

SPÓŁDZIELCZY REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY nr KIBR 690
w RYBNIKU
ul. J.F. Białych 5, 44-200 Rybnik

PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„RYF”

w Rybniku

za lata 2015 – 2017

RYBNIK kwiecień – maj 2018

SPIS TREŚCI

nr strony

I . INFORMACJE WSTĘPNE DOTYCZĄCE SPÓŁDZIELNI	3
II . USTALENIA LUSTRACJI	3
3.1 sprawdzenie z realizacji wniosków polustracyjnych .	4
3.2 podstawy formalno-prawne działania SM RYF w tym:- statut, przepisy wewnątrz spółdzielcze	4
3.3. działalność organów SM RYF	5
3.4. organizację wewnętrzną, zatrudnienie, płace,.	8
3.5. zagadnienia członkowskie	9
3.6. gospodarka gruntami	10
3.7. gospodarka zasobami	11
3.8. gospodarka remontowa	14
3.9. działalność społeczna i oświatowo-kulturalna	16
3.10. rachunkowość i finanse.	16
III . INFORMACJA KOŃCOWA	18
IV . ZESTAWIENIE ZAŁĄCZNIKÓW	19

PROTOKÓŁ

PROTOKÓŁ z lustracji ustawowej

w Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF”, z siedzibą w Rybniku przy ul. Bolesława Chrobrego 39,
w dniach od 16.04.2018r.

Spółdzielnia posiada:

- nr **KRS 155013** nadany przez Sąd Rejonowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy KRS, rejestracja w dniu 28.04.2003r.-

wydruk z rejestru przedsiębiorców stanowi załącznik nr 3 do protokołu.

- NIP **6422234574**- nadany w dniu 18.06.1997r. przez Pierwszy Urząd Skarbowy w Rybniku

- REGON **273480043**- nadany w dniu 09.05.1997r. przez Urząd Statystyczny w Katowicach

I . INFORMACJE WSTĘPNE DOTYCZĄCE SPÓŁDZIELNI

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 16.04.2018r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „RYF” w Rybniku, zwaną dalej „SM RYF”, a Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Rybniku.
2. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie od 16.04 do 16.05.2018r. przez:
Leokadię Opatowiecką- uprawnienia lustracyjne nr 2717/96 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.
Jadwigę Deja - uprawnienia lustracyjne nr 398/95 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie.
3. Przedmiotem lustracji jest kontrola działalności Spółdzielni, za okres od 01.01.2015–do 31.12.2017r., pod względem legalności, gospodarności i rzetelności. Lustracją objęto:
 - 3.1 sprawdzenie realizacji wniosków polustracyjnych .
 - 3.2 podstawy formalno-prawne działania SM RYF w tym:- statut, przepisy wewnątrz spółdzielcze
 - 3.3. działalność organów SM RYF
 - 3.4. organizację wewnętrzną, zatrudnienie, płace,.
 - 3.5. zagadnienia członkowskie
 - 3.6. gospodarka gruntami
 - 3.7. gospodarka zasobami
 - 3.8. gospodarka remontowa
 - 3.9. działalność społeczna i oświatowo-kulturalna
 - 3.10. rachunkowość i finanse.
4. W dniu 16.04.2018r. odbyło się spotkanie Lustratora z Zarządem SM RYF i Przewodniczącym Rady Nadzorczej „SM RYF”, w celu powiadomienia o rozpoczęciu lustracji (art. 92 § 1 prawa spółdzielczego) i jej omówienia.
5. Rozpoczęcie lustracji wpisano w książce kontroli „SM RYF” pod pozycją nr 8.
6. W okresie lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
Małgorzata Kiwior - Prezes Zarządu, pełniąca tę funkcję od dnia 31.05.2013r.
Tomasz Dzionek - V-ce Prezes Zarządu, pełniący tę funkcję od dnia 01.08.2013 r.
Wiesława Frysztacka - Główna Księgowa, zatrudniona na tym stanowisku od dnia 27.11.2017r.
Małgorzata Sitny -pracownik administracyjno-biurowy, z-ca kasjera, zatrudniona od 01.12.2016r.
Anna Wąsik – referent ds. finansowych -kasjer- zatrudniona od 02.06.1997 do 27.10.2017 oraz od 02.11.2017r.
7. W czynnościach lustracyjnych nie uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej. W okresie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłaszała wniosków dotyczących rozszerzenia zakresu tematycznego lustracji, nie został też wytypowany jej przedstawiciel do uczestniczenia w badaniach lustracyjnych.

II . USTALENIA LUSTRACJI

Obecna lustracja jest kolejną lustracją ustawową - za okresy trzyletnie - zgodnie z wymogiem prawa, w okresie od nowelizacji prawa spółdzielczego w 1994 r. SM RYF w Rybniku poddawała się badaniom lustracyjnym stosownie do wymogu art. 91 § 1 prawa spółdzielczego , w obowiązujących terminach.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych lustrującym dokumentów, zbadanej dokumentacji wytworzonej w Spółdzielni oraz wyjaśnień składanych przez Zarząd i pracowników. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- regulaminy oraz inne wewnętrzne akty normatywne,
- analiza planów i sprawozdań,
- tabelaryczne dane z zakresu objętego badaniami,
- dokumenty pracy organów samorządowych,
- pozostała dokumentacja tworzona w Spółdzielni,

- przegląd zasobów mieszkaniowych.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i reprezentatywną (losową), uwzględniającą dane niezbędne do skontrolowania badanej Spółdzielni.

3.1 REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH

Poprzednia lustracja przeprowadzona w okresie za lata 2012 -2014r.,przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku wyartykułowała w treści protokołu 6 wniosków.

W sprawie realizacji wszystkich wniosków Zarząd SM RYF złożył oświadczenie stanowiące załącznik nr 1 do nin. protokołu.

Z treści Książki Kontroli wynika , że w okresie badanym nie przeprowadzono w SM RYF kontroli zewnętrznych.

3.2 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE DZIAŁANIA SM RYF

Krajowy Rejestr Sądowy

Spółdzielnia Mieszkaniowa „RYF” w Rybniku została wpisana do rejestru sądowego w pod numerem KRS 155013 -

W dniu 10.05.1995r. wydruk z KRS wg stanu na dzień 11.04.2018r. stanowi załącznik nr 3 do protokołu). Wg wpisu przedmiotem działalności Spółdzielni jest: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

i działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach

Nie stwierdzono niezgodności przedmiotu działalności RSM RYF określonego w Statucie z faktycznie prowadzoną przez spółdzielnię działalnością. Usług na zewnątrz nie świadczone.

Statut

Zebranie Założycielskie Spółdzielni uchwaliło pierwszy statut w dniu 16.05.1995r.

Obecnie obowiązujący statut zatwierdzony został przez WZCz w dniu 30.05.2008r. Statut został wpisany do KRS w dniu 08.06.2009r.

W okresie objętym lustracją podejmowane były próby zmiany zapisów statutu w celu dostosowania jego treści do aktualnie obowiązujących norm prawnych, jednak z różnym powodzeniem, i tak:

- 12.06.2014r WZ nie podjęło uchwały o zmianach w Statucie

- 21.11.2014r. WZ nie podjęło uchwały o zmianach w Statucie

- 22.06.2015r. WZ przegłosowało pozytywnie uchwałę o zmianach w Statucie, ale niewystarczającą większością głosów,

Sąd odmówił wpisu zmian

- 9.06.2016r. WZ nie podjęło uchwały o zmianach w Statucie

- 9.06.2017r. WZ przegłosowało pozytywnie uchwałę o zmianach w Statucie wymaganą większością głosów,

Sąd KRS do chwili obecnej nie dokonał wpisu zmian

O projektowanych zmianach Zarząd informował członków na wcześniejszych zebraniach z mieszkańcami poszczególnych budynków.

Lustracja stwierdza, iż Zarząd Spółdzielni na bieżąco aktualizował w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonywane zmiany treści statutu, zgodnie z wymogami prawa.

Lustracja wnosi o dostosowanie treści statutu do zmiany przepisów ,ustawy z dnia 20 lipca 2017r.o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy -Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy -Prawo spółdzielcze(Dz.U. 2017. Poz.1596) obowiązujących od 09.09.2018r

Wewnętrzny system normatywny.

Lustracja dokonała przeglądu , uchwalonych w Spółdzielni wewnętrznych aktów normatywnych.

Ich wykaz stanowi załącznik nr 4. Obowiązujące w Spółdzielni akty normatywne uchwalone zostały przez organy statutowo uprawnione. W objętym lustracją okresie systematycznie dostosowywano treść regulaminów wewnętrznych do unormowań statutowych oraz powszechnie obowiązujących aktów prawnych.

Aktualizacji i dostosowania do funkcjonującej w spółdzielni struktury organizacyjnej wymaga „Regulamin organizacyjny Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, w tym schemat organizacyjny, oraz regulaminy których treść należy dostosować do zmian jakie obowiązują od 09.09.2017r.,a wynikają z ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy -Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy -Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2017.poz. 1596)

3.3. DZIAŁALNOŚĆ ORGANÓW SPÓŁDZIELNI.

Wg zapisu § 24. Statutu, organami Spółdzielni są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Walne Zgromadzenie

Walne zgromadzenie funkcjonuje w oparciu o zapis statutu (ostatnie zmiany statutu zatwierdzono w dniu 09.06.2017r. uchwałą nr 8/2017)

Lustracja stwierdza, iż obrady Walnego Zgromadzenia były zwoływane zgodnie w ustawowo przewidzianych terminach z zastosowaniem wszystkich wymaganych w tym zakresie procedur prawnych.

Dokumentacja Walnego Zgromadzenia jest w sposób należyty uporządkowana i odpowiednio opisana, przechowywana w biurze Spółdzielni i zawiera następujące materiały:

- zawiadomienia o WZ wraz z porządkiem obrad,
- listy obecności członków na zebraniu,
- protokoły WZ podpisane przez sekretarza i przewodniczącego,
- sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej,
- uchwały podjęte podczas obrad - zgodnie z porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w zawiadomieniach - podpisane przez sekretarza i przewodniczącego.

Udział członków w zgromadzeniach obrazuje poniższa tabela:

	2015	2016	2017
Ilość członków SM (ogółem) na 31.12.	243	230	428**
Ilość członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu za rok poprzedni	75	85	61
% uczestniczących w WZ członków RSM	33,87%	36,52%	26,87%
Uchwały poddane pod głosowanie	7	11*	8
Uchwały przyjęte	7	9*	8

* w tym dwie Uchwały uchylone przez Sąd – nr 10,11

** na dzień 09.06.2017r. było 227uprawnionych członków Spółdzielni

W badaniach lustracyjnych ustalono, iż w okresie lat 2015 – 2017 w Spółdzielni odbyły się 3 tzw. Zwyczajne Walne Zgromadzenia Członków przeprowadzone w ustawowych terminach, tj. w dniach: w dniu 22.06.2015 r., w dniu 09.06.2016r. , w dniu 09.06.2017r.

W dniu 22.06.2015r. zwołane na wniosek Zarządu

Na tym Zgromadzeniu przedstawiono członkom wyniki lustracji za lata 2012-2014 i dokonano wyboru nowej Rady Nadzorczej na kadencję 2015-2017. Dokumentacja zawiera komplet dokumentów dotyczących, zwołania, dokumentowania przebiegu zgromadzenia i wyborów. Zgłoszono 5 kandydatur do Rady nadzorczej. Jeden członek spółdzielni zapoznał się z przygotowanymi materiałami wyłożonymi w Spółdzielni. Został zgłoszony jeden wniosek w sprawie obniżki stawki kosztów eksploatacyjnych. Obecnych było 74 osób na 248 członków , tj. 30 % ogółu członków. Zgłoszono wniosek o usunięcie punktu 11 porządku obrad dot. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, oraz 12 dot. podjęcia uchwały w sprawie zmian do statutu.

W wyniku głosowania wykreślono punkt 11. Po tej zmianie porządek obrad przyjęto.

Wyniki lustracji omówiła Przewodnicząca Regionalnego Związku Rewizyjnego Jadwiga Deja.

Podjęto następujące uchwały:

Uchwała nr 1/2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2014rok- przyjęto

Uchwała nr 2/2015 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014rok- przyjęto

Uchwała nr 3/2015 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” za 2014rok- przyjęto

Uchwała nr 4/2015 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” mgr inż. Małgorzacie Kiwior, za działalność w 2014roku- przyjęto

Uchwała nr 5/2015 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” mgr inż. Tomaszowi Dzionek, za działalność w 2014roku- przyjęto

Uchwała nr 6/2015 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za 2014 rok- przyjęto

Uchwała nr 7/2015 w sprawie uchwalenia zmian w statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF”-przyjęto tekst jednolity statutu.

W wyniku wyborów ustalono następujący skład Rady Nadzorczej:

1. Bielas Jerzy
2. Cyc Teresa
3. Gatnar Grażyna
4. Kulik Stanisław
5. Sieczkowski Andrzej

W dniu 09.06.2016r. zwołane przez Zarząd „SM RYF”.

Obecnych było 85 członków co stanowi 36,52% uprawnionych.

Porządek obrad został przyjęty bez zmian. Do WZCz wpłynęły dwa wnioski członków. Porządek obrad zawierał te sprawy i podjęte zostały stosowne uchwały nr 10/ 2016 i 11/2016.

Zgromadzenie zostało zapoznane z realizacją wniosków polustracyjnych , w związku z przeprowadzoną lustracją za lata 2012 – 2014 roku. Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1/2016 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2015- przyjęto
- Uchwała nr 2/2016 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015 - przyjęto
- Uchwała nr 3/2016 - w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej SM "RYF" za 2015r.- przyjęto
- Uchwała nr 4/2016 - w sprawie udzielenia absolutorium członkom Prezes Zarządu SM „RYF” M. Kiwior za 2015r. -przyjęto
- Uchwała nr 5/2016 - w sprawie udzielenia absolutorium Z-cy Prezesa Zarządu SM „RYF” T. Dzionek za 2015r. - przyjęto
- Uchwała nr 6/2016 - w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2015rok (43 738,19 zł) - przyjęto
- Uchwała nr 7/2016 - w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć
- Uchwała nr 8/2016 - w sprawie uchwalenia zmian w Statucie SM „RYF”- odrzucono
- Uchwała nr 9/2016 - w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na termomodernizację budynku przy ul. Jankowickiej 14 w Rybniku.- przyjęto
- Uchwała nr 10/2016- w sprawie zobowiązania Zarządu „SM RYF” w Rybniku do przeprowadzenia scalenia podzielonej nieruchomości przy u. Reymonta i przywrócenie stanu i poprawnego zapisanego w KW GL1Y/00121562/3 nr działki 4150/132 czyli do stanu przed podziałem nieruchomości-przyjęto
- Uchwała nr 11/2016- w sprawie zobowiązania Zarządu do wycofania, jeśli została złożona skarga kasacyjna do Najwyższego Sądu Administracyjnego dotycząca podziału nieruchomości przy ul.Reymonta w Rybniku-przyjęto

Zarząd zaskarżył do Sądu uchwały WZ nr 10 i 11, jako podjęte niezgodnie z kompetencjami organów.

Sąd uchylił uchwały stwierdzając, że WZ podjęło uchwały niezgodnie ze swoimi kompetencjami.

Do Komisji Uchwał i Wniosków wpłynął jeden wniosek w sprawie zmniejszenia obecnej stawki kosztów eksploatacji i zwiększenie o tę różnicę stawki na fundusz remontowy, który nie został przegłosowany przez WZ.

W dniu 09.06.2017r. zwołane przez Zarząd .

Obecnych było 61 członków., co stanowiło 26,87% uprawnionych (na dzień WZ było 227 członków)

W jawnym głosowaniu usunięto z porządku obrad punkt 11:” wniosek członków spółdzielni w sprawie realizacji wniosków o odrębną własność na nieruchomości położonej w Rybniku przy ul. Reymonta 61, 63, 65, dyskusja i podjęcie uchwały”

Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

- Uchwała nr 1/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2016rok- przyjęto
- Uchwała nr 2/2017 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016rok- przyjęto
- Uchwała nr 3/2017 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” za 2016rok- przyjęto
- Uchwała nr 4/2017 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” mgr inż. Małgorzacie Kiwior za działalność w 2016roku-przyjęto
- Uchwała nr 5/2017 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” mgr inż. Tomaszowi Dzionek r za działalność w 2016roku-przyjęto
- Uchwała nr 6/2017 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za 2016 rok- przyjęto
- Uchwała nr 7/2017 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć- przyjęto
- Uchwała nr 8/2017 w sprawie uchwalenia zmian w statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF”-przyjęto tekst jednolity statutu
- Na zgromadzeniu nie zgłoszono żadnych wniosków

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza funkcjonuje jako organ Spółdzielni, na podstawie §§ 35 - 41 statutu ,oraz regulaminu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie (ostatnie zmiany w regulaminie RN zatwierdzono Uchwałą Nr 9/2012 Walnego Zgromadzenia odbywającego się w dniu 15.06.2012 r.).

W okresie objętym lustracją pracowały dwa składy Rady Nadzorczej :

Od dnia 15.06.2012 r. do dnia 18.06.2015 r. Radę Nadzorczą tworzyli:

1.	Kazimierz Tomas	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2.	Jan Pawelski	Zastępca Przewodniczącego R.N.
3.	Janina Jasik	Sekretarz R.N.
4.	Jerzy Bielas	Członek R.N.
5.	Stanisław Kulik	Członek R.N.

Od dnia 18.06.2015 r. w skład Rady Nadzorczej weszli :

1.	Andrzej Sieczkowski	Przewodniczący R.N.
2.	Stanisław Kulik	Z-ca Przewodniczącego R.N.
3.	Jerzy Bielas	Sekretarz R.N.
4.	Teresa Cyc	Członek R.N.
5.	Grażyna Gatnar	Członek R.N.

Zbadana przez lustrację, metodą losową, dokumentacja pracy Rady Nadzorczej za lata 2015-2016 ,a metodą pełną za rok 2017r. wykazała, iż posiedzenia organu w okresie objętym lustracją zwoływane były przez przewodniczącego co najmniej jeden raz w miesiącu. W okresie badanym Rada Nadzorcza odbyła następującą ilość posiedzeń:

W 2015r. : poprzednia R.N. 4 posiedzenia , a obecna 7, razem 11 posiedzeń

W 2016r. : 11 posiedzeń

W 2017r. : 11 posiedzeń

Rada Nadzorcza prowadziła swoją działalność na podstawie postanowień Statutu, oraz Regulaminu Rady Nadzorczej uszczegółwiającego zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał.

Działalność Rady Nadzorczej wykonywana była przy dużym zaangażowaniu całego składu osobowego, co zapewniło właściwy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni. Dokumentacja pracy prowadzona była w sposób prawidłowy, staranny, przejrzysty, zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencjami zapisanymi w §39.pkt.1 statutu, rozpatrywała i podejmowała uchwały w sprawach:

- rocznych planów finansowo-gospodarczych i oceniała ich wykonanie przez Zarząd
- zatwierdzenia planu remontów i analizy wykonania rzeczowego i finansowego planu,
- uchwała regulaminy
- kontrolowała załatwiania przez Zarząd wniosków organów i członków spółdzielni,
- rozpatrywała skargi na działalność zarządu,
- przeprowadzała analizy zużycia wody,
- analizy zadłużeń z tytułu opłat za lokale.

Tematyka posiedzeń i podjętych uchwał dotyczyła zakresu kompetencyjnego tego organu określonego prawem spółdzielczym i Statutem oraz bieżącej działalności Spółdzielni. Metodą pełną sprawdzono uchwały Rady Nadzorczej podjęte w 2017r. od Nr 20/2015 z dnia 28.02.2017 r. do Nr 26/2015 z dnia 21.09.2017 r. - razem 7 uchwał :

- zatwierdzenie planu „Funduszu Remontowego na 2017rok”.
- zatwierdzenie stawki funduszu celowego na termomodernizację budynku przy ul. Jankowickiej 14
- zatwierdzenie planu finansowo-gospodarczego na 2017r.
- wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu na termomodernizację budynku przy ul. Jankowickiej 14
- zatwierdzenie zmiany „Regulaminu korekty funduszu remontowego na 2017r”
- zatwierdzenie wysokości stawki eksploatacyjnej.

Za udział w posiedzeniach organu, członkowie Rady Nadzorczej pobierają za każdy miesiąc wynagrodzenie, w postaci tzw. „ diety”, na podstawie przepisu § 40ust. 6 statutu. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach RN liczone jest od kwoty minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę i ustalone procentowo: przewodniczący RN 30%, zastępca przewodniczącego RN 20%, sekretarz RN 20%, pozostali członkowie 10 %. W badanym okresie wynagrodzenie wypłacano za każdy miesiąc biorąc pod uwagę obecność na posiedzeniach.

Skargi i wnioski przyjmowane są przez Radę w każdy drugi wtorek miesiąca w godzinach 14.00 – 15.30.

Z a r z ą d

Zarząd działał w oparciu o Statut i Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” w Rybniku, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.09.2009r. uchwała nr 2/IX/2009 . Skład Zarządu SM „RYF” w latach 2015-2017 był dwuosobowy:

Małgorzata Kiwior – Prezes Zarządu do nadal
Tomasz Dzieonek – V-ce Prezes Zarządu do nadal

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Zgodnie z postanowieniami § 42 statutu do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w statucie lub ustawie do właściwości innych organów, a wymienionych szczegółowo w §5 i 6” Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” i ” Regulaminie Zarządu” :

- w formie uchwał, w sprawach wymagających działania kolegiального,
- w formie decyzji, stosownie do podziału zadań wynikającego z Regulaminu Zarządu .

Zbadana przez lustrację , metodą losową, dokumentacja pracy Zarządu za lata 2015-2016, a metodą pełną za 2017 rok wykazała, iż protokoły z posiedzeń Zarządu , zapisano jako:

- pierwszy w 2015 r. - z dnia 07.01.2015 r. nr 1/2 015- uchwała nr 1/2015
- ostatni w 2015 r. - z dnia 08.12.2015 r. nr 17/2015 -uchwały nr 8-14/2015

- pierwszy w 2016 r. - z dnia 19.01.2016 r. nr 1/2016- uchwała nr 1/2016
- ostatni w 2016 r. - z dnia 19.12.2016 r. nr 15/2016 - uchwała 17/2016

- pierwszy w 2017 r. - z dnia 12.01.2017 r. nr 1/2017- uchwała nr 1/2017
- ostatni w 2017 r. - z dnia 21.12.2017 r. nr 16/20- uchwały 20/2017 – 33/2017

Posiedzenia Zarządu dokumentowane są prawidłowo i kompletnie. Zapisy prowadzone są komputerowo, a dokumenty gromadzone są w sposób przejrzysty, staranny, czytelny, z zachowaniem chronologii czasowej. Do protokołów załączane są uchwały. Z treści protokołów wynika, iż Zarząd realizował swoje ustawowe zadania, określone w przepisach, oraz planach rzeczowo – finansowych.

W okresie badanym Zarząd odbył następującą ilość posiedzeń i podjął następującą liczbę uchwał:

	2015	2016	2017
Liczba posiedzeń	17	15	16
Liczba podjętych uchwał	14	17	33

Nie stwierdzono naruszenia przez członków Zarządu, kompetencji innych organów. Członkowie Zarządu mają nawiązany ze Spółdzielnią stosunek pracy.

3.4. ORGANIZACJA WEWNĘTRZNA, ZATRUDNIENIE I SPRAWY PRACOWNICZE

Wewnętrzna struktura organizacyjna określona została w „Regulaminie Organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr I/IX/2009 z dnia 24.09.2009 r. ,zaktualizowany w dniu 24.03.2011r. stanowi załącznik nr 5, do protokołu lustracji. Regulamin ustala wewnętrzną organizację i zakresy czynności ,oraz odpowiedzialności poszczególnych pracowników. Stan faktyczny odbiega od zapisów regulaminu i struktury organizacyjnej tam zamieszczonej.. Lustracja wnosi o aktualizację regulaminu.

Zatrudnienie i wynagrodzenia

Z przedłożonej przez Spółdzielnię informacji w zakresie zatrudnienia i płac – załącznik nr 6 do protokołu wynika, iż w badanym okresie SM RYF zatrudniała 7 osób , na 4,54- 4,625 etatu .

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne ogółem kształtowało się od 3.543,81zł do 3.833,80zł brutto.

Lustrujący dokonał sprawdzenia akt osobowych zatrudnionych pracowników :

Małgorzata Kiwior -Prezes Zarządu Spółdzielni

Tomasz Dzieonek – V-ce Prezes Zarządu

Wiesława Frysztacka – Główna Księgowa

Małgorzata Sitny -pracownik administracyjno-biurowy , z-ca kasjera,

Anna Wąsik – referent ds. finansowych -kasjer

Kulik Krystyna-robotnik gospodarczy-

Dokumentacja osobowa jest kompletna i zgodna z wymaganiami przepisów prawa. Spółdzielnia nie posiada „Regulaminu Pracy” ,w tym zakresie stosuje się do przepisów Kodeksu pracy.

Płace w Spółdzielni regulowane były w oparciu o „Regulamin wynagradzania SM „RYF” , który został uchylony przez Zarząd w 2011r. Lustracja wnosi o opracowanie nowego regulaminu.

Dla czynności nie wymagających stałego zatrudnienia stosuje się zatrudnienie na podstawie umowy -zlecenie , lub o dzieło. Na te czynności w latach objętych lustracją zawarto n/w ilość umów:

- 2015r. 6 umów na kwotę 22 144,44z ł

- 2016r. 6 umów na kwotę 19 602,45 zł

- 2017r. 7 umów na kwotę 22 067,80 zł

Ryczałt za używanie prywatnych samochodów osobowych do celów służbowych przyznano Prezes Zarządu (uchwała RN nr 31/VI/2013) i V-ce Prezesowi (uchwała RN nr 17/VI/2013) w wysokości po 300 km/miesiąc, a Główniej Księgowej Zarząd przyznał 200 km/miesiąc - brak uchwały Zarządu, ustalenie to wpisano do umowy o wykorzystanie prywatnego samochodu osobowego do celów służbowych z 01.12.2017r.

Małgorzata Sitny- 100km/miesiąc (uchwała Zarządu nr 2/2017r), Malińska Ewa (była księgowa 2015/2017)-brak uchwały Zarządu-jest zapis w umowie o pracę).

Lustracja wnosi o podjęcie brakujących uchwał przez Zarząd.

Działalność konkurencyjna wobec Spółdzielni

W toku badań lustracyjnych stwierdzono, że członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie uczestniczyli we władzach podmiotów gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Oświadczenia złożyli członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu.

Ochrona danych osobowych

Jednym z elementów działalności SM RYF jest przetwarzanie danych osobowych. W związku z powyższym Spółdzielnia jako administrator danych osobowych jest zobligowana do wprowadzenia zasad mających na celu ochronę przetwarzanych danych osobowych, w oparciu o uchwalone w kwietniu 2016 r. unijne *Ogólne rozporządzenie o ochronie danych* (RODO), które zastąpi przepisy dotychczas obowiązującej polskiej ustawy o ochronie danych osobowych, które w Polsce będzie obowiązywać od 25 maja 2018r.

Kontrola wewnętrzna

W Spółdzielni nie ma komórki zajmującej się kontrolą instytucjonalną, funkcjonuje natomiast tzw. „kontrola funkcjonalna” czyli stosowanie bezpośredniej kontroli kierowniczej, sprawowanej przez członków Zarządu wg podziału kompetencyjnego. Kontrola wewnętrzna jest realizowana funkcjonalnie na wszystkich szczeblach kierowania jak i poszczególnych stanowiskach.

Podczas lustracji został dokonany przegląd istniejącego systemu kontroli wewnętrznej. Przeprowadzone badanie nie ujawniło niedociągnięć w działaniu systemu kontroli wewnętrznej.

3.5. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE

Ilość członków Spółdzielni w okresie badanym przedstawia tablica -załącznik nr 7., Ich stan w poszczególnych latach kształtował się następująco:

	2015	2016	2017
liczba członków na 31.12 danego roku	243	230	428

Spółdzielnia prowadzi :

1. Rejestr członków w formie elektronicznej na bieżąco. W 2017 wpisano 192 członków (od nru 272 do 464), którzy nabyli członkostwo w związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2018r. obowiązującej od 09.09.2017r. Osoby którym przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni zostali zaproszenie do złożenia oświadczenia w tej sprawie. Było to 35 osób
2. Rejestr sprzedaży lokali -od 08.03.2012r. zawierającego 63 wpisy

Lustrujący metodą losową dokonał sprawdzenia dokumentacji członkowskiej (wraz z deklaracjami członkowskimi) nie wnosząc uwag do ich treści.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne regulujące stosunki cywilno – prawne występujące pomiędzy członkiem, a Spółdzielnią. Zakres praw i obowiązków członków reguluje dokument zasadniczy w Spółdzielni jakim jest Statut.

Lustracja przeprowadziła metodą losową kontrolę zawartych (w formie aktu notarialnego) - w trybie przepisów (art. 12, art 17¹⁴, art. 48) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu, umów sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, umów darowizny prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie wnosząc uwag do ich treści.

Struktura lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2017r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	adres	pow. lokali mieszk. m2	Ilość lokali mieszk.	W tym:						
				Spół. własn. prawo do lokalu	Spół. lokat. prawo do lokalu	Odrębna własn. lok.	NAJEM	Bez-umowne	Adaptacje	Pusto-stany
1	Kościuszki 29	667,90	15	13	—	2	—	—	—	—
2	Kościuszki 29a	666,80	15	13	1	1	—	—	—	—
3	Reymonta 63 A	1 561,67	29	24	—	5	—	—	—	—
4	Reymonta 63 B	1 558,10	30	26	—	3	1	—	—	—
5	Reymonta 63 C	1 712,90	32	30	—	2	—	—	—	—
6	Reymonta 63 D	1 782,80	32	30	—	2	—	—	—	—
7	Reymonta 61 A,B,C,D	1 646,40	28	24	—	3	1	—	—	—
8	Reymonta 65 A	1 297,15	23	20	—	3	—	—	—	—
9	Reymonta 65 B	1 234,48	23	21	1	1	—	—	—	—
10	Reymonta 65 C	1 249,81	23	19	1	3	—	—	—	—
11	Chrobrego 39 a, b, c	893,20	18	13	—	4	1	—	—	—
12	Jankowicka 14	1 163,90	25	23	—	2	—	—	—	—
13	Kawalca 4	1 228,40	24	19	—	4	1	—	—	—
	Razem	16 663,51	317	275	3	35	4	—	—	—

Zatem w „SM RYF” przeważa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Tylko 35 lokali stanowi odrębną własność.

Już poprzednie lustracje stwierdziły, iż wymóg art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności został praktycznie zrealizowany.
Z danych zawartych w tabeli stanowiącej **-załącznik nr 7 do protokołu** wynika, iż w latach badanych złożono 30 wniosków

o przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z czego :

- wnioski w 2015r.; 2 wnioski
- wnioski w 2016 r.; 0
- wnioski w 2017 r. 28 wniosków

Z informacji uzyskanych od Zarządu oraz na podstawie zgromadzonej dokumentacji, ustalono, iż wnioski o wyodrębnienie lokali mieszkalnych z nieruchomości 3-budynkowej przy ul. Reymonta 61,63,65; nie były realizowane ze względu na procedowanie wcześniejszego wniosku mieszkańców, zatwierdzonego przez NWZ w 12.01.2012r o ustanowienie nieruchomości jednobudynkowych. W tym celu wykonano:

- podział geodezyjny, zakończony prawomocną decyzją Prezydenta Miasta Rybnika z 2012r
- dokumentację techniczną dotyczącą ustalenia nowych udziałów w nieruchomości wspólnej (dla nieruchomości jednobudynkowych) zatwierdzoną w Wydziale Architektury UM w Rybniku.

W latach 2013-2017 toczyło się wznowione postępowanie w sprawie dokonanego podziału geodezyjnego nieruchomości, z wniosku grupy mieszkańców budynku przy ul. Reymonta 65, które po wykorzystaniu drogi administracyjnej i sądowej, w konsekwencji zaowocowało uchynieniem decyzji w prawie zatwierdzenia podziału nieruchomości.

W toku realizacji wniosku o utworzenie nieruchomości jednobudynkowych przy ul. Reymonta 61,63,65, Spółdzielnia poniosła koszty przygotowania dokumentacji.

W chwili obecnej nadal istnieje zasadność dokonania podziału geodezyjnego, a w następnej kolejności wyodrębniania lokali mieszkalnych z nieruchomości jednobudynkowych z uwzględnieniem wyliczonych nowych udziałów w częściach wspólnych.

Lustracja przeprowadziła metodą losową kontrolę zawartych umów kupna-sprzedaży na rynku wtórnym

- akt not 22.09.2017 rep. A 6061/2017 (dot. lokalu 2 ul. Chrobrego 39B w Rybniku, nabywcy zostali wpisani do rejestru członków spółdzielni wg obowiązującego prawa w dniu nabycia)
- akt notarialny Repertorium A nr 3181/2017 z dnia 08.05.2017r. (dot. lokalu mieszkalnego nr 27 przy ul. Reymonta 63 w Rybniku),spółdzielcze własnościowe.

W latach 2015-2017 nie nastąpiło żadne wyodrębnienie lokalu mieszkalnego. (wnioski dotyczyły jedynie nieruchomości przy ul. Reymonta)

Instytucja skarg i wniosków

Skargi, wnioski oraz postulaty członków Spółdzielni przyjmowane są bezpośrednio na bieżąco przez Zarząd . Wyznaczono są też dyżury : Zarządu w pierwszy wtorek miesiąca,

Rady Nadzorczej w drugi wtorek miesiąca ,

na których przyjmowani są interesanci. Sprawy załatwiane są na bieżąco bez protokołowania.

Strona internetowa spółdzielni.

Przepis Art. 8¹ ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi , że statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

Lustrujący stwierdza, że (wg stanu na dzień 30.04.2018r.) na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” spośród wymienionych w powołanym wyżej przepisie dokumentów udostępniony jest statut oraz 17 regulaminów. Kolejne dokumenty będą – wg informacji uzyskanych w trakcie lustracji – sukcesywnie udostępniane. Na stronie umieszczane są też zaproszenia do składania ofert na roboty budowlane, zawiadomienia o Walnym Zebraniu Członków Spółdzielni, oraz informacje.

3.6. GOSPODARKA GRUNTAMI

Na dzień 31.12.2015r. SM RYF posiadała 2.34,94ha , a na dzień 31.12.2017r. 2.51,73 ha gruntów.

Zmiany w powierzchni gruntów były wynikiem unieważnienia decyzji podziałowej

W roku 2017, na skutek wniosku grupy mieszkańców Spółdzielni o unieważnienie prawomocnej decyzji

podziałowej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Reymonta, opisanej w księdze wieczystej GL1Y/00121562/3, Prezydent Miasta Rybnika poinformował SM „RYF” o wykreśleniu z ewidencji gruntów i budynków działek powstałych w wyniku podziału (o numerach 4803/132, 4804/132, 4805/132, 4806/132, 4807/132 i 4808/132 oraz dz. 4809/132, stanowiącej drogę opisaną po podziale w GL1Y/00156824/2), a następnie o wpisaniu do rejestru działki nr 4150/132 o powierzchni 1.43.94ha. Zmiana ta została ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rybniku nr GL1Y/00121562/3.

Stan prawny pozostałych gruntów, będących we władaniu Spółdzielni, jest uregulowany. Zmiany powierzchni gruntów był wynikiem unieważnienia decyzji podziałowej

Spółdzielnia nie posiada powierzchni do zabudowy. Zestawienie powierzchni gruntów będących we władaniu SM RYF zawiera **załącznik nr 8 do protokołu**.

3.7. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów

Informację o zasobach mieszkaniowych i stanie ich wyposażenia technicznego prezentuje załącznik nr 2 do protokołu.

Za utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków i ich otoczenia odpowiadają V-ce Prezes , oraz inspektor nadzoru -zatrudniony na podstawie umowy zlecenia, jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą pod firmą Zakład Ogólnobudowlano-Instalacyjny „ LIBET” Piotr Kubał w Rybniku.

W Spółdzielni obowiązuje „Regulamin obowiązków Spółdzielni, członków , właścicieli i najemców lokali mieszkalnych, użytkowych oraz zasad rozliczeń z członkami SM”, zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/V/2011 z dnia 26.05.2011r., który ustala podstawowe obowiązki dotyczące utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym nieruchomości SM „RYF”, a także podziału obowiązków pomiędzy spółdzielnią a użytkownikami lokali wchodzących w skład nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

Dla zapewnienia całodobowego serwisu obsługi technicznej zasobów zawarto umowy:

- na prace serwisowe o charakterze bieżącym dla instalacji gazowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, co, wodnej –
 - w dniu 30.11.2017r umowę z Dariuszem Jajko prowadzącym działalność pod firmą „ADAR-EX” Dariusz Jajko na czas nieokreślony. Wynagrodzenie ustalono tylko za przepracowane roboczogodziny + materiały., bez opłat za gotowość, z roczną gwarancją.
- na prace ogólnobudowlane w zasobach spółdzielni,
 - w dniu 09.01.2017r, z firmą M.D.F. Marek Fojcik Firma remontowo-budowlana w Rybniku, z roczną gwarancją i zapłatą po protokolarnym odbiorze robót.
- na wyk. prac porządkowych , odśnieżania i pielęgnacji zieleni
 - z firmą „ŁAD” sp. z o.o. w Rybniku- wynagrodzenie zryczałtowane miesięczne na os. Reymonta nr 61,63, 65 - umowa z dnia 02.03.2015r.
- usługi serwisowe polegające na usuwaniu usterek instalacji elektrycznej w zasobach
 - umowa z 01.08.2014r. z Michałem Wojaczkim prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą „MICHAŁ WOJACZEK”(Gaszowice ul. Stawowa 14a) - rozliczenie za godz. pracy
- usługi kominiarskie-
 - umowa z dnia 02.01.2009r. z Zakładem usług Kominiarskich „SPAL-WENT” Wojciech Heliosz w Rydułtowach na przeglądy- protokół i całoroczne utrzymanie czystości przewodów kominowych i wentylacyjnych dla zasobów przy ul. Reymonta 61,63,65 - 219 mieszkań i Kawałca 4 - 24 mieszkania, usługę sprawdzenia stanu techn.
- prowadzenie serwisu i rozliczeń indywidualnych kosztów zużycia ciepła
 - umowa z dnia 23.06.2016r z firmą ENERGOSYSTEM RYBNIK sp. z o.o. w Rybniku

Zgłoszeń potrzeby awaryjnych napraw mieszkańcy zasobów mogą dokonywać bezpośrednio do w/w firm, lub za pośrednictwem Spółdzielni. Informacje z numerami telefonów „awaryjnych”, pod które należy zgłaszać awarie, wywieszane są na tablicach informacyjnych znajdujących się w klatkach schodowych budynków Spółdzielni, oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Podczas lustracji w dniu 23.04.2018r.dokonano przeglądu stanu technicznego i estetyczno – porządkowego zasobów mieszkaniowych SM „RYF” , we wszystkich budynkach własnych Spółdzielni .

Stan budynków dobry. Rynny i rury spustowe oraz instalacje odgromowe w dobrym stanie. Klatki schodowe są czyste. Malowania wymagają klatki w budynkach przy ul. Bolesława Chrobrego 39. Wejścia zabezpieczone są domofonami. Stan drzwi wejściowych dobry. Tereny przynależne do budynków są zazielenione i zadbane. Szczegółowe uwagi zawarto w protokole z wizji załącznik nr 9.

Odnotować należy tutaj ,że w okresie objętym lustracją wykonano docieplenia w budynku przy ul. Jankowickiej 14.

Kolejne prace termomodernizacyjne zostaną przeprowadzone po uzyskaniu zgody większości mieszkańców poszczególnych budynków. Opracowane zostały audyty wstępne dla następujących budynków:

- ul. Kościuszki 29
- ul. Kościuszki 29A
- ul. Reymonta 61 ABCD

W trakcie opracowania są audyty dla budynków :

- ul. Reymonta 63 ABCD
- ul. Reymonta 65 ABC

W miesiącu maju br. odbędą się spotkania z mieszkańcami i po uzyskaniu zgody większości rozpoczęta zostanie procedura związana z przeprowadzeniem inwestycji termomodernizacji (dokumentacja techniczna , źródło finansowania).

Generalny wniosek z przeglądu sprowadza się do stwierdzenia, iż czynione przez Spółdzielnię zabiegi remontowe, konserwacyjne i naprawy bieżące są widoczne i prowadzą do poprawy stanu technicznego i estetycznego zasobów .

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia opracowywała na poszczególne badane lata, szczegółowe plany gospodarczo – finansowe, z kalkulacją opłat, które przedstawione zostały do wglądu lustracji -załączniki nr 10 do protokołu lustracji. Na podstawie przedłożonych dokumentów, stwierdza się, iż Rada Nadzorcza w pełni realizowała swoje uprawnienia zapisane w art. 46 § 1 ust. 1 Prawa spółdzielczego, w zakresie uchwalania planów gospodarczo – finansowych.

W SM RYF prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości

- ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów
- ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

W „SM RYF” obowiązuje „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "RYF" w Rybniku: z dnia 26.09.2013r. zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/VI/2013 z dnia 26.09.2013r.

Wysokość stawek opłat obowiązujących w badanym okresie w SM „RYF” przedstawiono w załączniku nr 12 do protokołu.

Koszty GZM obejmujące koszty eksploatacji, koszty awarii, koszty c.o. ,oraz pozostałe koszty, których zestawienie prezentuje poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017
1	Koszty SM ogółem w zł, w tym:	1710380,23	1745482,46	1784293,91
	Koszty GZM w tym:	1628627,71	1697493,86	1727725,41
	- eksploatacja i remonty	989924,96	1011275,00	1030519,83
	- centralne ogrzewanie	617092,75	664588,86	676000,97
	-ciepła woda	0	0	0
	-dźwigi	21610,00	21630,00	21204,61
	Koszty działalności pozostałej w tym:	81752,52	47988,60	47574,02
	działalność gospodarcza	70442,19	47988,60	44113,89
	Poz. koszty operacyjne i finansowe	11310,33	0.00	12454,61
2	Przychody SM ogółem w zł, w tym:	1754110,08	1793743,66	1818100,48
	- opłaty od lokali mieszkalnych	1619249,37	1679743,72	1692600,89
	- opłaty od lokali użytkowych	110607,80	97593,19	104480,98
	-inne	24252,91	16406,75	21018,61
	• odsetki	15143,30	15284,25	17754,75
• pozostałe przychody operacyjne	9109,61	1122,50	3263,86	
3	Wynik finansowy (poz. 2 – poz. 1)	34359,85	37711,20	33806,57

Bardziej szczegółowe zestawienie zawiera załącznik nr 11 do protokołu. Przytoczone tam wartości kosztów i przychodów GZM obrazują, że przychody są wyższe od kosztów. Lustracja wnosi o wzięcie tego pod uwagę przy ustalaniu wysokości opłat na rok następny.

Gospodarka lokalami użytkowymi

Spółdzielnia nie posiada własnych lokali użytkowych. Przychody z działalności gospodarczej osiąga poprzez wynajem powierzchni reklamowej ścian i gruntu, wynajem powierzchni dachów, wynajem gruntu ,oraz podnajem części wspólnych, a także z tytułu refaktury kosztów za dostarczane media.

Spółdzielnia nie posiada norm ustalających zasady wynajmu lokali użytkowych oraz stawki za m².

W chwili wynajmu negocjowana jest cena za m². W przypadku zmiany stawek strony podpisują aneksy do umów. W Spółdzielni nie ma regulaminu ustalającego zasady udostępniania lokali na działalność gospodarczą.

Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali

Stan zaległości w opłatach od lokali prezentują tablice

Załącznik - nr 13a – zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Załącznik - nr 13b - zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych

Z analizy danych pokazanych w powyższych tabelach wynika:

LOKALE MIESZKALNE

zaległości w opłatach lokali mieszkalnych w stosunku do rocznego wymiaru opłat kształtowały się na poziomie:

2015r.	11,83 %tj.	191 523,74 zł	z przewagą zaległości 2-3 miesięcznych
2016r.	11.14%tj.	187 097,01 zł	z przewagą zaległości 2-3 miesięcznych
2017r.	12.80%tj.	216 692,81 zł	z przewagą zaległości 2-3 miesięcznych

liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami powyżej trzech miesięcy była zmienna:

2015r.	20 lokali
2016r.	18 lokali
2017r.	16 lokali

DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Saldo należności w opłatach z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej SM RYF, w stosunku do rocznego wymiaru opłat kształtowały się na poziomie:

2015r.	10,03 % tj.	11 094,38 zł
2016r.	4,85 % tj.	4 734,74 zł
2017r.	10,63 % tj.	11 109,02 zł

Wykazane salda nie zawierają należności przeterminowanych. Na ich wpływ ma fakt wystawiania faktur za „c.o.” za miesiąc grudzień.

Zatem stan zaległości, zdaniem lustracji, nie wskazuje na potrzebę intensyfikowania działań w celu odzyskania należności (zaległości w opłatach).

Usługi komunalne

UMOWY Z ZEWNĘTRZNYMI DOSTAWCAMI MEDIÓW

Spółdzielnia zawarła umowy z zewnętrznymi dostawcami mediów w zakresie usług komunalnych, a mianowicie:

- dostaw energii cieplnej
- dostaw energii elektrycznej
- dostaw wody i odbioru ścieków
- dostaw gazu
- usług kominarskich
- wywozu nieczystości

co pozwala na obsługę substancji mieszkaniowej w należyty sposób. Umowy sporządzone są na typowych drukach stosowanych wobec odbiorców energii elektrycznej, co, dostawy gazu, wody i odbioru ścieków, oraz sporządzone indywidualnie dla usług kominarskich i dzierżawy pojemników na odpady komunalne.

Ich treść spełnia wymogi merytoryczno – formalne.

Lustrujący metodą losową poddał kontroli :

- 1.umowę kompleksową nr GZ/HZ-21/002819/2010 ważną do 31.05.2016r., na dostawę paliwa gazowego dla potrzeb lokalnych kotłowni gazowych ,zawartą w dniu 04.03.2010r pomiędzy PGNiG S.A. a SM RYF, dla budynku przy ul. Jankowickiej 14 .
Od 01.06.2016r. dostawcą gazu do budynków przy ul. Jankowickiej 14 i ul. Chrobrego 39 została firma ELEKTRIX S.A.- umowa z dnia 17.03.2016r nr MULGAZ/39/2016., co dało obniżenie kosztów dostawy gazu.
- 2.umowę NR 47/Ry/99 na dostawę ciepła zawartą w dniu 07.10.1999r.pomiędzy SM RYF, a Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A. dla budynków przy ul. Reymonta 61, 63, 65, ul. Kościuszki 29, 29A, ul. Marokanów 4(dawna Kawalca) .
Od 01.09.2017r. spółka zmieniła właściciela i nazwę na PGNiG TERMIKA Energetyka Przemysłowa S.A. w Jastrzębiu Zdroju.
- 3.umowę nr K/WK/000086/2011/Z o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zawartą dnia 22.04.2011r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Rybniku, a SM RYF dotyczącą budynków mieszkalnych przy ul. Jankowickiej 14,
- 4.umowę nr K/WK/000007/2011/Z o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zawartą dnia 29.03.2011r. pomiędzy
Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Rybniku, a „SM RYF” dla budynku mieszkalnego przy ul. Chrobrego 39.

5.umowę kompleksową na dostawę energii elektrycznej nr SP/24/6422234574/1 dla całych zasobów SM RYF, zawartą dnia 29.01.2014r. pomiędzy Enea S.A. z siedzibą w Poznaniu, dla całych zasobów

6.umowę kompleksową nr UK/S105/005/0510/16 zawartą w dniu 19.12.2016 z TAURON Sprzedaż GZE sp.z o.o. w Gliwicach dla całych zasobów SM RYF. Umowa została zawarta na czas określony , tj. do 31.12.2018r.

Reasumując wymienione umowy zostały zawarte zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Ustalono w nich przedmiot umowy, obowiązki i prawa stron, zasady ustalania cen i sposobu rozliczeń ,oraz zasady rozstrzygnięcia kwestii spornych.

3.8.GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH SM RYF

Nadzór nad technicznym stanem substancji mieszkaniowej sprawuje V-ce Prezes Zarządu, a obowiązki inspektora nadzoru wypełnia Piotr Kubat prowadzący działalność gospodarczą pod firmą „LIBET” Zakład Ogólnobudowlano-instalacyjny, z którym w dniu 2.12.2013r. zawarto umowę o współpracy.

W zasobach SM RYF, zgodnie z ustawą z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane ,przeprowadzane są bieżące, oraz okresowe kontrole ich stanu technicznego, wymagane art.62 prawa budowlanego.

Kontrole i przeglądy stanu technicznego, remonty oraz przebudowy dokumentowane są stosownymi protokołami, oraz zapisami w książkach obiektów budowlanych. Książki te, Spółdzielnia prowadzi dla wszystkich budynków.

Lustrujący dokonał sprawdzenia wszystkich książek i protokołów z przeglądów. W wyniku tego można stwierdzić, że:

1.przeglądy są dokonywane z zachowaniem wymaganych terminów. Lustracja stwierdza , że w protokołach z rocznych przeglądów brak uwag dot. stanu obiektu, które są potrzebne do ustalania planu remontów, czy bieżących napraw.

Szczegółowy opis zawierają protokoły z 5-letnich przeglądów.

2.prowadzone książki obiektu budowlanego wymagają uzupełnienia wpisów wymaganych przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego .

Plany remontów opracowywane są na podstawie przeglądów technicznych zasobów, przeglądów wind, bieżących potrzeb, oraz zgłoszeń mieszkańców . Rada Nadzorcza analizowała je na swoich posiedzeniach i przyjęła na poszczególne lata:

Plan na rok 2015 zatwierdzono uchwałą RN nr 39/VI/2015 z dnia 11.04.2013r.

korekta -uchwała nr 46/IV/2014 z dnia 21.05.2015r

Plan na rok 2016 zatwierdzono uchwałą RN nr. 15/VIII/2016 z dnia 17.03.2016r.

korekta -uchwała nr 17/VIII/2016r z dnia 12.05.2016r.

Plan na rok 2017 zatwierdzono uchwałą RN nr. 20/VII/2017 z dnia 28.02.2017r.

korekta -uchwała nr 25/VIII/2017 z dnia 22.06.2017r .

Bieżąca oceną realizacji przyjętych planów zajmował się Zarząd i Rada Nadzorcza, na swych posiedzeniach.

Plany remontów na lata objęte lustracją umieszczono w **załączniku nr 10**

W 2017r . została wykonana termomodernizacja budynku przy ul. Jankowickiej 14 .Remont ten finansowany był z kredytu na kwotę 287 271,00zł. Spółdzielnia uzyskała premię termomodernizacyjną z Banku Gospodarstwa Krajowego w kwocie 40 026,74 zł - decyzja z 17.08.2017r. Kwotę tą Spółdzielnia otrzymała w 2018r., po rozliczeniu remontu.

W planach przewidziane są prace termomodernizacyjne, które zostaną przeprowadzone po uzyskaniu zgody większości mieszkańców poszczególnych budynków. Opracowane zostały już audyty wstępne dla następujących budynków:

- ul. Kościuszki 29
- ul. Kościuszki 29A
- ul. Reymonta 61 ABCD

W trakcie opracowania są audyty dla budynków :

- ul. Reymonta 63 ABCD
- ul. Reymonta 65 ABC

W miesiącu maju br. planowane są spotkania z mieszkańcami i po uzyskaniu zgody większości rozpoczęta zostanie procedura związana z przeprowadzeniem inwestycji termomodernizacji (dokumentacja techniczna , źródło finansowania)

Finansowanie remontów-Gospodarkę remontową w zasobach mieszkaniowych w aspekcie finansowym przedstawia przedłożona lustrującym poniższa tabela

Lp.	Wyszczególnienie	rok		
		2015	2016	2017
1	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków w zł, w tym	306377,73	292605,50	646130,35
	- na termomodernizację (kredyt w 2017r)			287 271,00
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła			
2	Stan funduszu remontowego na 1.I. w zł	-202463,45	-178071,20	-139777,66
3	Odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali mieszkalnych w zł	330769,98	330899,04	345871,98
4	Odpisy na fundusz remontowy naliczone od lokali użytkowych w zł	0	0	0
5	Odpis FR wodomierze			307,80
6	Inne przychody funduszu remontowego z podziału WF za rok 2016			37711,20
7	Stan funduszu remontowego na 31.XII	-178071,20	-139777,66	-402017,03
8	Potrzeby remontowe ustalone na podstawie okresowych przeglądów budynków	330000,00	650000,00	380000,00

Z powyższego zestawienia wynika, iż główne źródło finansowania remontów stanowił odpis podstawowy na fundusz remontowy, od lokali mieszkalnych. W 2017r. „SM RYF” skorzystała z kredytu bankowego, za zgodą WZCz

z dnia 09.06.2017r., oraz Rady Nadzorczej. Ponadto w 2017r., uchwałą Walnego Zgromadzenia nadwyżka bilansowa przekazana została na zasilenie funduszu remontowego.

Wykonawstwo robót remontowych. Roboty remontowe realizowane są przez firmy zewnętrzne wyłaniane zgodnie

z zasadami „Regulaminu wyboru firm do prowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych w zasobach SM „RYF”, a odbiory robót odbywają się zgodnie z „Regulaminem odbioru robót i potwierdzenia wykorzystania materiałów” przyjętym uchwałą Zarządu nr 5/2013 z dnia 26.08.2013r.

Skontrolowano wrywkowo losowo wybraną dokumentację zlecenia i rozliczenia robót dla następujących wykonawców:

1. „BRUK-BUD” remont balkonów ul. Kościuszki 29a -proj. 09.2014r, koszt. ofertowy zapyt. ofertowe -protokół z posiedzenia komisji przetargowej z dnia 3.10.2016r. (w składzie: M. Kiwior, T.Dzionek, A.Sieczkowski)
-umowa z dn. 07.10.2016r, gwarancja - 36 miesięcy.
-protokół odbioru wg załącznika nr 3 do Regulaminu odbioru i potwierdzenia wykorzystania materiału z dnia 26.08.2013r.
2. Przedsiębiorstwo Robót Budowlanych Markowski i spółka Pszczyna- umowa z 14.05.2015 na prace malarskie klatek schodowych w budynku Reymonta 61 a,b,c,d - wybrane, w trybie zaproszenia do składania ofert .
Złożono 5 ofert w odpowiedzi na 7 zaproszeń. Komisja przetargowa wyboru dokonała w dniu 12.05.2015r.
3. Firma Jw. z 22.05.2015 rekonstrukcja sufitów w wiatrołapie wraz z izolacją Reymonta 61abcd-odebr. W dniu 16.05.2015r.
4. Termomodernizacja bud. przy ul. Jankowickiej 14. W wyniku przetargu komisja przetargowa w dniu 08.06.2017r. spośród 7 ofert wybrała firmę PEKBUD Przemysław Pyzik z siedzibą w Rybniku. Umowę na wykonanie prac remontowo-budowlanych zawarto w dniu 26.07.2017r. Roboty odebrano protokołem odbioru z dnia 15.12.2017r.
5. Malowanie klatek Kawalca 4 a b c, Reymonta 61abcd, komisja przetargowa spośród 5 ofert wybrała firmę PRB Markowski i spółka, umowa z dnia 14.05.2015r, roboty odebrano w dniu 16.06.2015r.
6. Prace bud-remont balkonów w bud. przy ul. Kościuszki 29a umowa z 07.10.2016r.-Komisja przetargowa w dniu 03.10.2016r wybrała firmę BRUK-BUD Zimoląg Mariusz z siedzibą w Rybniku za wynegocjowaną cenę, uzyskując 8% obniżki pierwotnej ceny. Roboty odebrano w dniu 21.12.2016r
7. Prace rem. dachu Reymonta 65b umowa z 06.06.2017r.-Komisja przetargowa w dniu 01.06.2017r. spośród 4 ofert wybrała firmę MDF Marek Fojcik Firma Remontowo-Budowlana. Roboty odebrano w dniu 25.08.2017r

8. Plac zabaw w dniu 26.05.2015r wybrała ofertę firmę AVALLON z Żor. Umowę zawarto w dniu 28.05.2015, roboty odebrano 17.07.2015r

Umowy zawierają zapisy zabezpieczające interes Spółdzielni. Na wszystkie roboty, na które nie jest wymagane pozwolenie na budowę, zostały dokonane zgłoszenia o rozpoczęciu budów, do Wydziału Architektury Urzędu Miasta w Rybniku

3.9. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO KULTURALNA

SM RYF nie prowadzi takiej działalności.

3.10. DZIAŁALNOŚĆ EKONOMICZNO-FINANSOWA

Pion ekonomiczno-finansowy, stanowi Główna Księgową i dwie podległe jej pracownice :

- 1 specjalista i kasjer
- 1 specjalista ds. członkowskich

Gospodarka Finansów Spółdzielni

Za prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych odpowiada Główna Księgową .

Rachunkowość w Spółdzielni jest prowadzona techniką komputerową w oparciu o ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. . Program jest zgodny z przepisami ustawy o rachunkowości i zawiera następujące zestawienia :

- dziennik ewidencji analitycznej
- konta ewidencji syntetycznej
- wykaz składników aktywów i pasywów
- zestawienie obrotów i sald księgi głównej i ksiąg pomocniczych

Spółdzielnia posiada politykę rachunkowości wymaganą art.10 ust.1 ustawy o rachunkowości, Księgi rachunkowe prowadzone są w Spółdzielni systemem komputerowym. Prowadzona ewidencja pozwala na prawidłowe sporządzenie sprawozdania finansowego. Kontrola w zakresie dokumentów, akceptacji kosztów i strat, wynagrodzeń za pracę, dyspozycji płatniczych nie budzi zastrzeżeń z punktu obowiązujących przepisów o rachunkowości.

Dokumenty księgowe wystawiane są prawidłowo, opisane i zatwierdzane i właściwie dekretowane. Księgi rachunkowe prowadzone są na bieżąco, rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i odzwierciedlają stan rzeczywisty, zatem spełniają wymogi art.24 ustawy o rachunkowości.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie podlegała badaniu sprawozdania finansowego. Sprawozdania finansowe zatwierdzone były uchwałami Walnego Zgromadzenia:

- W 2015r – uchwała nr 2/2015 z dnia 22.06.2015r.
- W 2016r – uchwała nr 2/2016 z dnia 09.06.2016r.
- W 2017r – uchwała nr 2/2017 z dnia 09.06.2017r.

Sprawozdania przedstawiały rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na 31 grudnia każdego roku, jak też jej wyniku finansowego za dany rok obrotowy, Sporządzane były we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z określonymi w przepisach zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Były zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu.

Spółdzielnia wolne środki lokuje w postaci lokat kapitałowych i z tego tytułu osiągnęła dodatkowe przychody finansowe w postaci odsetek bankowych, i tak:

- w roku 2015 z lokaty 753 590,43zł osiągnięto wartość 11 100,05tys. zł
- w roku 2016 z lokaty 800 418,03 zł osiągnięto wartość 9 743,22tys. zł
- w roku 2017 z lokaty 807 919, 41 zł osiągnięto wartość 10 203,85tys. zł

Spółdzielnia nie zaangażowała środków na zakup akcji i udziałów

Dokonano oceny terminowości regulowania zobowiązań Spółdzielni o charakterze publicznym i nie stwierdzono nieprawidłowości, jak też z tego tytułu Spółdzielnia nie została obciążona odsetkami.

Analiza rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami, z punktu widzenia między innymi zapisów ustawowych jak i statutowych, nie wykazała uchybień w Spółdzielni.

Gospodarka kasowa

- Gospodarkę kasową w Spółdzielni nadzoruje Główny Księgowy
- Uchwałą Zarządu 17/2014 z dnia 10.10.2014 r. zatwierdzono Instrukcję kasową SM RYF w Rybniku. Ustalono w niej wysokość pogotowia kasowego na kwotę 9 000 zł. Wysokość pogotowia nie przekracza wartości sumy ubezpieczenia od kradzieży z włamaniem i rabunku która wynosi 10 000zł (polisa nr 640011106871 z dnia 18.08.2017r.)
- Kasjerzy posiadają w aktach osobowych oświadczenia o odpowiedzialności materialnej
- Kontrole kasy są przeprowadzane niezapowiedziane w okresach , co najmniej raz na kwartał
- Spółdzielnia posiada aktualne karty wzorów podpisów osób uprawnionych do dysponowania środkami pieniężnymi w bankach
- Dowody KP i KW są traktowane jako druki ścisłego zarachowania. Numeracja kolejna jest dokonywana ręczna
- Kontrola kasy w dniu 30.04.2018 r. przez Lustratora, w obecności członków komisji i kasjera wykazała zgodność stanu faktycznego gotówki ze stanem ewidencyjnym. Stany wykazane w protokołach nie przekroczyły ustalonego pogotowia kasowego. Protokół stanowi załącznik nr 14 do protokołu lustracji

Inwentaryzacja

Spółdzielnia nie posiada wewnętrznego uregulowania w sprawie inwentaryzacji. Inwentaryzacja roczna przeprowadzana jest zgodnie z zapisami rozdziału 3 ustawy o rachunkowości.

I taką sporządzono na koniec roku 2015 oraz 2017.

W badanym okresie Spółdzielnia przeprowadziła kompleksową inwentaryzację, w formie spisu z natury całego majątku, wg stanu na dzień na 31.12.2016r.

W roku 2015 i 2017 inwentaryzację przeprowadzono w oparciu o zapisy ustawy o rachunkowości.

Analiza finansowa działalności Spółdzielni

Dokumentem obrazującym finansową działalność spółdzielni zawierają roczne sprawozdania finansowe . Sporządzane były na wzorach będących załącznikiem do ustawy o rachunkowości.

Sprawozdania finansowe za badany okres były przedstawiane Walnym Zgromadzeniem Członków i zostały przyjęte. Spółdzielnia w ustawowych terminach składała je w Urzędzie Skarbowym , oraz do Sądu KRS.

Z analizy poziomej bilansów -załącznik nr 16 , że przychody wzrosły o 1.36 % , aktywa wzrosły o 4.41% , a suma funduszy zmalała 1,22%

Wskaźniki i wyniki finansowe szczegółowo omówiono w załączonym Raporcie z badania sprawozdania finansowego.

III. INFORMACJA KOŃCOWA

Protokół zawiera 19 stron. Integralną część protokołu stanowią następujące załączniki wymienione na str.19 protokołu.

Protokół sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając je po jednym Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni, a dwa dla Związku Rewizyjnego.

Treść protokołu przedstawiono Zarządowi Spółdzielni w dniu 14.05.2018r.

Wnioski z lustracji Spółdzielczy Związek Rewizyjny w Rybniku prześle Zarządowi w terminie do 17.05.2018r.

Zarząd Spółdzielni składa podpisy pod klauzulą:

„Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy” ,

V-CE PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Tomasz Dzionek

(podpisy Członków Zarządu)

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Małgorzata Kiwior

Lustrator
nr apr. 2717/96

Leokadia Opatowiecka

(podpis lustratora)

Potwierdzenie odbioru protokołu :

1. Za Radę Nadzorczą

17-05-2018

(data, imię i nazwisko, funkcja i podpis)

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
S.M. "RYF"

2. Za Zarząd Spółdzielni

17-05-2018

(data, imię i nazwisko, funkcja i podpis)

V-CE PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"

mgr inż. Tomasz Dzionek

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"

mgr inż. Małgorzata Kiwior

IV. ZESTAWIENIE ZAŁĄCZNIKÓW

Lp.	Nazwa załącznika	Nr załącznika	Ilość stron
1	Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych	1	1
2	Zasoby mieszkaniowe	2	1
3	Wydruk z KRS	3	5
4	Wykaz regulaminów	4	1
5	Struktura organizacyjna	5	1
6	Zatrudnienie i wynagrodzenie-	6	1
7	Sprawy członkowsko-lokalowe	7	1
8	Gospodarka gruntami	8	1
9	Protokół z kontroli stanu technicznego i porządkowego zasobów mieszkaniowych SM RYF z dnia 23.04.2018r.	9	4
10	Plany gospodarczo finansowe i fundusz remontowy na lata 2015, 2016, 2017	10	3+ 3
11	Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi	11	1
12	wysokość jednostkowych opłat za lokale mieszkalne, z podziałem na nieruchomości	12	1
13a	Zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych	13a	1
13b	Należności z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej	13b	1
14	Protokół z kontroli kasy	14	1
15	Roczne sprawozdania z realizacji planów gosp. - finansowych za lata 2015, 2016, 2018	15	3
16	Analiza pozioma bilansów za lata 2015-2017	16	1
17	Środki pieniężna 2015-2017	17	1
18	Raport z badania sprawozdań finansowych	18	

Rybnik, dn. 10 maja 2018r

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
ul. Białych 5
44-200 Rybnik


INFORMACJA
w sprawie realizacji wniosków polustracyjnych.

W związku w prowadzoną lustracją za lata 2012-2014, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” w Rybniku, uprzejmie informuje o realizacji wniosków polustracyjnych, zaleconych w wyniku przeprowadzonej lustracji za ww. lata:

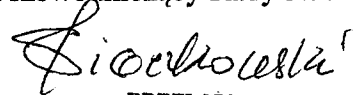
1. Zarząd przygotował i przedstawił pięciokrotnie do zatwierdzenia przez WZ zmiany do Statutu (WZ w 2017r. uchwaliło zmiany wymaganą większością głosów; Sąd do chwili obecnej nie dokonał wpisu zmian). Aktualnie przygotowywane są zmiany dostosowujące Statut do wymogów obowiązujących od 9 września 2017r. znowelizowanych ustaw. Zostaną one przedstawione do zatwierdzenia przez WZ w 2018r. tj. zgodnie z zakreślonym ustawą terminem do ich wprowadzenia.

Pozostałe zalecenia wyszczególnione w protokole lustracji z dnia 18.05.2015r., za okres 01.01.2012-31.12.2014 zostały zrealizowane w całości.

Prezes Zarządu


PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
Inż. Małgorzata Kiwior

Przewodniczący Rady Nadzorczej


PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
S.M. "RYF"
Andrzej Sieczkowski

Załącznik nr 2

Zasoby mieszkaniowe SM RYF

Lp.	Wyszczególnienie	rok		
		2015	2016	2017
1	Liczba budynków	10	10	10
2	Liczba mieszkań	317	317	317
3	Liczba lokali użytkowych	0	0	0
4	Liczba garaży	0	0	0
5	Powierzchnia użytkowa w m ²			
	- ogółem	16 697,43	16 697,43	16 697,43
	- lokali mieszkalnych	16 663,51	16 663,51	16 663,51
	- lokali użytkowych	33,92	33,92	33,92
	- garaży	0	0	0
6	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie			
	- lokali mieszkalnych	16 663,51	16 663,51	16 663,51
	- lokali użytkowych			
7	Powierzchnia lokali korzystających z centralnej ciepłej wody	0	0	0
8	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	10 396,91	10 396,91	10 396,91
9	Liczba eksploatowanych dźwigów	7	7	7
10	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm	1	1	2
11	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	7	7	7
12	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	10	10	10
13	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła			
	- mieszkalnych	297	297	299
	- użytkowych	0	0	0
14	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody			
	- mieszkalnych	315	316	316
	- użytkowych	0	0	0

Data sporządzenia

21.04.18

podpis sporządzającego

GLÓWNA KSIĘGOWA

Spółdzielni Mieszkaniowej

„RYF”

mgr Wiesława Frysztacka

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 17.05.2018 godz. 14:32:18

Numer KRS: 0000155013

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		28.04.2003		
Ostatni wpis	Numer wpisu	20	Data dokonania wpisu	29.08.2016
	Sygnatura akt	GL.X NS-REJ.KRS/13922/16/592		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY W GLIWICACH, X WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 273480043, NIP: 6422234574
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "RYF"
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI 1407 SĄD REJONOWY W KATOWICACH WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZO-REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ŚLĄSKIE, powiat M. RYBNIK, gmina M. RYBNIK, miejsc. RYBNIK
2.Adres	ul. B.CHROBREGO, nr 39, lok. ---, miejsc. RYBNIK, kod 44-200, poczta RYBNIK, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	16.05.1995 R. 20.12.2002 R. - ZMIANA (TEKST JEDNOLITY) WSZYSTKIE DOTYCHCZASOWE PARAGRAFY ZOSTAŁY UCHYLONE A W ICH MIEJSCE WPROWADZONE NOWE O NUMERACH OD 1 DO 82.
	2	08.06.2006 R. UCHWALONO NOWĄ TREŚĆ STATUTU
	3	30.05.2008 R. - PRZYJĘTO NOWY TEKST STATUTU

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2. Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIA WOLI W ZAKRESIE PRAW I OBOWIĄZKÓW MAJĄTKOWYCH SKŁADAJĄ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB CZŁONEK ZARZĄDU I OSOBA PRZEZ ZARZĄD UPOWAŻNIONA.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1. Nazwisko	KIWIOR
	2. Imiona	MAŁGORZATA MAGDALENA
	3. Numer PESEL	68080500263
	4. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	5. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6. Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1. Nazwisko	DZIOŃEK
	2. Imiona	TOMASZ
	3. Numer PESEL	64081800630
	4. Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	5. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6. Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru	
---------------------------	--

1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BIELAS
		2.Imiona	JERZY
		3.Numer PESEL/REGON	43110707830
		4.Numer KRS	****
	2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KULIK
		2.Imiona	STANISŁAW
		3.Numer PESEL/REGON	60050114393
		4.Numer KRS	****
	3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SIECZKOWSKI
		2.Imiona	ANDRZEJ STANISŁAW
		3.Numer PESEL/REGON	60020607111
		4.Numer KRS	****
	4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	CYC
		2.Imiona	TERESA
		3.Numer PESEL/REGON	69100101183
		4.Numer KRS	****
	5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GATNAR
		2.Imiona	GRAŻYNA
3.Numer PESEL/REGON		66072210183	
4.Numer KRS		****	

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	---
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	2	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	3	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI

5	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
6	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
7	81, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	16.06.2003	1.01.2002 - 31.12.2002
	2	28.05.2004	01.01.2003 - 31.12.2003
	3	08.06.2005	1.01.2004 - 31.12.2004
	4	19.06.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
	5	18.05.2007	1.01.2006 - 31.12.2006
	6	13.06.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	7	23.06.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	8	27.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	9	11.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	10	29.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	11	27.08.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	12	26.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	06.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	22.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	1.01.2002 - 31.12.2002
	2	*****	01.01.2003 - 31.12.2003
	3	*****	1.01.2004 - 31.12.2004
	4	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	5	*****	1.01.2006 - 31.12.2006
	6	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	7	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	8	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	9	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	10	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	11	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	12	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	13	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	1.01.2002 - 31.12.2002
	2	*****	01.01.2003 - 31.12.2003
	3	*****	1.01.2004 - 31.12.2004
	4	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	5	*****	1.01.2006 - 31.12.2006
	6	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	7	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	8	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	9	*****	01.01.2010 - 31.12.2010

10	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
11	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
12	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
13	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014

Rubryka 3

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
--

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

<p>Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego</p>
--

Brak wpisów

<p>Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych</p>
--

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

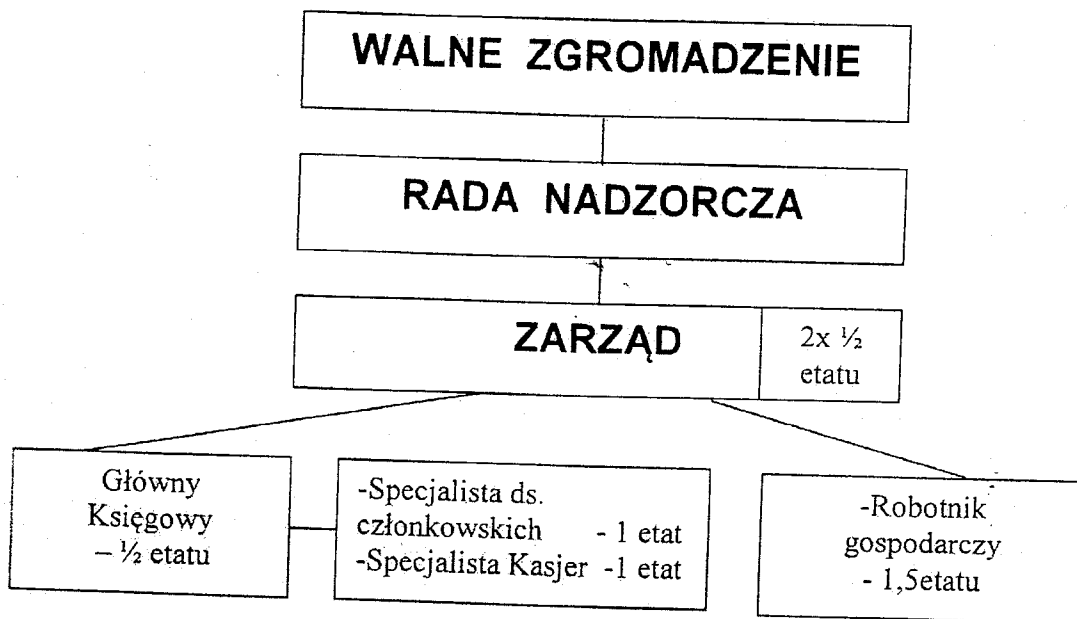
Brak wpisów

ZESTAWIENIE OBOWIĄZUJĄCYCH W SM "RYF" REGULAMINÓW

Lp.	Nazwa regulaminu	Data, od której obowiązuje	uwagi
1	Statut	stan na 27.12.2007, obowiązuje od 8.06.2009	zniany uchwalone przez WZ 9.06.2017
2	Regulamin organizacyjny	24.03.2011	
3	Regulamin RN	15.06.2012	
4	Regulamin Zarządu	24.09.2009	
5	Regulamin rozliczeń kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków...	26.09.2013	
6	Regulamin rozliczania kosztów CO ...	3.04.2014	
7.	Regulamin refundacji wymiany okien ...	24.09.2009	
8	Regulamin obowiązków Spółdzielni, członków, właścicieli i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych oraz zasad rozliczeń z członkami SM	26.05.2011	
9	Regulamin porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców w zasobach SM "RYF"	26.05.2011	
10	Regulamin wyboru firm	26.05.2011	
11	Regulamin odbioru robót i potwierdzania wykorzystania materiału	26.08.2013	procedura Zarządu
12	Regulamin rozliczania kosztów GZM	26.09.2013	
13	Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych	22.06.2017	
14	Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań	26.09.2013	
15	Regulamin ustalania wysokości wkładów budowlanych i mieszkaniowych	23.09.2013	
16	Regulamin obliczania powierzchni użytkowej lokali	26.09.2013	
17	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu wkładów mieszkaniowych	21.05.2015	
18	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu wkładów budowlanych	21.05.2015	
19	Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu zasobowego i funduszu zasobów mieszkaniowych	21.05.2015	
20	Regulanim tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego	21.05.2015	
21	Regulanim obrad WZ	12.06.2014	uchwalony przez WZ

ZAŁĄCZNIK DO REGULAMIN ORGANIZACYJNEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "RYF" W RYBNIKU

SCHEMAT ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "RYF" W RYBNIKU



Niniejszy Regulamin oraz Schemat organizacyjny został zatwierdzony
Uchwałą nr 1/IX/ 2009 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "RYF"
z dnia 24.09.2009 roku

Zmiana *20.08.2011r.* Uchwała RN nr *1/III/2011*
i wchodzi w życie z dniem uchwalenia .

Zatrudnienie i wynagrodzenia

Lp.	Wyszczególnienie	rok		
		2015	2016	2017
1	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach, w tym:	4,625	4,58	4,54
	- pracownicy umysłowi	3,50	3,58	3,54
	- pozostali pracownicy	1,125	1	1
2	Zrealizowane wynagrodzenia ogółem w zł (nowe), w tym:	237376,12	246892,95	251109,48
	- osobowy fundusz płac (z premiami i nagrodami, bez ZUS)	196681,68	207495,50	208841,68
	- bezosobowy fundusz płac	40644,44	39397,45	42267,80
3	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł ogółem	3543,81	3775,39	3833,36
	- pracownicy umysłowi	4168,07	4313,19	4351,26
	- pozostali pracownicy	1601,67	1850,00	2000,00

Sporządzono w dniu

22.04.18

podpis sporządzającego

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Spółdzielni Mieszkaniowej

"RYF"

mgr Wiesława Frysztacka

Sprawy członkowsko – lokalowe

Lp.	Wyszczególnienie	rok		
		2015	2016	2017
1	Liczba członków ogółem na 31 XIIr., w tym:	243	230	428
	zamieszkali w budynkach Spółdzielni	243	230	428
2	Oczekujący na mieszkanie	—	—	—
3	Liczba zarejestrowanych wniosków o zamianę mieszkań – stan na 31 XII	—	—	—
4	Liczba zawartych umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	—	—	—
5	Liczba zrealizowanych wniosków o zamianę mieszkań	—	—	—
6	Liczba zrealizowanych eksmisji:			
	- z lokali spółdzielczych - z najmu	— —	— —	— —
7	Liczba zawartych umów przeniesienia własności lokalu:			
	- w wyniku przetargu	—	—	—
	- ze spółdz. lokat. prawa	—	—	—
	- ze spółdz. własn. prawa - z najmu	— —	— —	— —
8	Liczba złożonych wniosków o przeniesienie własności lokalu wg stanu na dzień 31.12..	2	—	28
9	Stan funduszu udziałowego na 31.12...	16 480,00	16 580,00	15 820,00

Sporządzono dnia
sporządzającego

2018

podpis
GLÓWNA KSIĘGOWA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RYF”

mgr Wiesława Frysztacka

Gospodarka gruntami

Lp	Wyszczególnienie	Rok		
		2015	2016	2017
1	Powierzchnia gruntów pozostających w administrowaniu Spółdzielni w ha, w tym	2.34.94	2.34.94	2.51.73
	- udział przypadający na Spółdzielnię	2.01.24	2.01.24	2.16.47
	- udział pow. zabudowanej przypadający na SM	1.99.29	1.99.29	2.14.52
2	Powierzchnia gruntów pozostających w administrowaniu Spółdzielni w ha, w tym	2.34.94	2.34.94	2.51.73
	- udział przypadający na Spółdzielnię	2.01.24	2.01.24	2.16.47
	- udział pow. zabudowanej przypadający na SM	1.99.29	1.99.29	2.14.52
3	Powierzchnia gruntów, dla których Spółdzielnia posiada decyzje administracyjne w ha (brak aktów notarialnych)	-	-	-
	- udział przypadający na Spółdzielnię	-	-	-
	- udział pow. zabudowanej przypadający na SM	-	-	-

W roku 2017, na skutek wniosku grupy mieszkańców Spółdzielni o unieważnienie prawomocnej decyzji podziałowej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Reymonta, opisanej w księdze wieczystej GL1Y/00121562/3, Prezydent Miasta Rybnika poinformował SM „RYF” o wykreśleniu z ewidencji gruntów i budynków działek powstałych w wyniku podziału (o numerach 4803/132, 4804/132, 4805/132, 4806/132, 4807/132 i 4808/132 oraz dz. 4809/132, stanowiącej drogę opisaną po podziale w GL1Y/00156824/2), a następnie o wpisaniu do rejestru działki nr 4150/132 o powierzchni 1.43.94ha.

Zmiana ta została ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rybniku nr GL1Y/00121562/3

Stan prawny pozostałych gruntów, będących we władaniu Spółdzielni, jest uregulowany. Zmiany powierzchni gruntów był wynikiem unieważnienia decyzji podziałowej.

GLÓWNA KSIĘGOWA

Spółdzielni Mieszkaniowej

„RYF”

mgr Wiesława Frysztacka

27.04.17.

PROTOKÓŁ

z kontroli stanu technicznego i porządkowego zasobów mieszkaniowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” w Rybniku
przeprowadzonej w dniu 23.04.2018r.

Kontrolę przeprowadziła Lustrator Leokadia Opatowiecka
przy udziale Zastępcy Prezesa Tomasza Dzionka

1. Kontrolę przeprowadzono w n/w budynkach:

lp	Adres	Rok oddania do użytku	Ilość mieszkań/lokalności użytk.	Charakterystyka obiektu
1	ul.B.Chrobrego 39 ABC książka obiektu zał. dnia 15.02.1999 r. wpisy kompletne, są przeglądy rocznych i 5-letniego. W protokołach z rocznych przeglądów brak dotyczących stanu techn. Zawierają je protokoły 5-letnie	1967	18/0	Budynek – nie zagrażający bezpieczeństwu, wymagający prac remontowych i termomodernizacyjnych. 4 kondygnacyjny, niepodpiwniczony Konstrukcja dachu – żelbetowy z drewnianą konstrukcją kryty papą. Ściany zewnętrzne-murowane stropy żelbetowe. Schody -żelbetowe Stolarka okienna (wymieniona w całości) . Instalacje: budynek wyposażony jest w instalacje: ,co(własna kotłownia gazowa), odgromowa ,telefoniczna, domofon, azart, internetowa, dzwonekowa. Drzwi wejściowe do budynku nowe. Klatki schodowe wymagają malowania. Teren uporządkowany, w planach utwardzenie parkingu przed budynkiem.
2	ul. Kościuszki 29 książka obiektu zał. dnia 15.02.1999r. wpisy kompletne, są protokoły z przeglądów rocznych i 5-letnich	1963	15/0	Budynek – zadowolający, wymagający prac termomodernizacyjnych. 5 kondygnacyjny, podpiwniczony Konstrukcja dachu z prefabrykatów DMS kryty papą. Ściany zewnętrzne-murowane stropy żelbetowe z prefabrykatów DMS Schody - żelbetowe Stolarka okienna -wymieniona w całości . Instalacje: budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczna, wod-kan , co (węzeł wspólny dla budynku),gazowa, dgromowa, telefoniczna, domofonowa, azart, internetowa, dzwonekowa Drzwi wejściowe do budynku nowe. Klatki schodowe nie wymagają malowania. Teren uporządkowany, parking w budowie.
3	ul.Kościuszki29A książka obiektu zał. dnia 15.02.1999r wpisy i przeglądy kompletne w 2015r był przegląd 5-letni, a w 2016 i 2017r roczne przeglądy techniczne zalecenia realizowano na bieżąco	1963	15/0	Budynek – zadowolający, wymagający prac termomodernizacyjnych. 5 kondygnacyjny, podpiwniczony Konstrukcja dachu z prefabrykatów DMS kryty papą. Ściany zewnętrzne-murowane stropy żelbetowe z prefabrykatów DMS Schody - żelbetowe Stolarka okienna wymieniona w całości . Instalacje: budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczna, wod-kan ,co(węzeł wspólny dla budynku),???? gazowa, odgromowa, telefoniczna, domofonowa, azart, internetowa, dzwonekowa.. Drzwi wejściowe do budynku nowe.

				<p>Klatki schodowe / nie wymagają malowania. Teren uporządkowany, parking w budowie. Drzwi wejściowe do budynku nowe. Termomodernizacja w planach na rok..</p> <p>Oddymianie klatek schodowych- nie dotyczy</p>
4	<p>ul. Jankowicka 14 książka obiektu zał. dnia 15.02.1999r wpisy kompletne, wykonano przeglądy rocznych i 5-letniego</p>	1976	25/0	<p>Budynek – stan dobry, po termomodernizacji. 5 kondygnacyjny, podpiwniczony Konstrukcja dachu z płyt kanałowych kryty papą. Ściany zewnętrzne-murowane. stropy żelbetowe typu DZ-3 monolityczne. Schody -żelbetowe Stolarka okienna wymieniona w całości. Instalacje: budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczna, wod-kan , co(własna kotłownia gazowa), gazowa, odgromowa, telefoniczna, domofonowa, azart, internetowa, dzwinkowa.. Drzwi wejściowe do budynku nowe. Klatki schodowe nie wymagają malowania. Teren uporządkowany. W 2017r wykonano prace termomodernizacyjne.</p>
5	<p>ul. Marokanów 4 dawna Kawalca 4 książka obiektu zał. dnia 15.02.1999r wpisy i przeglądy kompletne w 2015r był przegląd 5-letni, a w 2016 i 2017r roczne przeglądy techniczne zalecenia realizowano na bieżąco</p>	1960	24/0	<p>Budynek – stan dobry, po termomodernizacji 5 kondygnacyjny, podpiwniczony Konstrukcja dachu murowana z pokryciem płytami DKZ , kryty papą. Ściany zewnętrzne-murowane. stropy żelbetowe. Schody -żelbetowe. Stolarka okienna -wymieniona w całości. Instalacje: budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczna, wod-kan ,co(wymiennikownia dla całego budynku), gazowa, odgromowa, telefoniczna, domofonowa azart, internetowa, dzwinkowa.. Drzwi wejściowe do budynku nowe. Klatki schodowe nie wymagają malowania. Teren uporządkowany, w planie wymiana nawierzchni chodników i wjazdu.</p>
6	<p>ul.Reymonta 61 ABCD książka obiektu zał. dnia 15.02.1999r. wpisy i przeglądy kompletne w 2015r był przegląd 5-letni, a w 2016 i 2017r roczne przeglądy techniczne zalecenia realizowano na bieżąco</p>	1985	28/0	<p>Budynek – stan zadowalający, wymagający prac termomodernizacyjnych. 3/4 kondygnacyjny, podpiwniczony Konstrukcja dachu – z płyt korytkowych kryty papą Ściany zewnętrzne-z wielkich płyt systemu „Elbis” stropy żelbetowe z płyt prefabrykowanych kanałowych. Schody -do piwnic żelbetowe a od parteru z elementów prefabrykowanych. Stolarka okienna wymieniona w całości. Instalacje: budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczna, wod-kan , co(węzły indywidualne dla każdej klatki),gazowa, odgromowa, telefoniczna, domofonowa, azart, internetowa, dzwinkowa.. Drzwi wejściowe do budynku nowe. Klatki schodowe nie wymagają malowania. Teren uporządkowany, w planie wymiana nawierzchni chodników</p>

7	ul. Reymonta 63 ABCD książka obiektu zał. dnia 15.02.1999r wpisy kompletne w 2015r był przegląd 5- letni, a w 2016 i 2017r roczne przeglądy techniczne zalecenia realizowano na bieżąco	1982	123/2	Budynek – stan zadowalający, wymagający prac termomodernizacyjnych. 10/11 kondygnacyjny, czteroklatkowy, podpiwniczony dźwigi osobowe. 4 szt, Konstrukcja dachu z płyt korytkowych kryty papą. Ściany zewnętrzne-z wielkich płyt systemu „Elbis” Stropy żelbetowe z płyt prefabrykowanych kanałowych. Schody -do piwnic żelbetowe a od parteru z elementów prefabrykowanych.Stolarka okienna wymieniona w całości. Instalacje: budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczna,wod-kan ,co(węzły indywidualne dla każdej klatki), gazowa, odgromowa, telefoniczna, domofonowa azart, internetowa dzwonekowa.. Drzwi wejściowe do budynku nowe. Wiatrołapy po remoncie w 2016r. Klatki schodowe nie wymagają malowania. Teren uporządkowany. Drzwi wejściowe do budynku nowe.
8	ul. Reymonta 65 ABC książka obiektu zał. dnia 15.02.1999r. wpisy kompletne w 2015r był przegląd 5- letni, a w 2016 i 2017r. roczne przeglądy techniczne zalecenia realizowano na bieżąco	1983	69/0	Budynek – stan zadowalający, wymagający prac termomodernizacyjnych. 8 kondygnacyjny, podpiwniczony dźwigi osobowe. 3 szt, Konstrukcja dachu z płyt korytkowych kryty papą. Dach segmentu A i B po kapitalnym remoncie w latach 2016-2017. Segment Crealizacja remontu kapitalnego w 2018r Ściany zewnętrzne-z wielkich płyt systemu „Elbis” Stropy żelbetowe z płyt prefabrykowanych kanałowych. Schody -do piwnic żelbetowe, a od parteru z elementów prefabrykowanych. Stolarka okienna wymieniona w całości. Instalacje: budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczna, wod-kan ,co (węzły indywidualne dla każdej klatki), gazowa, odgromowa, telefoniczna, domofonowa azart, internetowa ,dzwonekowa.. Wiatrołapy po remoncie w 2016r. Drzwi wejściowe do budynku nowe. Klatki schodowe nie wymagają malowania. Teren uporządkowany.

W trakcie przeglądu stwierdzono że budynki są oznaczone nazwą spółdzielni i adresem. Stan elewacji budynków nie budzi zastrzeżeń, poza budynkiem przy ul. B. Chrobrego 39 .Sześć budynków wymaga docieplenia .Wejścia do klatek schodowych są zamykane - domofony, a drzwi wejściowe w stanie dobrym. Schody wejściowe do budynku przy ul. Kościuszki 29A wymagają naprawy. Schody w klatkach schodowych są w dobrym stanie. Stan wizytowanych klatek schodowych dobry. Stan oszklenia pełny. Na parterze klatek schodowych , umieszczono zunifikowane tablice informacyjne , na których wywieszono są: instrukcja p.poż., spis telefonów alarmowych, ogłoszenia różne i zawiadomienia. Obróbki blacharskie i rury spustowe w dobrym stanie. Instalacja odgromowa w dobrym stanie. Tereny przynależne do budynków :zadbane, zazielenione.
Dojścia i dojazdy do budynków są w dobrym stanie. Śmietniki i miejsca przeznaczone na segregację odpadów nie wymagają uwagi i uporządkowania w związku ze zmianą zasad segregowania odpadów .W zw. z tym wykonano w 2017r zamknięcia wiat śmietnikowych. W planie remontów na 2018 r był remont wiaty śmietnikowej przy budynkach na ul.Kościuszki 29, 29A, który został już wykonany.

Rybnik 23.04.2018r

podpis przedstawiciela Spółdzielni

VICEPREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYE"
mgr inż. Tomasz Dzionek

podpis Lustajator
nr opr. 2717/96

Leokadia Opatowiecka

Załącznik nr 10/1

Załącznik do Uchwały Nr 39/VI/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej RYF

FUNDUSZ REMONTOWY 2015 - PLAN

	Adres	pow. uz.	Bilans otwarcia	Naliczenia 2015	b.rem. 0,38	Plan inwestycji	BZ
1.	Kościuszki 29 i 29 A	1334,70	7 810,66	24 024,60	6 086	24000	1 749,03
2.	Jankowicka	1163,90	-37 709,09	20 950,20	5 307	5000	-27 066,27
3.	Chrobrego	893,20	-12 325,71	16 077,60	4 073	10000	-10 321,10
4.	Reymonta 61,63,65	12028,97	650,43	216 521,46	54 852	127500	34 819,79
5.	Kawalca	1228,40	79 644,37	22 111,20	5 602	65500	30 654,07
	Razem		38 070,66	299 685,06	75 920	232000	29 835,50
6.	Kawalca - termomod.		-240 534,11	30 955,68			-209 578,43
	Razem		-202 463,45	330 640,74			-179 742,93

Lp.	Adres	Inwestycje	Planowany koszt	Ogółem
1.	Kościuszki 29 i 29 A	balkony	24000	24000
2.	Jankowicka	wiata śmietnikowa	5000	5000
3.	Chrobrego	naprawa dachów	10000	10000
4.	Reymonta 61,63,65	ogrodzenie pl. zabaw	20000	127500
	R 61	oświetl. z czujnikami	4500	
		malowanie klatek	18000	
	R 63	windy	51000	
		piony wodne	3500	
		odnowienie wiatrolapów	10000	
	R 65	audyt wentylacji	1500	
		oświetl. z czujnikami	12000	
		odnowienie wiatrolapów	7000	
5.	Kawalca	wymiana inst. gaz.	63500	65500
		wiata śmiet. - rem.	2000	

Rybnik, 05.03.2015 r.

Jolanta Szpan
Dok
Janusz

zobowiązanie w 10/2

FUNDUSZ REMONTOWY 2015 - PLAN KOREKTA

Adres	pow. uż.	Bilans otwarcia	Naliczenia 2015	b.rem. 0,31	Plan inwestycji	BZ
1. Kościuszki 29 i 29 A	1334,7	7 810,66	24 024,60	4 965	24000	2 870,18
2. Jankowicka	1163,9	-37 709,09	20 950,20	4 330	5000	-26 088,60
3. Chrobrego	893,2	-12 325,71	16 077,60	3 323	10000	-9 570,81
4. Reymonta 61,63,65	12028,97	650,43	216 521,46	44 748	127500	44 924,12
R 51	1646,4	20 657,10	29 635,20	6 123	25 237	18 930,30
R 52	6301,13	-8 104,88	119 820,22	24 556	75 475	10 683,77
R 55	3781,44	-11 901,81	98 666,04	14 087	26 787	15 310,05
5. Kawałca	1228,4	79 644,37	22 111,20	4 570	79500	17 685,92
Razem		38 070,66	299 685,06	61 935	246000	29 820,81
6. Razem		-240 534,11	39 955,68			-209 578,43
Razem		-202 463,45	330 640,74			-179 757,62

Lp.	Adres	Inwestycje	Planowany koszt	Ogółem
1.	Kościuszki 29 i 29 A	balkony	24000	24000
2.	Jankowicka	wiata śmietnikowa	5000	5000
3.	Chrobrego	naprawa dachów	10000	10000
4.	Reymonta 61,63,65	ogrodzenie pl. zabaw	20000	127500
	R 51	oświetl. z czujnikami	4500	
		malowanie klatek	18000	
	R 53	windy	51000	
		piony wodne	3500	
		odnowienie wiatrolapów	10000	
	R 55	audyt wentylacji	1500	
		oświetl. z czujnikami	12000	
		odnowienie wiatrolapów	7000	
5.	Kawałca	wymiana inst. gaz.	63500	79500
		wiata śmiet. - rem.	2000	
		malowanie klatek	14000	
			246 000	246000

[Signature]

Lp.	Adres	Inwestycje	Planowany koszt
1.	Kościuszki 29 i 29 A		
		audyty i dokumentacja	22400
2.	Jankowicka	audyt i dokument.	11800
3.	Chrobrego		
		zawory i odpowietrz.	7700
		uzupełnienie wnęk	3900
4.	Reymonta 61,63,65	naprawa boiska asfal.	5 000,00
		naprawa placu zabaw	2 500,00
a)	R 61	audyt i dokument.	14760
		boisko asfaltowe	684
		zabudowa osłon w	
		rozdzielkach elektr.	2 000
		naprawa placu zabaw	
b)	R 63	wiatrołapy	342
		boisko asfaltowe	57300
			2 747
		zabudowa osłon w	
		rozdzielkach elektr.	5 500
		rement dachu 63b	10000
		naprawa placu zabaw	1 373
c)	R 65		
		wiatrołapy	41500
		windy	7000
		zabudowa osłon w	
		rozdzielkach elektr.	3500
		boisko asfaltowe	1 570
		naprawa placu zabaw	785
5.	Kawalca	naprawa kominów	20000
			214 860

boisko	pow. uz.	5 000,00
61	1646,4	684
63	6615,47	2 747
65	3781,44	1 570
	12043,31	

plac zabaw	pow. uz.	2500
61	1646,4	342
63	6615,47	1373
65	3781,44	785
	12043,31	

załącznik nr 10/3a

Załącznik nr 10/4

KOREKTA FUNDUSZU REMONTOWEGO 2016 (MAJ 2016)

	Adres	pow. uż.	Bilans otwarcia	Naliczenia 2016	b.rem. 0,35	Plan inwestycji	BZ
1.	Kościuszki 29 i 29 A	1334,7	327,37	24 024,60	5 605,74	26 460,00	-7 713,77
2.	Jankowicka	1163,9	-21 745,49	20 950,20	4 888,38	11 800,00	-17 483,67
3.	Chrobrego	893,2	-13 868,97	16 077,60	3 751,44	11 600,00	-13 142,81
4.	Reymonta 61,63,65	12043,31	44 383,70	216 779,70	50 581,90	160 945,00	49 636,50
5	Kawalca	1228,4	22 410,62	22 111,20	5 159,28	20 000,00	19 362,54
	Razem		31 507,23	299 943,30	69 986,74	230 805,00	30 658,79
6	Kawalca - termomod.		-209 578,43	30 955,68			-178 622,75
	Razem		-178 071,20	330 898,98			-147 963,96

FUNDUSZ REMONTOWY 2016 - PLAN

	Adres	pow. uż.	Bilans otwarcia	Naliczenia 2016	b.rem. 0,35	Plan inwestycji	BZ
1.	Kościuszki 29 i 29 A	1334,7	327,37	24 024,60	5 606	22 400	-3 653,77
2.	Jankowicka	1163,9	-21 745,49	20 950,20	4 888	11 800	-17 483,67
3.	Chrobrego	893,2	-13 868,97	16 077,60	3 751	11 600	-13 142,81
4.	Reymonta 61,63,65	12043,31	44 383,70	216 779,70	50 582	149 060	61 521,50
5.	Kawalca	1228,4	22 410,62	22 111,20	5 159	20 000	19 362,54
	Razem		31 507,23	299 943,30	69 987	214 860	46 603,79
6.	Kawalca - termomod.		-209 578,43	30 955,68			-178 622,75
	Razem		-178 071,20	330 898,98			-132 018,96

D.K.

D.K.

FUNDUSZ REMONTOWY 2017 - PLAN

	Adres	pow. uż.	Bilans otwarcia	Naliczenia 2016	b.rem. 0,35	Plan inwestycji	BZ
1.	Kościuszki 29 i 29 A	1334,7	-17 296,43	24 024,60	5 605,74	1 700	-577,57
2.	Jankowicka	1163,9	-15 632,76	20 950,20	4 888,38	0	429,06
3.	Chrobrego	893,2	-10 222,47	16 077,60	3 751,44	8 000	-5 896,31
4.	Reymonta 61,63,65	12043,31	49 840,33	216 779,76	50 581,90	187 000	29 038,19
5.	Kawalca	1228,4	32 156,42	22 111,20	5 159,28	2 600	46 508,34
	Razem		38 845,09	299 943,36	69 986,74	199 300	69 501,71
6.	Kawalca - termomod.		-178 622,75	30 955,68			-147 667,07
7.	Jankowicka - termomod.			12 570,12		350 000	-337 429,88
	Razem		-139 777,66	330 899,04			-415 595,24

Główna Księgowa
Spółdzielni Mieszkaniowej
"RPM"
S.M. "RPM"
Szwia Malinska

VICE-PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RPM"
mgr inż. Tomasz Dzionek

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RPM"
mgr inż. Maciej Zdrażka-Kiwior

Andrzej Biedański

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
S.M. "RPM"
Andrzej Sierakowski

Jerzy Brękas

FUNDUSZ REMONTOWY ~917 - KOREKTA 06.2017

2019czernik 10|16

	Adres	pow. uż.	Bilans otwarcia	Naliczenia 2016	FI zewn.	b.rem. 0,35	Plan inwestycji	BZ
1.	Kościuszki 29 i 29 A	1334,70	-17 296,43	24 024,60		5 605,74	1 700	-577,57
2.	Jankowicka	1163,90	-15 632,76	20 950,20		4 888,38	0	429,06
3.	Chrobrego	893,20	-10 222,47	16 077,60		3 751,44	8 000	-5 896,31
4.	Reymonta 61,63,65	12043,31	49 840,33	216 779,76	37 711,20	50 581,90	227 000	26 749,39
5.	Kawalca	1228,40	32 156,42	22 111,20		5 159,28	2 600	46 508,34
	Razem		38 845,09	299 943,36	37 711,20	69 986,74	239 300	67 212,91
6.	Kawalca - termomod.		-176 622,75	30 955,68				-147 667,07
7.	Jankowicka - termomod.			12 570,12			350 000	-337 429,88
	Razem		-139 777,66	330 899,04				-417 884,04

Lp.	Adres	Inwestycje	Planowany koszt
1.	Kościuszki 29 i 29 A	oświetlenie LED	1 700
2.	Jankowicka		0
3.	Chrobrego	naprawa dachu 39B	8 000
4.	Reymonta 61,63,65		
a)	R 61	naprawa placu zabaw	10 000,00
		kominy	1 367
		schody chodnikowe	7 000
		baliony- ciąg	4 500
		kominiowy 61D	1 200
b)	R 63	windy - naprawa	3 800
		izolacja rur ciepłow.	2 500
		schody chodnikowe	2 000
		zawory CO R63B	6 000
		parking R63 (II etapy)	126 500
		naprawa placu zabaw	5 493
c)	R 65	windy - naprawa	
		remont dachu R65B	63500
		naprawa placu zabaw	3 140
5.	Kawalca	oświetlenie LED	2600
		RAZEM	239 300
6.	Jankowicka	termomodernizacja	350 000

plac zabaw	pow. uż.	10 000,00
61	1646,4	1 367
63	6615,47	5 493
65	3781,44	3 140
	12043,31	

Jadwiga D. K.
Siackowski Jan Szlachetka

Załącznik do Uchwały nr 39/VI/2015 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej RYF

PLAN GOSPODARCZY I KALKULACJA OPŁAT NA ROK 2015

NIERUCHOMOŚCI SM RYF POŁOŻONE W RYBNIKU

powierzchnia użytkowa: 16 649,17
liczba osób: 702,00
liczba lokali: 317
liczba osób windy: 364,5

LP.	OPIS POZYCJI	PRZYCHODY 2015		zł/jedn. * mies.	D	KOSZTY 2015		zł/jedn. * mies.	F	WYKONANIE 2014	
		zł	C			zł	E			zł	G
A	B										
	NADWYŻKA/NIEDOBÓR Z ROKU UBIEGŁEGO							0,00			
	ZALICZKA EKSPLOATACYJNA I MEDIA (1.1+1.2+1.3+2)	1 212 310,13				1 219 490,50				1 237 993,12	
1.1.	ZALICZKA EKSPLOATACYJNA (I-XII)zł/m2	394 185,00		1,97							
1.2.	KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ										
a	koszty administrowania					394 200,00		1,95		395 347,57	1,98
b	koszty konserwacji i utrzymania nieruchomości					260 521,80		1,30		261 352,83	1,31
c	koszty utrzymania technicznego nieruchomości					49 900,00		0,25		49 730,61	0,25
d	koszty amotyzacji					18 000,00		0,09		16 642,00	0,08
e	utrzymanie czystości					9 478,20		0,05		11 247,64	0,06
f	koszty energii cieplnej					50 300,00		0,25		50 302,17	0,25
g	koszty zużycia wody na potrzeby części wspólnej					5 400,00		0,03		5 438,34	0,03
1.3.	POZOSTAŁE OPŁATY					600,00		0,00		633,98	0,00
	podatek od nieruchomości , wliczyste użytkowanie i ubezpieczenie	111704,36				118 869,73				107 880,90	
a		54906,36		0,27		62 071,89		0,31		54 906,36	0,27
b	opłaty za antenę zbiorczą lub TV kablową	11710,00		3,08		11 709,84		3,08		11 709,84	3,08
c	przeeglądy	17118,00		4,50		17 118,00		4,50		15 560,90	4,09
d	opłaty z tytułu użytkowania dzwignów	21870,00		5,00		21 870,00		5,00		19 586,77	4,48
e	koszty konserwacji urządzeń domofonowych	6100,00		1,60		6 100,00		1,60		6 117,03	1,61

2.	DOSTAWA MEDIÓW (świadczenia)	706 420,77			706 420,77		734 764,65	
a	Abonamenty za liczniki	25 312,68	6,65		25 312,68	6,65	25 312,68	6,65
b	Woda i ścieki	2 005,92	0,01		2 005,92	0,01	20 130,63	0,10
c	Centralne ogrzewanie (I-XII) zł/m ²	575 286,17			575 286,17	2,88	575 286,17	2,88
d	Energia elektryczna mienia wspólnego/ s-ni	28 000,00	7,36		28 000,00	7,36	29 121,17	7,66
e	Wywóz odpadów zł/os.	75 816,00	9,00		75 816,00	9,00	84 914,00	10,08
3.1	FUNDUSZ REMONTOWY zł/m²	330 716,52	1,66		330 716,52	1,66	330 716,52	1,66
3.2	FUNDUSZ REMONTOWY wodomierze						43 297,20	
4.	PRZYCHODY/ KOSZTY FINANSOWE I OPERACYJNE		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5.	RAZEM NALEŻNOŚCI/ KOSZTY	1 543 026,65	7,72		1 550 207,02	7,76	1 612 006,84	8,07

Rybnik, 05 marca 2015 roku

Deludko

D.K.

Reagan

Fark

John

Załącznik 10/18

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej
nr 14/VIII/2016 z dnia 17.03.2016 r.**2 PLAN GOSPODARCZY I KALKULACJA OPŁAT NA ROK 2016**

NIERUCHOMOŚCI SM RYF POŁOŻONE W RYBNIKU

powierzchnia użytkowa: 16 663,51 pow.grzewcza: 0,00
 w tym powierzchnia użytkowa piwnic: 0,00
 liczba osób: 690,00 liczba lokali: 317
 liczba osób windy: 389

LP.	OPIS POZYCJI	PRZYCHODY 2016			KOSZTY 2016			WYKONANIE 2015		
		zł	zł/jedn.*mie	zł/jedn.*mie	zł	zł/jedn.*mie	zł	zł	zł	zł/jedn.*mies.
A	B	C	D	E	F	G	H			
	NADWYŻKA/NIEDOBÓR Z ROKU UBIEGŁEGO				0,00					
1.	ZALICZKA EKSPLOATACYJNA I MEDIA (1.1-1.7+2)	1 257 686,88		1 282 333,50		1 292 191,38				
1.1.	ZALICZKA EKSPLOATACYJNA	387 308,30	1,94							
	Zaliczka eksploatacyjna (I-XII) zł/m2									
1.2.	KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ			411 954,92	2,06	409 927,70	2,05			
a	koszty administrowania			274 700,00	1,37	271 334,50	1,36			
b	koszty konserwacji i utrzymania nieruchomości			44 700,00	0,22	43 402,24	0,22			
c	koszty utrzymania technicznego nieruchomości			35 550,00	0,18	35 156,19	0,18			
d	koszty utrzymania zieleni			17 200,00	0,09	20 600,00	0,10			
e	koszty amortyzacji			7 204,92	0,04	7 204,92	0,04			
f	utrzymanie czystości			32 600,00	0,16	32 229,85	0,16			
	koszty energii cieplnej				0,00		0,00			
	koszty energii elektrycznej				0,00		0,00			
	koszty zużycia wody na potrzeby części wspólnej				0,00		0,00			
1.3	podatek od nieruchomości, wyczyszczenie użytkownika i ubezpieczenie	61 644,87	0,31			61 644,87	0,31			
1.4	opłaty za antenę zbiorczą lub TV kablową	11 534,10	3,03	11 534,10	3,03	11 534,10	3,03			
1.5	przełączy	17 118,00	4,50	17 118,00	4,50	17 778,09	4,67			
1.6	opłaty z tytułu użytkowania dźwigów	21 610,00	4,63	21 610,00	4,63	21 610,00	4,63			
1.7	koszty konserwacji urządzeń domofonowych	6 086,40	1,60	6 086,40	1,60	6 086,40	1,60			
2.	DOSTAWA MEDIÓW (świadczenia)	752 385,21		752 385,21		763 610,22				
2.1	Woda i ścieki				0,00		0,00			
	Abonamenty za liczniki	27 085,56	7,12	27 085,56	7,12	27 085,56	7,12			
	Woda i ścieki	5 706,50	0,03	5 706,50	0,03	11 040,63	0,06			
2.2	Centralne ogrzewanie (I-XII) zł/m2	617 092,75	3,09	617 092,75	3,09	617 092,75	3,09			
2.3	Energia elektryczna mienia wspólnego/ s-ni	27 944,40	7,35	27 944,40	7,35	33 295,28	8,75			
2.4	Opł.za gosp. odpadami komunalnymi	74 556,00	10,00	74 556,00	9,00	75 096,00	9,07			
3.	FUNDUSZ REMONTOWY zł/m2	330 898,98	1,50	330 898,98	1,65	330 769,98	1,65			
3.1	FUNDUSZ REMONTOWY termomodernizacja zł/m2		2,10							
4.	PRZYCHODY/ KOSZTY FINANSOWE I OPERACYJNE	24 646,62	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00			
5.	RAZEM NALEŻNOŚCI/ KOSZTY	1 613 232,48	8,07	1 613 232,48	8,07	1 622 961,36	8,12			

Σ **PLAN GOSPODARCZY I KALKULACJA OPŁAT NA ROK 2017**

NIERUCHOMOŚCI SM RYF POŁOŻONE W RYBNIKU

powierzchnia użytkowa: 16 663,51 pow.grzewcza: 0,00
w tym powierzchnia użytkowa piwnic: 0,00
liczba osób: 688,00 liczba lokali: 317
liczba osób windy: 361

LP.	OPIS POZYCJI	PRZYCHODY 2017		KOSZTY 2017		WYKONANIE 2016	
		zł	zł/jedn.*mies.	zł	zł/jedn.*mie s.	zł	zł/jedn.* mies.
A	B	C	D	E	F	G	H
	NADWYŻKA/NIEDOBÓR Z ROKU UBIEGŁEGO				0,00		
1.	ZALICZKA EKSPLOATACYJNA I MEDIA (1.1-1.7+2)	1 328 194,60		1 360 351,80		1 365 414,92	
1.1.	ZALICZKA EKSPLOATACYJNA	387 996,80	1,94				
	Zaliczka eksploatacyjna (I-XII) zł/m2						
1.2.	KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ			420 154,00	2,10	441 244,12	2,21
a	koszty administrowania			266 804,00	1,33	278 710,10	1,39
b	koszty konserwacji i utrzymania nieruchomości			52 800,00	0,26	52 682,24	0,26
c	koszty utrzymania technicznego nieruchomości			53 650,00	0,27	59 537,38	0,30
d	koszty utrzymania zieleni			15 200,00	0,08	18 600,00	0,09
e	utrzymanie czystości			31 700,00	0,16	31 714,40	0,16
1.3	podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie i ubezpieczenie	64027,92	0,32	64 027,92	0,32	64 027,92	0,32
1.4	opłaty za antenę zbiorczą lub TV kablową	11206,86	2,95	11 206,86	2,95	11 206,86	2,95
1.5	przeglądy	17118,00	4,50	17 118,00	4,50	17 118,00	4,50
1.6	opłaty z tytułu użytkowania dźwigów	21630,00	4,99	21 630,00	4,99	21 630,00	4,99
1.7	koszty konserwacji urządzeń domofonowych	6086,40	1,60	6 086,40	1,60	6 086,40	1,60
2.	DOSTAWA MEDIÓW (świadczenia)	820 128,62		820 128,62		804 101,62	
2.1	Woda i ścieki				0,00		0,00
	Abonamenty za liczniki	27 085,56	7,12	27 085,56	7,12	27 085,56	7,12
	Woda i ścieki	9 276,50	0,05	9 276,50	0,05	9 276,50	0,05
2.2	Centralne ogrzewanie (I-XII) zł/m2	664 588,86		664 588,86	3,32	664 588,86	3,32
			3,32				
2.3	Energia elektryczna mienia wspólnego/ s-ni	28 369,70	7,46	28 369,70	7,46	28 369,70	7,46
2.4	Opł.za gosp. odpadami komunalnymi	90 808,00	11,00	90 808,00	11,00	74 781,00	9,06
3.	FUNDUSZ REMONTOWY zł/m2	343 469,16	1,50	343 469,16	1,72	330 899,04	1,65
3.1	FUNDUSZ REMONTOWY termomodernizacja zł/m2		2,10/1,80				
4.	PRZYCHODY/ KOSZTY FINANSOWE I OPERACYJNE	32 157,20	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	RAZEM NALEŻNOŚCI/ KOSZTY	1 703 820,96	8,52	1 703 820,96	8,52	1 696 313,96	8,48

Σ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
S.M. RYF
Andrzej Sięczkowski

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017
	Koszty ogółem	1710380,23	1745482,46	1784293,91
1	Koszty gosp. zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	1628627,71	1697493,86	1727725,41
	- eksploatacja	409927,7	441244,12	438843,40
	- centralne ogrzewanie i ciepła woda	617092,75	664588,86	676000,97
	- FR	330769,98	330899,04	345871,98
	-opłata za gospod. odpadami	75096,00	74781,00	89529,00
	-podatki	60612,27	62995,32	62869,13
	-energia elektryczna	33295,28	28369,70	24533,71
	-abonamenty	27085,56	27085,56	26875,91
	-dźwigi	21610,00	21630,00	21204,61
	-azart	11534,10	11206,86	11019
	-przeglądy techniczne	17778,09	17118,00	16252,13
	-ubezpieczenia mieszkań	1032,60	1032,60	1032,60
	-domofony	6086,40	6086,40	5631,12
	-FR wodomierze	564,30	1179,90	
	-woda i ścieki	16142,68	9276,50	
	Koszty dotyczące działalności pozostałej w zł w tym;	81752,52	47988,60	56568,50
	Koszty dział. gospodarczej	70442,19	47988,60	44113,89
	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe	11310,33	0,00	12454,61
2	Przychody gosp. zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	1754110,08	1793743,66	1818100,48
	- opłaty od lokali mieszkalnych	1619249,37	1679743,72	1692600,89
	- opłaty od lokali użytkowych	110607,80	97593,19	104480,98
	-inne	24252,91	16406,75	21018,61
	• odsetki	15143,30	15284,25	17754,75
	• pozostałe przychody operacyjne	9109,61	1122,50	3263,86
3	Wynik finansowy (poz. 2 – poz. 1)	34359,85	37711,20	33806,57

Sporządzono dnia

podpis sporządzającego

22.01.18

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Spółdzielnia Mieszkaniowej

mgr Wiesława Frysztacka

Jednostkowe opłaty za lokale mieszkalne

L.p.	Rodzaj opłaty	2015	2016	2017
1	Eksploatacja podstawowa (zł/m ²)	1,90:2,00	1,90:2,00	1,90:2,00
2	Fundusz remontowy (zł/m ²) Jankowicka 14 od 01.06.2017r. Uchwała RN 21/VIII/2017-1,80 zł termomodernizacja	1,50	1,50	1,50 3,30
3	Centralne ogrzewanie (zł/m ²)	stawki indywidualne	stawki indywidualne	stawki indywidualne
4	Woda i ścieki (zł/m ³)	14,04/od 01.04.15r. 13,30	13,30/od 01.04.16r. 13,62	13,62/od 01.04.2017r. 13,60
5	Wywóz nieczystości (zł/osobę)	9,00	9,00	11,00
6	Winda (zł/osobę)	5,00	5,00	5,00
7	Azart (zł/punkt)	6,06	6,06	6,06
8	Podatek od nieruchomości (zł/m ²)	0,30	0,30	0,30
9	Opłata abonamentowa (zł/lokal)	Kościuszki 29 i 29a - 9,41 Reymonta 61 a,b - 23,51 Reymonta 61 c,d - 17,64 Reymonta 63 a,b - 4,78 Reymonta 63 c,d - 4,41 Reymonta 65 - 6,13 B.Chrobrego 39 - 7,84 Jankowicka 14 - 5,64 Kawalca 4 - 5,88	Kościuszki 29 i 29a - 9,41 Reymonta 61 a,b - 23,51 Reymonta 61 c,d - 17,64 Reymonta 63 a,b - 4,78 Reymonta 63 c,d - 4,41 Reymonta 65 - 6,13 B.Chrobrego 39 - 7,84 Jankowicka 14 - 5,64 Kawalca 4 - 5,88	Kościuszki 29 i 29a - 9,41 Reymonta 61 a,b - 23,51 Reymonta 61 c,d - 17,64 Reymonta 63 a,b - 4,78 Reymonta 63 c,d - 4,41 Reymonta 65 - 6,13 B.Chrobrego 39 - 7,84 Jankowicka 14 - 5,64 Kawalca 4 - 5,88
10	Przeglądy techniczne (zł/lokal)	4,50	4,50	4,50
11	Domofon (zł/lokal)	1,60	1,60	1,60
12	Energia na klatkach (zł/lokal)			
	Kościuszki 29	5,00	5,00 od 01.02.16 3,50	3,50
	Kościuszki 29a	5,50	5,50 od 01.02.16 3,50	3,50
	Reymonta 61a	9,00	9,00 od 01.02.16 7,20	7,20
	Reymonta 61b	7,00	7,00 od 01.02.16 5,60	5,60
	Reymonta 61c	6,00	6,00 od 01.02.16 4,80	4,80
	Reymonta 61d	7,00	7,00 od 01.02.16 5,60	5,60
	Reymonta 63a	10,00	10,00 od 01.02.16 8,00	8,00
	Reymonta 63b	13,00	13,00 od 01.02.16 8,00	8,00
	Reymonta 63c	10,50	10,50 od 01.02.16 8,50	8,50
	Reymonta 63d	10,00	10,00 od 01.02.16 8,50	8,50
	Reymonta 65a	12,50	12,50 od 01.02.16 9,00	9,00
	Reymonta 65b	12,50	12,50 od 01.02.16 9,00	9,00
	Reymonta 65c	11,00	11,00 od 01.02.16 8,80	8,80
	Chrobrego 39 a,b,c	10,00	10,00 od 01.02.16 8,00	8,00
	Jankowicka 14	8,00	8,00 od 01.02.16 6,40	6,40
	Kawalca 4 a,b,c	6,00	6,00 od 01.02.16 4,20	4,20

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Spółdzielni Mieszkaniowej

"RYF"

mgr Wiesława Frysztacka

22.01.18.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Lp	Wyszczególnienie	2015	2016	2017
1	Roczny wymiar opłat w zł	1 619 249,37	1 679 743,72	1 692 600,89
2	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł	191 523,74	187 097,01	216 692,81
3	Poz. 2 poz. 1 w %	11,83	11,13	12,80
4	Struktura zaległości w opłatach w %			
	- mniej niż 1 miesięczne	3,74	3,13	6,40
	- 1 miesięczne	0,45	1,07	0,59
	- 2 – 3 miesięczne	13,32	17,43	9,38
	- powyżej 3 miesięczne	82,48	78,37	83,62
5	Struktura zaległości w opłatach w zł			
	- mniej niż 1 miesięczne	7 162,98	5 848,89	13 876,59
	- 1 miesięczne	869,78	2 005,73	1 284,71
	- 2 – 3 miesięczne	25 516,14	32 619,71	20 323,10
	- powyżej 3 miesięcy	157 974,84	146 622,68	181 208,41
	RAZEM	191 523,74	187 097,01	216 692,81
6	Liczba lokali zalegających z opłatami	20	18	16
7	Liczba spraw skierowanych do sądu			

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Spółdzielni Mieszkaniowej
„RYF”

mgr Wiesława Frysztacka

21.04.18.

Należności z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej

Lp	Wyszczególnienie	rok		
		2015	2016	2017
1	Roczny wymiar opłat w zł	110607,80	97593,19	104480,98
2	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. w zł	11094,38	4734,74	11109,02
3	Poz. 2 poz. 1 w %	10,03%	4,85%	10,63%
4	Struktura zaległości w opłatach w zł			
	- mniej niż 1 miesięczne	6751,87	4734,74	10276,57
	- 1 miesięczne			
	- 2 miesięczne			832,45
	- 3 miesięczne			
	- powyżej 5 miesięcy	4342,51		
	RAZEM			
5	Liczba lokali zalegających z opłatami	1	0	1
6	Liczba spraw skierowanych do sądu	0	0	0

GLÓWNA KSIĘGOWA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"RYF"

mgr Wiesława Frysztacka
21.04.18.

Rybnik dnia 30.04.2018r.

Protokół z kontroli kasy

przeprowadzono w dniu 30.04.2018r. od godz. 13:00. do godz. 13:15 komisyjnie kontrolę w kasie w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” przy ul. Chrobrego 39 w Rybniku /Spółdzielnia/

przez lustratora Leokadię Opatowiecką działającego na podstawie § 16 Uchwały nr 7/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowego Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2010 r. dotyczącej instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych w obecności :

1. Anny Wąsik — kasjer
2. Małgorzatę Sitny — pracownik ds. adminostracyjno-biurowych
/podać imiona i nazwiska oraz stanowiska służbowe/


W toku kontroli stwierdzono, co następuje:

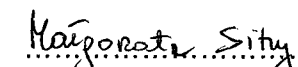
1. Rzeczywisty stan gotówki w kasie 2.106 zł 98gr.
Stan wpływów kasowych według raportu kasowego Nr 56/04/18 z dnia 23.04.2018r. wynosi 4.328 zł 28 gr.
Nadwyżka (niedobór) 0,00 zł
2. Stan innych walorów (depozytów) Spółdzielni lustrowanej przechowywanych w kasie oraz ich zgodność bądź niezgodność z ewidencją – nie stwierdzono
3. Stan druków ścisłego zarachowania przechowywanych w kasie oraz ich zgodności lub niezgodności z ewidencją – nie stwierdzono
4. Pogotowie kasowe dla lustrowanej Spółdzielni ustalone przez Zarząd uchwałą nr 17/2014 z dnia 10.10.2014r. wynosi 9.000,00zł
5. Kasjerka jest zaznajomiona z zasadami udokumentowania operacji kasowych, przechowywania gotówki i obowiązków kasjerów oraz z zasadami gospodarki kasowej.
Instrukcje gospodarki kasowej wprowadził Zarząd Spółdzielni uchwałą Nr 17/2014 z dnia 10.10.2014r. w oparciu o ustawę o rachunkowości.
6. Ostatnią kontrolę kasy przeprowadziła Wiesława Frysztacka – Główna księgowa w dniu 29.12.2017r. /podać imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe kontrolującego/
7. Uwagi o brakach w zabezpieczeniu kasy - bez uwag.


Protokół niniejszy został sporządzony w 2 jednobrzmiących egzemplarzach i podpisany po uprzednim odczytaniu.

Jeden egzemplarz protokołu pozostawiono w Spółdzielni lustrowanej (w przypadku wyjaśnienia kasjera należy je dołączyć do protokołu)

Podpisy


.....
/kasjer/


.....
/osoby obecne przy kontroli/


.....
/Lustrator/
Lustrator
nr upr. 2717/96
Leokadia Opatowiecka

Rybnik , dnia 30.04.2018r.

ANALIZA za okres 01-12 2015 roku

JARACINIK NR 15/1.

L.p.	Naliczenia składników czynszu	Przychody	Koszty	Różnice
1	Eksploatacja podstawowa	408 999,36	409 927,70	-928,34
2	PODATKI: w. użytk. + pod. od nier. + ub. Uniqua	60 612,27	60 612,27	0,00
3	Woda + Ścieki	5 102,05	16 142,68	-11 040,63
4	Opłata za gospodarowanie odpadami	75 096,00	75 096,00	0,00
6	En. elektr. klatki sch.	36 546,00	33 295,28	3 250,72
7	Konserwacja wind	21 610,00	21 610,00	0,00
8	Centralne ogrzewanie	666 859,07	617 092,75	49 766,32
9	Rozliczenie c.o. na 31.12.2015	-49 766,32	0,00	-49 766,32
10	Fundusz remontowy	330 769,98	330 769,98	0,00
11	Abonamenty	27 085,56	27 085,56	0,00
12	Przebiegi techniczne	17 118,00	17 778,09	-660,09
13	Domofony	6 086,40	6 086,40	0,00
14	AZART	11 534,10	11 534,10	0,00
15	Ubezp.m. wydzielonych	1 032,60	1 032,60	0,00
	Fundusz remontowy wodomierze	564,30	564,30	0,00
	RAZEM GZM:	1 619 249,37	1 628 627,71	-9 378,34
	Wynajem i refaktury	110 607,80	70 442,19	40 165,61
	Finansowe-odsetki	15 143,30		15 143,30
	Pozostałe operacyjne	9 109,61	11310,33	-2 200,72
	Razem pozostała sprzedaż	134 860,71	81752,52	53 108,19
	Pod. dochodowy od os.prawnych	0,00	0,00	9 370,00
	Zysk netto	0,00	0,00	43 738,19
	Razem cała działalność Spni:	1 754 110,08	1 710 380,23	34 359,85

Rybnik, 31 marca 2016 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

"RYF"

44-201 Rybnik, ul. B. Chrobrego 39
NIP: 6422234574 ; tel. 32 4237522

Główna Księgowa
Spółdzielni Mieszkaniowej
"RYF"
Ewa Malinska

V. CE PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"

mgr inż. Tomasz Dziołhe'

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"

mgr inż. Małgorzata Kiwior

ANALIZA za okres 01-12 2016 roku Załącznik do bilansu za 2016 rok

L.p.		Przychody	Koszty	Różnice
	Naliczenia składników czynszu			
1	Eksploatacja podstawowa	431 370,92	441 244,12	-9 873,20
2	PODATKI:	62 995,32	62 995,32	0,00
3	Woda + Ścieki	1 399,56	9 276,50	-7 876,94
4	Opłata za gospodarowanie odpadami	74 781,00	74 781,00	0
6	En.elektrokłatki sch.	28 369,70	28 369,70	0,00
7	Konserwacja wind	21 630,00	21 630,00	0
8	Centralne ogrzewanie	696 912,93	664 588,86	32 324,07
	Rozliczenie c.o. (+)	-32 324,07	0	-32 324,07
9	Fundusz remontowy	330 899,04	330 899,04	0
10	Abonamenty	27 085,56	27 085,56	0
11	Przeglądy techniczne	17 118,00	17 118,00	0
12	Domofony	6 086,40	6 086,40	0
13	AZART	11 206,86	11 206,86	0
14	Ubezpiecz.m.wydzielonych	1 032,60	1 032,60	0
15	Fundusz remontowy wodomierze	1 179,90	1 179,90	0
	RAZEM GZM:	1 679 743,72	1 697 493,86	-17 750,14
	Wynajem i refaktury	97 593,19	47 988,60	49 604,59
	Finansowe-odsetki	15 284,25		15 284,25
	Pozostałe operacyjne	1 122,50		1 122,50
	Razem pozostała sprzedaż	113 999,94	47 988,6	66 011,34
	Pod. dochodowy od os.prawnych	0	0	10 550,00
	Zysk netto	0,00	0,00	55 461,34
	Razem cała działalność Spni:	1 793 743,66	1 745 482,46	37 711,20

Rybnik, 31 marca 2017 r.

Główna Księgowa
Spółdzielni Mieszkaniowej
"RYF"
ul. Akademicka

9743,22
5541,03 750-4
15284,25

4 401,01 lokale użytkowe

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"RYF"**

44-201 Rybnik, ul. B. Chrobrego 39
NIP: 6422234574 ; tel. 32 4237522

**V-CE PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"**
mgr inż. Tomasz Dzionek

**PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"**
mgr inż. Małgorzata Kwiator

JAKOŚĆ NR 15/3

Analiza przychodów i kosztów za 2017 r.		Wykonanie roku 2017.						Plan roku 2017	
		Przychody	% wykon. planu	Koszty	% wykon. planu	Saldo	Przychody	Koszty	
I	GZM lokali mieszkalnych	1 692 600,89	99,34	1 727 725,41	101,40	-35 124,52	1 703 820,96	1 703 820,96	
1	Eksploatacja podstawowa zasobów mieszkaniowych *	398 988,89	102,83	438 843,40	104,45	-39 854,51	387 996,80	420 154,00	
3	Podatek od nieruchomości	63 877,84	99,77	63 901,73	99,80	-23,89	64 027,92	64 027,92	
4	Fundusz remontowy-odpis	345 871,98	100,70	345 871,98	100,70	0,00	343 469,16	343 469,16	
5	Abonamenty za liczniki	27 085,56	100,00	26 875,91	99,23	209,65	27 085,56	27 085,56	
6	Domofon	6 086,40	100,00	5 631,12	92,52	455,28	6 086,40	6 086,40	
7	Dzwigi	21 335,00	98,64	21 204,61	98,03	130,39	21 630,00	21 630,00	
8	Antena	11 019,00	98,32	11 019,00	98,32	0,00	11 206,86	11 206,86	
9	Przeglądy	17 118,00	100,00	16 252,13	94,94	865,87	17 118,00	17 118,00	
10	Energia elektryczna mienia wspólnego	27 626,40		24 533,71		3 092,69	28 369,70	28 369,70	
11	Energia ciepła po korekcie	676 000,97	101,72	676 000,97	101,72	0,00	664 588,86	664 588,86	
11.1	Energia ciepła wykonanie	723 858,18		676 000,97					
11.2	Rozliczenie z lokatorami salda nadwyżki na energii	-47 857,21							
12	Zimna woda i kanalizacja	8 061,85	86,91	8 061,85	86,91	0,00	9 276,50	9 276,50	
13	Oplata za gosp. odpadami	89 529,00	98,59	89 529,00	98,59	0,00	90 808,00	90 808,00	
14	Przychody/Koszty finansowe operacyjne						32 157,20		

V-CE PRZESZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Tomasz Dziłonek

PREZYSZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Margaryta Kwińior

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"RYF"
mgr Wiesława Frysztacka

ANALIZA pozioma bilansów

	2015	2016	2017	Dynamika 2017/2016 w %
A. Przychody ze sprzedaży, w tym:	1 754 110,08	1 793 743,66	1 818 100,48	101,36
Usługi	1 729 857,17	1 777 336,91	1 797 081,87	101,11
Towary i usługi				
Pozost. Przych. Oper.	9 109,61	1 122,50	3 263,86	290,77
Przychody finansowe	15 143,30	15 284,25	17 754,75	116,16
Zyski Nadzwyczajne				
B. Koszty uzyskania przychodów, w tym:	1 710 380,23	1 745 482,46	1 784 293,91	102,22
Koszty wg rodzajów	1 699 069,90	1 745 482,46	1 771 839,30	101,51
Wart. Sprzed. Towarów				
Pozost.kty operacyjne	11 310,33		9 121,14	
Koszty finansowe			3 333,47	
Straty nadzwyczajne				
C. wynik finansowy	43 729,85	48 261,20	33 806,57	70,05
Zysk na dz.gospod.				
strata na dz.gosp.				
rozlicz.międzyokresowe	9 378,34	17 750,14	35 124,52	197,88
obciążenie wyniku fin.	9 370,00	10 550,00	11 689,00	110,80
D. AKTYWA				
Majątek trwały	4 511 366,72	4 435 327,59	4 630 834,34	104,41
Majątek obrotowy	1 083 584,23	1 135 748,56	1 221 954,92	107,59
rozlicz.międzyokresowe	207 599,01	174 144,39	236 441,44	135,77
Razem AKTYWA	5 802 549,96	5 745 220,54	6 089 230,70	105,99
E. PASYWA				
Fundusze własne	5 620 256,32	5 561 770,38	5 494 043,97	98,78
Rezerwy				
Zob.długoterm.			271 458,83	
Zobow. Krótkoterminowe	146 967,55	148 124,07	318 123,16	214,77
Rozl.międzyokresowe i przychody przyszłych okresów	35 326,09	35 326,09	5 604,74	15,87
Razem PASYWA	5 802 549,96	5 745 220,54	6 089 230,70	105,99

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Spółdzielni Mieszkaniowej

"RYF"

mgr Wiesława Frysztacka

21.04.18

Środki pieniężne

		2 015	2 016	2 017
1.	Środki pieniężne	169 505,45	174 230,14	192 333,02
	kasa	168,08	2 124,99	5 092,53
	bank	165 437,37	166 005,15	176 240,49
	w drodze	3 900,00	6 100,00	11 000,00
2.	Lokaty	753 590,43	800 418,03	807 919,41
	Razem:	923 095,88	974 648,17	1 000 252,43

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Spółdzielni Mieszkaniowej

"RYF"

mgr Wiesława Frysztacka

22.12.17