

PODKARPACKI ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWYCH W RZESZOWIE

## Protokół z lustracji

Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko - Własnościowej  
„PAX –NAFTOBUDOWA”

JASŁO

ul. KOCHANOWSKIEGO 6

za okres 2015 - 2017 roku

(od 01-01-2015 roku do 31-12-2017 roku)



## INFORMACJE WSTĘPNE

Lustracja Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „PAX-NAFTOBUDOWA” w Jaśle, w dalszej części zwanej SPÓŁDZIELNIĄ, przeprowadzona została przez lustratora Jerzego Kulczyckiego posiadającego uprawnienia nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie o numerze 5131/2004. Pisemne upoważnienie do wykonania badań lustracyjnych wydał w dniu 07.08.2018 roku Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie - Zał. Nr 1. Zgodnie z umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią a Podkarpackim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych przeprowadzono lustrację pełną dotyczącą działalności Spółdzielni za okres od 01-01-2015 roku do 31-12-2017 roku w zakresie:

1. Przestrzegania spółdzielczych zasad prawnych.
  1. Realizacji wniosków po lustracyjnych z poprzedniej lustracji oraz inne kontrole.
  2. Podstaw prawnych i zakresu działania spółdzielni.
  3. Organizacji i działalności organów samorządowych spółdzielni.
  4. Działalności statutowej spółdzielni.
  5. Organizacji wewnętrznej i zatrudnienia.
  6. Zagadnień członkowskich.
  7. Działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.
  8. Działalności inwestycyjnej i remontowej.
  9. Przekształcania praw do lokali.
  10. Prawidłowości gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
  11. Poprawności kształtowania opłat eksploatacyjnych.
  12. Współpracy z członkami i innymi użytkownikami lokali.
  13. Rachunkowości i finansów.
  14. Podstawowych danych ze sprawozdań finansowych.
  15. Elementów analizy sprawozdania finansowego.
  16. Wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych.

W toku lustracji Spółdzielnię reprezentowali oraz udzielali informacji i wyjaśnień Członkowie Zarządu.

Lustrację niniejszą przeprowadzono metodą pełną i wrywkową w oparciu o zasady określone w Ustawie z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami oraz Instrukcji w sprawie lustracji pełnej w spółdzielniach mieszkaniowych.

Ostatnią lustrację pełną Spółdzielni przeprowadziła lustrator Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych za okres od 01-01-2011 roku do 31-12-2014 roku. Spółdzielnia przedstawiła do wglądu protokół z grudnia 2015 r. tej lustracji oraz zalecenia polustracyjne PZRSM w Rzeszowie. Zalecenia przekazano listem po lustracyjnym znak PZR-L/32/15/15z dnia 21.12.2015. Zalecenia te przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 24 czerwca 2015 są na bieżąco realizowane.

### USTALENIA LUSTRACJI

#### **1. Przestrzeganie spółdzielczych zasad prawnych.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko Własnościowa „PAX- NAFTOBUDOWA” Jasło według rejestru Sądu Rejonowego w Rzeszowie została założona 19.12.1984 r. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.

Lustrowana Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000103173 i posiada Regon o numerze 001232333 oraz NIP 685-001-37-88 - Zał. Nr 2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jasło.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „PAX- NAFTOBUDOWA” pracował w następującym składzie:

2015 r. do 24.06.2016 r.	Prezes Zarządu	Maria Ryba
2015 r. do 24.06.2016 r.	Członek Zarządu	Roman Szlachta
2015 r. do 24.06.2016 r.	Członek Zarządu	Roman Wójcikiewicz
2015 r. do 01.01.2016 r.	Zastępca Prezesa	Andrzej Konopka
od 21.07.2016 r. do nadal	Prezes Zarządu	Artur Gomułka
od 21.07.2016 r. do 22.08.2017 r.	Członek Zarządu	Adam Jurczyk
od 22.08.2017 r. do nadal	Członek Zarządu	Agnieszka Kozłowska

Statut Spółdzielni między innymi rozgranicza wg wymogów prawa, kompetencje organów w zakresie ustalania norm wewnętrznych i kontroli.

Spółdzielnia zgodnie z Artykułem 8.1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. przygotowała zmianę statutu, uwzględniającą wymogi niniejszej ustawy. Nowy statut został zatwierdzony przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 21.09.2018 r.

## **2. Realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.**

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie za okres od 01-01-2011 do 31-12-2014 roku. Uwagi i zalecenia polustracyjne, zostały przyjęte i są na bieżąco zrealizowane. Potwierdzenie realizacji zaleceń dokumentuje pismo Spółdzielni znak L.dz. 18/2017 z 25.01.2017 skierowane do Podkarpackiego Związku Rewizyjnego SM w Rzeszowie.

W okresie kontrolowanym 2015-2017 r. w Spółdzielni wg prowadzonego rejestru i oświadczeń Zarządu przeprowadzone zostały następujące kontrole przez:

- Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Jasle w dniu 14-19.04.2016 r. oraz w dniu 04 31.03.2017 r. w zakresie prawidłowo prowadzonej dokumentacji i odprowadzania składek (uchybień nie stwierdzono),
- Bank PKO BP w dniu 04.09.2015 r., w dniu 2.09.2016 r, oraz 25.07.2017 r. w zakresie obsługi kredytów i prowadzenia dokumentacji analitycznej udzielonych na podstawie Ustawy z dnia 19 1995 r. listopada w sprawie pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (uchybień nie stwierdzono),
- Państwową Inspekcję Sanitarną w Jasle w zakresie przestrzegania czystości na terenach rekreacyjnych w dniu 30.06.2017 r. (uchybień nie stwierdzono).

## **3. Podstawy prawne i zakres działania spółdzielni.**

Działalność spółdzielni mieszkaniowej, w okresie podlegającym lustracji, określają unormowania w szczególności:

- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2003 roku Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266



- z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
  - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 roku Nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami),
  - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze,
  - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),
  - inne ustawy,
  - statut Spółdzielni z dnia 8 grudnia 2016 r.
  - regulaminy Spółdzielni (zestawienie wg zał. Nr 3).

#### **4. Organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni.**

Zgodnie z zapisem § 90 Statutu organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- 1) Rada Nadzorcza,
- 2) Zarząd.

##### **4.1 Walne Zgromadzenie.**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, w którym mają prawo uczestniczyć wszyscy członkowie Spółdzielni. Istnieje możliwość wzięcia udziału w Walnym Zgromadzeniu członków nie posiadających zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika – § 94 Statutu.

Zasady funkcjonowania Walnego Zgromadzenia, sposób zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał określa Statut Spółdzielni w Rozdziale VI § 94 do § 122.

Walne Zgromadzenia w roku 2017 zwołane było i odbyło się w sposób zgodny z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni i Regulaminu. Członkowie mogli zgodnie z § 97 Statutu zapoznawać się z materiałami na Walne Zgromadzenie w tym ze sprawozdaniami Rady Nadzorczej, Zarządu i sprawozdaniami

finansowymi. Z lat 2015 i 2016 brak jest w Spółdzielni dokumentacji samorządowej w tym zawiadomień Członków o Walnym Zgromadzeniu, co uniemożliwia sprawdzenie prawidłowości dotrzymania wymaganych w tym zakresie procedur. W dokumentacji z roku 2016 znajdują się natomiast lista odebranych osobiście przez Członków Spółdzielni zawiadomień o WZCz z ich podpisami oraz pocztowe potwierdzenia wysłania zawiadomień na WZCz listami poleconymi do Członków którzy nie odebrali zawiadomień osobiście. Wiarygodność tych dokumentów potwierdzona jest podpisem pracowników Spółdzielni dostarczających Członkom te Zawiadomienia.

W okresie podlegającym lustracji, Walne Zgromadzenia Członków odbyły się:

26.06.2015 r. ,

24.06.2016 r. - I część, 01.07.2016 r. - II część /kontynuacja z dnia 24.06.2016/,

23.06.2017 r.

Dokumentacja z zebrań, podpisane protokoły obrad i Uchwały od roku 2016 są archiwizowane zgodnie z wymogami prawnymi.

Na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 26.06.2015 r. dokonano wyboru nowej pięcioosobowej Rady Nadzorczej. Wybór RN został uwidoczniiony w KRS w Rzeszowie.

#### **4.2 Rada Nadzorcza.**

Zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej, właściwości, sposób zwoływania obradowania i podejmowania uchwał określa Statut Spółdzielni - § 123 do § 129 oraz Regulamin Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 95 pkt 14 i § 129 pkt 3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane były i odbywały się zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu.

Rada Nadzorcza odbyła w:

2015 roku - 8 posiedzeń podjęto 45 uchwał,

2016 roku - 6 posiedzeń podjęto 39 uchwał,

2017 roku - 3 posiedzenia podjęto 23 uchwały.

Prowadzona jest dokumentacja obrad i spraw rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą. Rejestr uchwał, protokoły obrad Rady są przechowywane i archiwizowane zgodnie

z wymogami. Protokoły z posiedzeń podpisują Przewodniczący i Sekretarz. Wszyscy uczestnicy posiedzenia podpisują listy obecności.

#### **4.3 Zarząd Spółdzielni.**

Zasady funkcjonowania Zarządu Spółdzielni, tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał określa Statut Spółdzielni - § 130 do § 137 oraz Regulamin Zarządu, o którym mowa w § 126 pkt 11 Statutu.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu składa się z 2 lub 3 osób w tym Prezesa i Członka Zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą (§ 126 pkt 10 Statutu). W Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 05.09.2018 figuruje 2 Członków Zarządu w tym Prezes.

Zarząd odbył w:

- 2015 roku - 17 posiedzeń brak danych,
- 2016 roku - 28 posiedzeń podjęto 109 uchwał,
- 2017 roku - 17 posiedzeń podjęto 93 uchwały.

Na swoich posiedzeniach Zarząd zajmował się przede wszystkim bieżącymi zagadnieniami związanymi z działalnością Spółdzielni a w szczególności sprawami członkowsko – mieszkaniowymi, eksploatacyjnymi, inwestycyjnymi, remontowymi oraz realizacją planu finansowo - gospodarczego Spółdzielni. Praca Zarządu Spółdzielni jest dokumentowana . Sporządzane są protokoły z posiedzeń i podjętych uchwał. Dokumentacja spraw, którymi zajmował się Zarząd jest zgodnie z wymogami archiwowana.

#### **5. Działalność statutowa Spółdzielni.**

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o zapisy Statutu i wytyczne zawarte w Prawie Spółdzielczym oraz Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych z późniejszymi zmianami. Zapisy § 3 i § 4 Statutu Spółdzielni określają cel i przedmiot działalności Spółdzielni .

Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z § 3 pkt 2 Statutu jest:

- obsługa i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni i odrębnymi własnościami ,

- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania odrębnej własności.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności spółdzielni.

## 6. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.

Zatrudnienie w lustrowanym okresie wynosiło średnio z wielolecia wynosiło 1,25 etatu, co było zgodne z uchwałami Rady Nadzorczej zatwierdzającymi plany finansowo – gospodarcze.

Dla pracowników prowadzone są akta osobowe w powszechnie stosowanym układzie zgodnie z wytycznymi w tym zakresie zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy, oraz sposobu prowadzenia akt osobowych. W teczkach akt osobowych pracowników znajdują się wymagane przepisami dokumenty takie jak: świadectwa, badania lekarskie, oświadczenia pracowników, świadectwa szkoleń BHP i inne.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję czasu pracy i urlopów. Wynagrodzenia dla Członków Zarządu ustalane są wg Postanowień RN. Poziom zatrudnienia zapewniał realizację zadań Spółdzielni.

### Zatrudnienie w Spółdzielni.

L.p.	Wyszczególnienie	rok 2015	rok 2016	rok 2017
1	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach w tym: pracownicy umysłowi	0,75	1,25	1,75
2	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł w tym : osobowy fundusz płac (z premiami nagrodami bez ZUS) bezosobowy fundusz płac	102 744,20 47 605,00	89 347,54 44 775,00	87021,26 31 509,74
3	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł ogółem w tym: pracownicy umysłowi	4 208	4 511	5 260



## 7. Zagadnienia członkowskie.

Zagadnienia członkowskie reguluje Statut Spółdzielni od § 6 do § 29 tym:

- w rozdziale II § 15 opisano prawa członków,
- w rozdziale II § 16 opisano obowiązki członków,
- rozdział II § 17 dotyczy ustania członkostwa.

Statut Spółdzielni § 19 do § 29 określa procedury postępowania wewnątrzspółdzielczego w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.

Stan liczebny członków w latach objętych lustracją 2015 – 2017 przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Opis	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
1	Członkowie zamieszkali.	63	63	92
1	Członkowie współmałżonkowie	7	8	13
2	Członkowie posiadający prawo do garażu	-	-	-
3	Członkowie oczekujący	-	-	-

Z analizy stanu liczebnego zamieszkałych członków Spółdzielni wynika, że w latach 2015- 2017 ilość członków Spółdzielni minimalnie wzrosła.

## 8. Działalność społeczna i oświatowo – kulturalna.

W badanym okresie tj. latach 2015-2017 Spółdzielnia w ramach działalności społecznej w roku 2016 udostępniła dla mieszkańców pomieszczenie i stół do gry w tenisa stołowego a w roku 2017 na terenie Spółdzielni był zorganizowany osiedlowy Dzień Dziecka oraz Mikołajki dla dzieci.

## 9. Działalność inwestycyjna i remontowa.

### 9.1. Inwestycje

W lustrowanym okresie Spółdzielnia zrealizowała docieplenie ścian budynku mieszkalnego ul. Kochanowskiego 6 - rozpoczęto 20.08.2014 r. a zakończono 20.07.2015 r.

W ramach remontów ponadto dokonano wymiany centralek domofonowych na cyfrowe oraz legalizacyjnej wymiany wodomierzy wraz z modułem pozwalającym na zdalny odczyt wskazań liczników.

Spółdzielnia przygotowała również wniosek o dofinansowanie ze środków unijnych w ramach osi priorytetowej III Czysta energia działanie 3.1 Rozwój OZE, na modernizację systemu ogrzewania wody dla celów komunalnych w mieszkaniach oraz instalację paneli fotowoltaicznych pozwalających na oszczędność energii elektrycznej dla potrzeb części wspólnej budynku przy ul. Kochanowskiego 6 w Jaśle.

Do budynku przy ul. Kochanowskiego 6 zostały doprowadzone sieci światłowodowe przez lokalnych operatorów telekomunikacyjnych.

### **Działalność inwestycyjna i remontowa.**

Lp.	Opis	2015	2016	2017
1	Stan funduszu remontowego na początek roku BO	-8 453,44	-81 049,50	-16 753,79
2	Naliczenia w roku obrachunkowym	78 182,21	78 143,76	96 180,60
3	Razem naliczenia + BO	69 728,77	-2 905,74	79 426,81
4	Wykorzystanie w roku obrachunkowym	150 778,27	13 848,05	67 247,17
5	Stan funduszu remontowego na koniec roku BZ	-81 049,50	-16 753,79	12 179,64

Spółdzielnia prowadzi na bieżąco analizę wykonania planowanych zadań remontowych spełniając tym samym wymogi art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Od roku 2017 zakres robót remontowych nie przekracza puli funduszu remontowego.

### **10. Przekształcenia praw do lokali.**

Spółdzielnia posiada w zarządzie 60 mieszkań. Na dzień 31.12.2017 r. status wydzielonych nieruchomości mieszkalnych z odrębną własnością posiadało 6 lokali, co stanowi 10% ogólnej ilości lokali. Zaległych umów brak.

Spółdzielnia w lustrowanym okresie zrealizowała w 2017 r. dwa wnioski przeniesienia własność lokali.

## 11. Prawdliwość gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zbadano prawidłowość działalności lustrwanej Spółdzielni w zakresie GZM za lata 2015 do 2017. Z uwagi na występującą jednolitość i powtarzalność realizowanych zagadnień przez Spółdzielnię, w protokole lustracyjnym przedstawione są wyniki i zestawienia dla wybranych lat 2016-2017.

### 11.1 Sprawy terenowo – prawne.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni w ha	0,4578	0,4578	0,4578
2	Forma tytułu prawnego do gruntów ogółem w ha			
	w tym:			
	wieczyste użytkowanie	0,4504	0,4504	0,4504
	własność	0,0074	0,0074	0,0074

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny gruntów. Nie posiada zbędnych terenów. Mapy posiadanych działek gruntowych dokumentuje Zał. Nr 4.

### 11.2 Zasoby Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2015 na 31.12	Rok 2016 na 31.12	Rok 2017 na 31.12
1	Liczba budynków	1	1	1
2	Liczba mieszkań	60	60	60
3	Liczba lokali użytkowych	12	12	12
4	Powierzchnia użytkowa lokali w m <sup>2</sup>			
	Ogółem	4 337,36	4 337,36	4 337,36
	Lokali mieszkaniowych	3 466,55	3 466,55	3 466,55
	Lokali użytkowych	870,81	870,81	870,81
5	Powierzchnie lokali ogrzewanych centralnie	4 337,36	4 337,36	4 337,36
6	Powierzchnie lokali korzystających z cew	4 337,36	4 337,36	4 337,36

7	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	-	-	-
8	Powierzchnia eksploatowanych dźwigów	-	-	-
9	Liczba budynków ocieplonych wg aktualnych norm	1	1	1
10	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	1	1	1
11	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	1	1	1
12	Liczba budynków z indywidualnym opom. zużycia ciepła	0	0	0
13	Liczba budynków z indywidualnym opom. zużycia wody	1	1	1

### Przeglądy techniczne.

Dokonano rocznych oraz pięcioletnich przeglądów wszystkich budynków:

Rok 2015	przeгляд roczny budowlany	19.10.2015 r.
	przeгляд kominiarski	26.11.2015 r.
	przeгляд roczny gazowy	18.12.2015 r.
Rok 2016	przeгляд roczny budowlany	30.11.2016 r.
	przeгляд kominiarski	29.11.2016 r.
	przeгляд roczny gazowy	28.11.2016 r.
Rok 2017	przeгляд roczny gazowy	28.11.2017 r.
	przeгляд roczny budowlany	27.11.2017 r.
	przeгляд kominiarski	29.11.2017 r.
Rok 2015	przeгляд elektryczny pięcioletni	02 11.2015 r.

Realizację ustawowych przeglądów rocznych oraz pięcioletnich sprawdzono w oparciu o protokoły. Protokoły podpisane są przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

Należy w dalszym ciągu przestrzegać terminowości przeglądów i realizację zaleceń pokontrolnych. Należy przestrzegać kompleksowości dokonywania przeglądów pięcioletnich.

Protokół z przeglądu osiedla stanowi Zał. Nr 5.

### 11.3 Eksploatacja podstawowa gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

#### Koszty i przychody GZM.

Plany finansowo-gospodarcze Spółdzielni na lata 2015, 2016 i 2017 przygotowane przez Zarząd Spółdzielni zostały zatwierdzone przez uprawniony do tego organ Spółdzielni tj. Radę Nadzorczą:

- w dniu 06.02. 2015 roku uchwałą nr 4/2015
- w dniu 06.02.2017 roku uchwałą nr 6/2017

Poniższa tabela przedstawia wynikowe koszty działalności za 2016 i 2017 rok .

#### Ogólne koszty działalności za 2016 i 2017 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	a) 2016 r.	Koszty	Przychody	Wynik
		b) 2017 r.			
1	2	3	4	5	6
I	Działalność podstawowa	a)	-	-	-
		b)	-	-	-
1	Eksploatacja podstawowa	a)	153 585,07	166 540,64	12 955,57
		b)	<b>159 777,97</b>	<b>165 543,39</b>	<b>5 765,42</b>
a	Lokale mieszkalne	a)	133 984,57	137 932,09	3 947,52
		b)	<b>134 708,81</b>	<b>127 974,11</b>	<b>-6 734,70</b>
b	Garáže	a)	-	-	-
		b)	-	-	-
c	Lokale użytkowe	a)	19 082,50	28 090,55	9 008,05
		b)	<b>20 279,96</b>	<b>32 780,08</b>	<b>12 500,12</b>
d	Pozostała sprzedaż	a)	518	518	0
		b)	<b>4 789,20</b>	<b>4 789,20</b>	<b>0</b>
2	Pozostałe koszty i przychody działalności operacyjnej i finansowej	a)	129,37	3 711,93	3 582,56
		b)	<b>2,00</b>	<b>18 450,43</b>	<b>18 448,43</b>
3	Gospodarka ciepła	a)	12 667,80	12 667,80	0
		b)	<b>12 667,80</b>	<b>12 667,80</b>	<b>0</b>
4	Działalność społeczno-wychowawcza	a)	-	-	-
		b)	-	-	-

Spółdzielnia winna starać się unikać wyniku ujemnego na działalności eksploatacyjnej.

## 11.4 Gospodarka cieplna.

### Dostawa energii cieplnej.

Dostawy ciepła dla potrzeb budynku Spółdzielni realizuje Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Jaśle.

Zapotrzebowanie na ciepło przedstawiało się następująco:

### Moc zamówiona:

	<u>2015 rok</u>	<u>2016 rok</u>	<u>2017 rok</u>
centralne ogrzewanie	300 MW	300 MW	300 MW

### Zakupiona energia cieplna:

	<u>2015 rok</u>	<u>2016 rok</u>	<u>2017 rok</u>
centralne ogrzewanie	2394 GJ/rok	2510 GJ/rok	2541 GJ/rok

### Rozliczenie kosztów ciepła zakupionego przez Spółdzielnię w latach 2015 – 2017.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2015 r.	Wykonanie 2016 r.	Wykonanie 2017r.
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Koszty centralnego ogrzewania</b>	<b>112 307,81</b>	<b>113 303,00</b>	<b>117 274,27</b>
	Koszty centralnego ogrzewania - lokale mieszkalne	93 885,54	94 717,48	98 037,33
	Koszty centralnego ogrzewania - lokale użytkowe	18 422,27	18 585,52	19 236,94
	Koszty centralnego ogrzewania – pozostali odbiorcy (szkoła, przedszkole itp)	-	-	-
<b>2</b>	<b>Naliczenia centralnego ogrzewania</b>	<b>121632,66</b>	<b>123595,10</b>	<b>125402,81</b>
	Naliczenia centralnego ogrzewania - lokale mieszkalne	101565,21	103203,89	104713,35
	Naliczenia centralnego ogrzewania - lokale użytkowe	20067,45	20391,21	20689,46
	Naliczenia centralnego ogrzewania – pozostali odbiorcy	-	-	-
<b>3</b>	<b>Kwota do rozliczenia</b>	<b>9 324,85</b>	<b>10 292,10</b>	<b>8 128,54</b>

Różnica pomiędzy kosztami ogrzewania a naliczonymi opłatami zaliczkowymi wyniosła:

w roku 2015	zł	9 324,85,
w roku 2016	zł	10 292,10,
w roku 2017	zł	8 128,54.

Kwoty te były rozliczane z odbiorcami corocznie w I półroczu poszczególnych lat.

Spółdzielnia dla stworzenia możliwości racjonalnego gospodarowania ciepłem przez mieszkańców, winna przeanalizować i skonsultować na Walnym Zgromadzeniu Członków, czy nie celowym byłoby, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej i ochrony środowiska, wykonanie opomiarowania C.O. w mieszkaniach.

## 12. Poprawność kształtowania opłat eksploatacyjnych.

Spółdzielnia wylicza opłaty eksploatacyjne na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą kosztów, podanych w poprzednim rozdziale, oraz cen usług komunalnych dostarczanych przez podmioty zewnętrzne takich jak: woda i odbiór ścieków, dostawy ciepła, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna, gaz i innych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych.

Opłaty są kalkulowane, naliczane i rozliczane w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

### Rozliczenie kosztów eksploatacyjnych za lata 2016 i 2017.

#### Lokale mieszkalne

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2016 r.	Wykonanie 2017r.
1	2	3	4
1	Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych	0	0
2	Koszty przypadające na lokale	313 982,42	314 590,58
3	<b>Razem 1+2</b>	313 982,42	314 590,58
4	<b>Naliczenia z tego:</b>	<b>325 519,61</b>	<b>320 709,90</b>
	- podstawowe	281 207,19	275 054,22
	- woda i ścieki	44 312,42	45 655,68
5	<b>Wynik roku (4-3)</b>	<b>11 537,19</b>	<b>6 119,32</b>

**Lokale użytkowe**

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2016 r.	Wykonanie 2017 r.
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	Koszty przypadające na lokale	21 725,10	23 370,32
2	Naliczenia przypadające na lokale użytkowe i wynajem pomieszczeń wspólnych z tego:	30733,15	35 870,44
	- podstawowe	28 090,55	32 780,08
	- woda i ścieki	2642,60	3090,36
3	<b>Dochód z działalności poz.2 – poz.1</b>	<b>9008,05</b>	<b>12 500,12</b>

Spółdzielnia w latach kontrolowanych prawidłowo kalkuluje koszty i wpływy na działalności GZM.

**13. Współpraca z członkami i innymi użytkownikami lokali.**

W zakresie windykacji należności Spółdzielnia podejmuje stosowne działania w celu utrzymania dyscypliny finansowej swoich członków w zapłacie opłat czynszowych.

**Terminowość wnoszenia opłat czynszowych**

Stan zaległości na 31.12.2017 r. przedstawiają poniższe tabele.

**Stan zaległości**

	Okres zadłużenia					Razem
	1 m-c	2 m-ce	3 m-ce	4 m-ce	5 i > m-cy	
a/osoby	5	0	2	-	-	
b/kwota w zł	2750,00	-	3860,07	-	-	6 610,07

L.p	Wyszczególnienie	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
1	Roczny wymiar opłat w zł	496 950,91	448 302,11	455 072,80
2	Stan zaległości w opłatach na 31 grudzień w zł	7 196,88	6 610,07	6 610,07
3	poz. 2 : poz. 1 w %	1,44%	1,47%	0,9%
4	Struktura zaległości w opłatach:			
	do 1 miesiąca	4 537,90	3 661,81	2 750,00
	2– 3 miesięczne	2 658,98	2 948,26	3 860,07
	4– 6 miesięczne	0	0	0
	powyżej 6 miesięcy	0	0	0
5	Liczba lokali zalegających z opłatami	11	8	7
6	Liczba dochodzeń sądowych	0	0	0



Z analizy poziomu stanu zaległości w opłatach czynszowych wynoszących 1,5% oraz prowadzonej windykacji wynika, że Zarząd bezpiecznie czuwa nad tym zagadnieniem.

#### 14. Rachunkowość i finanse.

Sprawy dotyczące rachunkowości i finansów oraz wnoszenia opłat przedstawione są w Statucie Spółdzielni w rozdziale V, § 63 do § 83 Statutu.

Statut nakazuje Spółdzielni prowadzenie działalności gospodarczej na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom. Rada Nadzorcza Spółdzielni corocznie zatwierdza Plany Gospodarczo Finansowe na poszczególne lata.

Spółdzielnia winna rozliczać działalność na gospodarce zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zgodnie z ustawą, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej działalności w roku następnym.

W sprawach nie uregulowanych w statucie Spółdzielni obowiązują odpowiednie ustawy – w zakresie rachunkowości jest to Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 1994 r. Nr 121, poz. 591), stanowiąca podstawę prawną rachunkowości. Zgodnie z zaleceniami tej ustawy Spółdzielnia opracowała plan kont i zasady rachunkowości. Spółdzielnia Sporządza wymagane prawem sprawozdania finansowe.

Zarząd Spółdzielni składał roczne sprawozdanie finansowe i uchwały organu zatwierdzającego do właściwego rejestru sądowego. Bilanse za lata 2015-2017 Spółdzielni z rachunkami zysków i strat stanowi Zał. Nr 6. Protokół z lustracyjnego badania sprawozdania finansowego za 2017 r. stanowi Zał. Nr 7.

#### 15. Podstawowe dane ze sprawozdań finansowych

##### Podstawowe dane ze sprawozdań finansowych.

##### Aktywa Spółdzielni w tys. zł.

Grupa	Treść	Stan na dzień		Wskaźnik 4:3
		31.12.2016 r.	31.12.2017 r.	
1	2	3	4	
A	Aktywa trwałe	2 148 617,40	2 072 337,80	0,96
B	Aktywa obrotowe	41 990,39	118 947,72	2,89
	Suma bilansowa A+B	2 189 707,79	2 191 285,52	1,00

### Główne składniki aktywów.

Lp.	Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.
1	2	3	4
1	Aktywa trwałe		
	w tym:	1 956 000,79	1 910 763,22
	wartość budynków i budowli		
	wartość gruntów własnych i w użytkowaniu wieczystym	1 905 908,24	1 861 622,58
		50 092,55	49 140,64
2	Aktywa obrotowe		
	w tym:	41 090,39	118 947,72
	zapasy		
	należności i roszczenia krótkoterminowe	0	0
	środki pieniężne	0	14 133,36
	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	41 090,39	104 814,36
		0	0

### Pasywa Spółdzielni w tys. zł

Grupa	Treść	Stan na dzień		Wskaźnik 4:3
		31.12.2016 r.	31.12.2017 r.	
1	2	3	4	5
A	Kapitał (fundusze własne)	1 939 554,83	1 897 711,45	0,98
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	250 152,96	293 574,07	1,17
	Suma bilansowa (A+B)	2 189 707,79	2 191 285,52	1,00

### Główne składniki pasywów.

#### Zdolności płatnicze Spółdzielni oraz wskaźniki płynności.

Lp.	Wyszczególnienie	2016 r.	2017 r.
1	2	3	4
1	Środki pieniężne (Fundusz podstawowy)	1 932 293,70	1 873 532,60
2	Należności i roszczenie (Zob. i rezerwy)	250 152,96	293 574,07
3	Zobowiązania krótkoterminowe	41 090,39	108 277,90
4	Zobowiązania długoterminowe	174 555,93	185 296,17
5	Rozliczenia międzyokresowe		
	w tym:	0	0
	-wynik na gosp. zasobami mieszk.	-	-
	-pozostałe (odszkodowania, naliczone odsetki, naliczone koszty sądowe, komornicze)	-	-
6	Wskaźnik płynności:	>1,02	>1,09

## 16. Elementy analizy sprawozdania finansowego.

Wyliczony wskaźnik bieżącej płynności w wysokości:

1,02 w roku 2016,

1,09 w roku 2017.

Wskaźniki jw. potwierdzają zdolność Spółdzielni do spłaty wymagalnych zobowiązań ze środków, które są na to przeznaczane.

Wyniki finansowe Spółdzielni za lata 2016 i 2017 przedstawiają się następująco w tys. zł:

Grupa	Koszty i straty	Za bieżący rok obrotowy 2016	Za bieżący rok obrotowy 2017	Grupa	Przychody i zyski	Za bieżący rok obrotowy 2016	Za bieżący rok obrotowy 2017
1	2	3	4	5	6	7	8
B	Koszty działalności operacyjnej	245071,73	248627,42	A	Przychody ze sprzedaży	258027,30	254392,84
C	Zysk ze sprzedaży	12955,57	5765,42	C	Strata ze sprzedaży	-	-
E	Pozostałe koszty operacyjne	129,37	1,83	D	Pozostałe przychody operacyjne	3654,60	18258,28
F	Zysk na działalności operacyjnej	16480,80	24021,87	F	Strata na działalności operacyjnej	-	-
H	Koszty finansowe	0	0,17	G	Przychody finansowe	57,33	192,15
I	Zysk brutto na działalności gospodarczej	-	-	I	Strata brutto na działalności gospodarczej	-	-
J	Straty nadzwyczajne	-	-	J	Zyski nadzwyczajne	-	-
K	Zysk brutto	16538,13	24213,85	K	Strata brutto	-	-

## 17. Informacja dotycząca wykorzystania środków publicznych, w tym pomocowych.

Spółdzielnia w lustrowanym okresie korzystała ze środków:

- Urzędu Pracy na dofinansowanie wynagrodzeń pracowników,

- unijnych w ramach osi priorytetowej III. Czysta energia. Działanie 3.1 - projekt pn. „Instalacja odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika i pompy ciepła do wspomagania ogrzewania wody na budynkach wielorodzinnych, produkcyjnych i budynkach użyteczności publicznej”. Projekt na wartość 1 216 285,46 zł w postępowaniu konkursowym prowadzonym przez Urząd Marszałkowski Województwa Podkarpackiego w Rzeszowie uzyskał wymaganą liczbę punktów i podpisując umowę otrzymał prawo do dofinansowania w kwocie 85% kosztów kwalifikowanych. Realizacja projektu przewidziana na lata 2018 – 2019 jest aktualnie prowadzona.

### INFORMACJE KOŃCOWE

Niniejszy protokół zawiera 20 stron kolejno ponumerowanych i parafowanych oraz 8 załączników.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

- Rady Nadzorczej,
- Zarządu,
- Związku Rewizyjnego.

Lustrator

L U S T R A T O R  
Jerzy Kulczycki  
UPRAWNIENIA LUSTRACYJNE  
KRAJOWEJ RADY SPÓŁDZIELCZEJ  
NR 5181 / 04

Zastrzeżeń odnośnie danych i stwierdzeń zawartych w protokole ze stanem faktycznym nie wnosimy.

Główny Księgowy

.....

Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU

.....  
Małgorzata Rudy

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU

.....  
Beata Augustyn-Turek