organizacja korporacyjna: działalność organów spółdzielni. 8
2.1. Walne Zgromadzenie. 9
2.2. Rada Nadzorcza 13
2.3. Zarząd Spółdzielni. 18
3. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe. 22
IV. Przedsiębiorstwo spółdzielcze. 26
1. Organizacja wewnętrzna 26
2. Sprawy pracownicze 27
3. Kontrola. 29
V. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi – zarządzanie nieruchomościami. 30
1.Charakterystyka zasobów mieszkaniowych 30
2. Struktura i zadania pionu technicznego 32
3. Utrzymanie stanu technicznego zasobów 33
4. Remonty 36
5. Firmy zewnętrzne 37
6. Akumulacja i wykorzystanie funduszu remontowego 44
7. Obsługa spółdzielni w zakresie usług komunalnych. 47
VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW NIERUCHOMOŚCI 73
1. Dane ogólne 73
2.1. Przychody i koszty GZM 75
2.2. Kalkulacja opłat 76
2.3. Zaległości czynszowe i windykacja należności. 77
VII. Transport 80
VIII. Ubezpieczenia 80
IX. Gospodarka magazynowa 81

X. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa. 81
III. ZAKRES RZECZOWY KSIĘGOWOŚCI I FINANSÓW SPÓŁDZIELNI 81
1. Organizacja pionu finansowo-księgowego. 81
2. Zasady gospodarki finansowej i fundusze Spółdzielni 81
3. Rachunkowość 82
4. Gospodarka kasowa. 92
5. Inwentaryzacja. 92
VII. DZIAŁALNOŚC INWESTYCYJNA 93
IX. TABELE CHARAKTERYZUJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ 93
X. USTALENIA KOŃCOWE 94
Załączniki 95