



**REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ
40-203 Katowice
Al. Roździeńskiego 88 a**

tel. (32) 258 98 29
e-mail poczta@zwiazeksm.katowice.pl

www.zwiazeksm.katowice.pl

Protokół
z lustracji pełnej działalności

**Spółdzielni
Mieszkaniowej
„Metalurg”**

za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku

- Protokół lustracji zgodnie z Art. 93 § 1 ustawy *Prawo Spółdzielcze* z dnia 16 września 1982 roku, tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 648, ma moc dokumentu urzędowego.
- Zarząd Spółdzielni zgodnie z Art. 93 § 2 ustawy *Prawo Spółdzielcze*, na żądanie członka Spółdzielni, obowiązany jest udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
- Rada Nadzorcza Spółdzielni, zgodnie z Art. 93 § 4 ustawy *Prawo Spółdzielcze* wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

styczeń – marzec 2022 rok

Spis treści

I. INFORMACJE WSTĘPNE	3
II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALURG” W LATACH 2016 – 2018	4
III. ZASADY ORGANIZACJI I FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TYM PROCESÓW ZARZĄDZANIA I FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI JAKO KORPORACJI ORAZ PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁDZIELCZEGO	4
1. Organizacja spółdzielni	4
1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni	6
1.2. Organizacja wewnętrzna – struktura służb etatowych Spółdzielni	12
1.3. Zatrudnienie i sprawy pracownicze	13
1.4. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami	16
1.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków	18
1.6. Rozporządzenie o ochronie danych osobowych (RODO)	20
2. Planowanie	21
3. Kontrola	22
4. Procesy sądowe	23
IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI	24
1. Walne Zgromadzenie	24
2. Rada Nadzorcza	26
3. Zarząd	29
V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	31
1. Część ogólna	31
2. Techniczna obsługa nieruchomości	32
3. Obsługa Spółdzielni w zakresie usług komunalnych	35
3.1. Umowy z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi na zakup usług komunalnych	35
3.2. Prawdopodobność rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy zimnej wody, usług kanalizacyjnych oraz dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali	37
4. Działalność ekonomiczno – finansowa Spółdzielni	40
4.1. Organizacja pionu księgowego	40
4.2. Gospodarka finansowa Spółdzielni	41
4.3. Rachunkowość	44
4.4. Gospodarka kasowa	45
4.5. Inwentaryzacja	46
5. System finansowania i rozliczania nieruchomości	47
6. Sprawozdanie finansowe	51
7. Ubezpieczenia	55
VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	56
VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO – KULTURALNA	56
VIII. USTALENIA KOŃCOWE	56

Protokół
z lustracji pełnej działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”
za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podmiot lustracji

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg”
ul. Księdza Grzegorza Augustynika 17A
41-300 Dąbrowa Górnicza

a) Dane identyfikacyjne Spółdzielni:

KRS 0000087235	<i>Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 17 stycznia 2022 roku</i>
NIP 6290012114	<i>Decyzja Urzędu Skarbowego w Dąbrowie Górniczej w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – Potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dnia 2 stycznia 1995 roku</i>
REGON 000917129	<i>Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON GUS – Urząd Statystyczny w Katowicach z dnia 24 listopada 2008 roku</i>

b) Kontakt:

tel. (32) 262 24 92, (32) 262 27 15
e-mail: sekretariat@metalurg.com.pl
strona internetowa: www.metalurg.com.pl

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie od 17 stycznia 2022 roku do 30 marca 2022 roku w oparciu o postanowienia:
- ustawy z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze* Art. 91-93 oraz Art. 240 § 3 pkt 1 – tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 648,
 - Uchwały nr 10/2020 z dnia 7 lipca 2020 roku Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie przyjęcia *Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych*,
 - Uchwały NR 08/2020 Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach z dnia 8 grudnia 2020 roku w sprawie stosowania *Regulacji w zakresie lustracji kompleksowych*.
3. Badanie lustracyjne przeprowadził Lustrator Jarosław Dragon nr uprawnień KRS 6324/2017 na podstawie upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach NR 05/2022 z dnia 10 stycznia 2022 roku.
4. Lustrację przeprowadzono w terminie określonym powyżej (punkt 2) w zakresie obejmującym działalność Spółdzielni za lata 2019 – 2021.
5. Prowadzący lustrację jej rozpoczęcie, zakres i tryb jej przeprowadzenia omówił na spotkaniu informacyjnym w dniu 17 stycznia 2022 roku z Prezesem Zarządu Spółdzielni. Informacja o rozpoczęciu i przedmiocie lustracji przekazana została przez Zarząd Spółdzielni Przewodniczącemu Rady Nadzorczej oraz pozostałym Członkom Rady Nadzorczej.
6. Lustracją objęte zostały podstawy prawno-statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno-finansowe Spółdzielni w zakresie:
- realizacji wniosków polustracyjnych z działalności Spółdzielni w latach 2016 – 2018,

- procesów zarządzania i funkcjonowania Spółdzielni w ujęciu podmiotowym i przedmiotowym,
- zasad organizacji i funkcjonowania powołanych organów Spółdzielni,
- zarządzania nieruchomościami Spółdzielni.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu Art. 88a ustawy *Prawo spółdzielcze*, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

7. Lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przy zastosowaniu znanych lustratorów i procedur i technik. W zależności od problematyki zastosowanie metod miało charakter większy lub mniejszy, tak, aby uzyskać ocenę dającą pogląd na badane zagadnienie i w fazie końcowej formułować spostrzeżenia i wnioski.

8. W związku z zagrożeniem rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 (koronawirus) spowodowanym bezpośrednimi kontaktami osób, lustrację przeprowadzono z zastosowaniem wszelkich środków ostrożności wynikających z obowiązujących regulacji prawnych związanych z wystąpieniem pandemii COVID-19.

II. REALIZACJA WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALURG” W LATACH 2016 – 2018

Poprzednie badanie lustracyjne, którym objęto działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku, przeprowadzone zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w terminie od 10 lipca 2019 roku do 16 września 2019 roku. *Protokół polustracyjny* podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez uwag. W oparciu o ustalenia lustracji, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach skierował do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” list polustracyjny (L. dz. RZRSM 085/1091/09/2019 z dnia 17 września 2019 roku) zawierający syntezę ustaleń badania lustracyjnego oraz ustaleń zawartych w *Protokole* wraz z wnioskiem wynikającym z lustracji:

1. *Prezentować na stronie internetowej Spółdzielni dokumenty w zakresie wynikającym z art. 8¹ ust. 3 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” zapoznała się z przebiegiem lustracji i z treścią listu polustracyjnego. Ustalenia lustracyjne Spółdzielni stanowiły przedmiot obrad Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni w dniu 16 października 2019 roku – Rada Nadzorcza *Uchwałą NR 13/NC/2019* przyjęła list polustracyjny Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, oceniła pozytywnie działalność Zarządu Spółdzielni oraz zobowiązała Zarząd do przedstawienia listu polustracyjnego na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Jednocześnie zamieszczono na stronie internetowej Spółdzielni *Protokół z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „METALURG” w Dąbrowie Górniczej za okres 01.01.2016 r. – 31.12.2018 r.*, list polustracyjny oraz *Informację nt. badania lustracyjnego działalności SM „Metalurg” z dnia 17 października 2019 roku*. Wyniki przeprowadzonego badania lustracyjnego działalności Spółdzielni za lata 2016 – 2018 nie zostały poddane pod obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” (zagadnienie to opisano szczegółowo w Rozdziale IV punkt 1 niniejszego *Protokołu*).

III. ZASADY ORGANIZACJI I FUKCJONOWANIA ORGANÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ, W TYM PROCESÓW ZARZĄDZANIA I FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI JAKO KORPORACJI ORAZ PRZEDSIĘBIORSTWA SPÓŁDZIELCZEGO

1. Organizacja Spółdzielni

Krajowy Rejestr Sądowy Numer 0000087235 (*Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców z dnia 17 stycznia 2022 roku*) określa przedmiot działalności Spółdzielni (Dział 3 Rubryka 1), w tym: zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych, wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych, wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych, działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, sprzątanie obiektów, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,

a także lokali o innym przeznaczeniu (§ 3 ust. 1 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*). Przedmiotem działalności Spółdzielni (zgodnie z § 3 ust. 2 *Statutu*) jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi
- zarządzanie i administrowanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę
- wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane
- wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych
- działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
- sprzątanie obiektów
- działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

Podstawowym zakresem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Zakres ten realizowany był przez służby (umiejscowione w *Schemacie organizacyjnym organów Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*) oraz podmioty zewnętrzne świadczące na rzecz Spółdzielni usługi. Przedmiot działalności Spółdzielni realizowany jest poprzez:

- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych
- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
- budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów
- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
- zarządzanie nieruchomościami należącymi do Spółdzielni oraz stanowiącymi mienie jej członków
- zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami /współwłaścicielami /tej nieruchomości
- wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu
- nabywanie nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste
- prowadzenie działalności gospodarczej w interesie członków Spółdzielni
- prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin
- prowadzenie zakładów produkcji pomocniczej, zakładów remontowo-budowlanych, działalności handlowej, usługowej i oświatowej na zasadach ogólnie obowiązujących
- produkcję, dystrybucję i sprzedaż ciepła
- wykonywanie czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
- inwestowanie środków pieniężnych

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” jest zrzeszona w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

Podsumowanie:

Krajowy Rejestr Sądowy Numer 0000087235 zawiera aktualne dane. W latach 2019 – 2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” terminowo składała wnioski dotyczące rejestracji zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni prowadzona była w ramach scentralizowanych form zarządzania. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia terminowo regulowała składki organizacyjne na rzecz Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach

(kwartalnie) oraz składki organizacyjne należne Krajowej Radzie Spółdzielczej (po otrzymaniu not księgowych z KRS corocznie, w dniach: 7 lutego 2019 roku, 13 marca 2020 roku, 5 stycznia 2021 roku).

1.1. Podstawy prawne i wewnętrzny system normatywny działalności Spółdzielni

Działalność Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku prowadzona była w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, *Statut* i regulaminy wewnętrzne, w tym:

- ustawę z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze* z późniejszymi zmianami – tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 648
- ustawę *o spółdzielniach mieszkaniowych* z dnia 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami – tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 1208
- *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* z dnia 12 grudnia 1981 roku z późniejszymi zmianami – tekst jednolity przyjęty przez Walne Zgromadzenie w dniu 4 czerwca 2018 roku Uchwałą Nr WZ/9/06/2018 (uchylono w całości dotychczasową treść *Statutu* i nadano nowe brzmienie *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* obowiązującego od dnia 30 lipca 2018 roku – od dnia zarejestrowania przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego – *Postanowienie* KA. VIII NS-REJ. KRS/021913/18/543)
- regulaminy wewnętrzne Spółdzielni (poniżej wykaz regulaminów obowiązujących w latach 2019 – 2021 z informacją o podstawie i terminie ich uchwalenia, zatwierdzenia):

WYKAZ REGULAMINÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALURG” (obowiązujących w okresie objętym badaniem lustracyjnym w latach 2019 – 2021)

Lp.	Wyszczególnienie	Data zatwierdzenia nr uchwały	Zmiany lub nowelizacja w latach 2019 – 2021 data zatwierdzenia nr uchwały	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	Statut SM „Metalurg”	Uchwała Nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia z dnia 18.06.2012 r. Uchwała nr WZ/8/06/2017 Walnego Zgromadzenia SM „Metalurg” z dnia 21.06.2017 r. Postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 01.08.2017 r. o rejestracji zmian statutowych Uchwała Nr WZ/9/06/2018 Walnego Zgromadzenia SM „Metalurg” z dnia 04.06.2018 r. zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 30 lipca 2018 r. o rejestracji nowego brzmienia Statutu		

2.	Regulamin organizacyjny SM „Metalurg”	Uchwała nr 5 /2013 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 19.6.2013 r.	Wprowadzono zmiany Uchwałą nr 4/NF/2020 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 22.04.2020 r.	
3.	Regulamin Rady Nadzorczej SM „Metalurg”	Uchwała nr 2/2008 Walnego Zgromadzenia Członków SM „Metalurg” z dnia 8.10.2008 r. Uchwała Nr WZ/10/06/2018 Walnego Zgromadzenia SM „Metalurg” z dnia 04.06.2018 r.		
4.	Regulamin komisji problemowych Rady Nadzorczej SM „Metalurg”	Uchwała nr 16/2009 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” w dniu 18.3.2009 r.	-	
5.	Regulamin Zarządu SM „Metalurg”	Uchwała nr 23/2009 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 09.05. 2009 r. Uchwała nr 10/2018 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 14.11.2018 r.		
6.	Regulamin wynagradzania pracowników SM „Metalurg”	Uchwałą nr 48/2006 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 29.12.2006 r. Wprowadzona zmiana przed 2016 r. Uchwałą nr 14/2011 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 26.4.2011 Uchwałą nr 32/2013 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 11.12.2013 r.	Wprowadzono zmiany Uchwałą nr 20/NP,NC/2020 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 22.09.2020 r. Uchwałą nr 29/NP,NC/2021 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 07.12.2021 r.	
7.	Regulamin wynagradzania Członków Zarządu SM „Metalurg”	Uchwała nr 8/2011 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 13.04.2011 r.	-	
8.	Regulamin gospodarowania środkami zakładowego funduszu świadczeń socjalnych	Uchwała nr 21/2003 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 25.03.2003 r.	Wprowadzono zmiany Uchwałą nr 25/NC/NP./2019 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 20.08.2019 r.	

9.	Regulamin postępowania w sprawach związanych z adaptacją pomieszczenia ogólnego użytku na lokale mieszkalne i użytkowe SM „Metalurg”	Uchwała nr 11/2003 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 08.05.2003 r. Wprowadzone zmiany przed 2016 r. Uchwała nr 4/2014 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 26.03.2014 r.	-	
10.	Regulamin ustalania i rozliczania zadań inwestycyjnych SM „Metalurg” oraz kosztów budowy przypadających na poszczególne lokale	Uchwała nr 35 /2003 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 19.11. 2003 r.	-	
11.	Regulamin w sprawie odpowiedzialności właścicieli zwierząt domowych za utrzymanie czystości i porządku na terenach SM „Metalurg”	Uchwała nr 17/2004 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 15. 9.2004 r.	-	
12.	Regulamin w sprawie korzystania z placu zabaw w SM „Metalurg”	Uchwała nr 8/2007 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 23.4.2007 r.	-	
13.	Regulamin administrowania nieruchomościami lokalowymi właścicieli niebędących członkami SM „Metalurg”	Uchwała nr 15/2007 Rady Nadzorczej z dnia 13.6.2007 r.	-	
14.	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w SM „Metalurg”	Uchwała 9/2008 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 31 maja 2008 r. z mocą obowiązującą od 01.1.2009 r. Wprowadzone zmiany przed 2016 r: Uchwała 21/2012 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 12.12.2012 r. Uchwała nr 11/2015 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 25.11.2015 r. Uchwała nr 6/2016 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 15.06.2016 r.	-	

15.	Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków z lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomościach będących własnością lub współwłasnością SM „Metalurg”	Uchwała 10/2008 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 31.5. 2008 r. z mocą obowiązującą od 1.1.2009 r. 1.1.2009 Wprowadzona zmiana przed 2016 r: Uchwała 12/2010 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 15.09.2010 r. z mocą obowiązującą z dniem podjęcia uchwały. Uchwała nr 9/2013 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 23.10.2013	Wprowadzono zmiany Uchwałą nr 9/NC,NG,NF/2019 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 15.05.2019	
16.	Regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu SM „Metalurg”	Uchwała 15/2008 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 11.09.2008 r. Wprowadzone zmiany przed 2016 r: Uchwała nr 56/2009 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 16.12.2009 r. Uchwała nr 11/2013 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 20.11.2013r	Wprowadzono zmiany Uchwałą nr 8/NC,NF/2020 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 09.09.2020 r.	
17.	Regulamin zamawiania usług i robót budowlanych SM „Metalurg”	Uchwała 2/2009 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 13.01.2009 r.	-	
18.	Regulamin używania lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale	Uchwała nr 30/2009 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 2.9. 2009r.	Wprowadzono zmiany Uchwałą nr 14/2019 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 20.11.2019 r.	
19.	Regulamin porządku domowego w budynku SM „Metalurg”	Uchwała nr 31/2009 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 2 .9.2009 r. Wprowadzone zmiany przed 2016 r: Uchwała nr 10/2013 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 23.10.2013 r. Uchwała nr 2/2015 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 25.03.2015 r.	Wprowadzono zmiany Uchwałą nr 1/NF/2020 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 26.02.2020 r.	

20.	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”	Uchwała 32/2009 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 02.09.2009 r. Wprowadzona zmiana przed 2016 r: Uchwała 14/2012 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 24.10.2012 r.	Wprowadzono zmiany Uchwałą nr RN/12/NF/2020 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 18.11.2020 r.	
21.	Regulamin gospodarki finansowej SM „Metalurg”	Uchwała nr 57/2009 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 16.12.2009 r.	Wprowadzono zmiany Uchwałą nr 5/NF/2019 Rady Nadzorczej z dnia 20.02.2019 r.	
22.	Regulamin indywidualnego rozliczania ciepła do centralnego ogrzewania i ciepła zużytego do podgrzania centralnie doprowadzanej ciepłej wody użytkowej W SM „Metalurg”.	Uchwała 13/2010 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 15.09.2010 r. Wprowadzona zmiana przed 2016 r: Uchwała 3/2011 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 23.02.2011r. Uchwałą nr 3/2015 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 25.03.2015 r. Uchwałą nr 11/2015 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 25.11.2015 r.	Wprowadzono zmiany Uchwałą nr 6/NG/2020 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 27.05.2020 r.	
23.	Regulamin korzystania z miejsc parkingowych	Uchwała nr 3/2013 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 20.02.2013 r. Wprowadzone zmiany przed 2016 r: Uchwała nr 11/2014 Rady Nadzorczej SM „Metalurg” z dnia 22.10.2014 r.	-	
24.	Polityka Ochrony Danych Osobowych w SM „Metalurg”		Uchwałą 10/NC/2019 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 21.03.2019 r.-	
25.	Regulamin Funduszu Udziałowego SM „Metalurg”		Uchwała 4/NF/2019 Rady Nadzorczej z dnia 20 lutego 2019 r.-	
26.	Regulamin Funduszu Zasobowego SM „Metalurg”		Uchwała 3/NF/2019 Rady Nadzorczej z dnia 20 lutego 2019 r	
27.	Regulamin monitoringu wizyjnego SM „Metalurg”		Uchwała 9/NC, NG,NF/2019 Rady Nadzorczej z dnia 15 maja 2019 r.	

28.	Procedura przeciwdziałania dyskryminacji i mobbingowi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”		Uchwała 3/NP,NC/2020 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 04.02.2020 r.	
29.	Zasady dostępu i korzystania z usług „E-kartoteka”		Uchwała 8/NP,NC/2021 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 16.03.2021r.	
30.	Instrukcja inwentaryzacyjna W SM „Metalurg”	Uchwała nr 60/96 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 20.12.1996r.		
31.	Zasady dostępu i korzystania z usług „E-kartoteka”		Uchwała 8/NP,NC/2021 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 16.03.2021r.	
32.	Zasady zabezpieczenia i ochrony danych generowanych z komputerowych programów przetwarzania oraz ich archiwizacji	Uchwała nr 44/2005 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 29.11.2005r.		
33.	Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów księgowych w SM „Metalurg”	Uchwała nr 5/2006 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 30.01.2006r.		
34.	Instrukcja kancelaryjna SM „Metalurg”	Uchwała nr 49/2006 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 29.12.2006r.		
35.	Instrukcja pogotowia awaryjnego SM „Metalurg”	Uchwała nr 22/2008 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 24.09.2008r.		
36.	Zasady udostępniania dokumentów członkom SM „Metalurg”	Uchwała nr 8/2009 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 12.03.2009r.		
37.	Instrukcja określająca sposób zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych w SM „Metalurg”	Uchwała nr 15/2009 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 05.05.2009r. Wprowadzone zmiany przed 2016 r. Uchwała nr 18/2015 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 22.10.2015 r.		
38.	Polityka Bezpieczeństwa Danych Osobowych w SM „Metalurg”	Uchwała nr 18/2015 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 22.10.2015 r.		

39.	Zasady Rachunkowości w SM „Metalurg”	Uchwała nr 34/2009 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 28.12.2009		
40.	Instrukcja windykacji należności SM „Metalurg”	Uchwała nr 13/2010 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 02.08.2010 Wprowadzone zmiany przed 2016 r.: Uchwała nr 15/2013 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 28.05.2013 Uchwała nr 20/2018 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 06.11.2018r.		
41.	Polityka Rachunkowości SM „Metalurg”	Uchwała nr 19/2017 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 19.12.2017 r.		

W ramach przeprowadzonych czynności lustracyjnych w dniu 9 marca 2022 roku lustrator odbył spotkanie w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” z Radcą Prawnym Spółdzielni, na którym omówiono zapisy *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* (w tym: § 4 ust. 3, § 5 ust. 1 i 2, § 13 ust. 7, § 18 ust. 2, § 20 ust. 3 pkt 2, ust. 9 i ust. 10, § 23 ust. 1 w związku z § 13 ust. 6, § 31 ust. 4 pkt 1, § 32 ust. 1, § 43 ust. 3 i ust. 4, § 92 ust. 4 i ust. 5, § 104 ust. 2) i zwrócono uwagę na potrzebę ich doprecyzowania.

Podsumowanie:

W trakcie badań lustracyjnych nie stwierdzono odstępstw w zakresie zgodności przedmiotu działania Spółdzielni określonego w *Statucie* z faktycznie prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością gospodarczą. Ustalenia wewnętrznych rozwiązań regulaminowych Spółdzielni odpowiadały przedmiotowi jej działalności. Obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” *Statut* szczegółowo i kompleksowo reguluje działalność Spółdzielni. Zapisy i rozstrzygnięcia *Statutu* prawidłowo rozgraniczały kompetencje poszczególnych organów i zapewniały możliwość kompletnego uregulowania spraw związanych z działalnością Spółdzielni dotyczącą określenia zasad postępowania organów samorządowych, służb etatowych i gospodarki Spółdzielni oraz stosunków między Spółdzielnią a członkami i innymi użytkownikami lokali. Opracowywany przez Spółdzielnię projekt zmian do *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* zostanie poddany pod obrady najbliższego Walnego Zgromadzenia. Pozostałe uregulowania wewnętrzne wynikające z przepisów obowiązujących i ustaleń *Statutu* o wiążącym znaczeniu wobec wszystkich organów Spółdzielni i jej członków, uchwalone zostały przez organa statutowo do tego upoważnione. Normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym są precyzyjne i kompletne w przedmiocie regulacji, nie pozostają w sprzeczności ze *Statutem* i innymi obowiązującymi przepisami.

1.2. Organizacja wewnętrzna – struktura służb etatowych Spółdzielni

W latach 2019–2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” działała w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą *Regulamin organizacyjny SM „Metalurg”* (przyjęty Uchwałą nr 5/2013 z dnia 19 czerwca 2013 roku ze zmianą przyjętą Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/NF/2020 z dnia 22 kwietnia 2020 roku) odwzorowujący szczegółowo zasady zarządzania Spółdzielnią, działania poszczególnych komórek organizacyjnych i stanowisk pracy przedsiębiorstwa spółdzielczego. Aktualny *Regulamin organizacyjny SM „Metalurg”* w sposób szczegółowy opisuje: podstawy prawne i cel działania Spółdzielni, strukturę organizacyjną i zadania organów Spółdzielni, podstawowe zasady organizacji wewnętrznej Spółdzielni,

podstawowe obowiązki i uprawnienia pracowników oraz zakres ich odpowiedzialności, kierownictwo Spółdzielni i jego kompetencje, ramowe zakresy działania. Spółdzielnia posiada aktualny (zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 22 kwietnia 2020 roku wraz z *Regulaminem organizacyjnym SM „Metalurg”*) *Schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* (stanowiący graficzne ujęcie struktury organizacyjnej) przyjęty na podstawie Art. 46 § 1 pkt 5 ustawy *Prawo spółdzielcze* oraz § 25 ust. 1 pkt 5 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*. Aktualny *Schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* przedstawia podział służb etatowych na 3 pionory organizacyjne:

- Pion ogólny podlegający Prezesowi Zarządu, Kierownikowi Bieżącej Działalności Gospodarczej Spółdzielni (N), w tym:
 - St. specjalista ds. samorządowych i organizacyjnych oraz członkowsko-mieszkaniowych (NC)
 - St. specjalista ds. kancelarii i sekretariatu (NS)
 - Specjalista ds. pracowniczych (NP)
 - Inspektor ochrony danych osobowych (ND)
- Pion gospodarki zasobami mieszkaniowymi podlegający Prezesowi Zarządu, Kierownikowi Bieżącej Działalności Gospodarczej Spółdzielni (N), w tym:
 - Pełnomocnik Zarządu ds. gospodarki zasobami mieszkaniowymi (NM)
 - Kierownik Działu Administracji (NG)
 - St. specjalista ds. administracji mieszkaniowej, Pełnomocnik Zarządu ds. wspólnot mieszkaniowych (GW)
 - Specjalista ds. technicznych (GT)
 - Inspektorzy nadzoru robót budowlanych i instalacyjnych (GI) – podmioty zewnętrzne sprawujące nadzór stosownie do swoich uprawnień na podstawie umów cywilno-prawnych
- Pion ekonomiczny podlegający Zastępcy Prezesa Zarządu (NZ), w tym:
 - Główna Księgowa (NF)
 - St. specjalista ds. księgowo-finansowych (FF)
 - St. specjalista ds. rozliczeń finansowych i ewidencji śr. trwałych (FR)
 - Specjalista ds. rozliczeń, finansów wspólnot mieszkaniowych (FW)
 - St. inspektor ds. księgowości i windykacji (FK)

Poza powyższym, *Schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* obejmuje podmiot zewnętrzny świadczący usługi na rzecz Spółdzielni – Kancelarię Prawną (NR). Na dzień 31 grudnia 2021 roku przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” wynosiło 13 osób.

Podsumowanie:

Organizacja wewnętrzna Spółdzielni w badanym okresie, zgodna była z postanowieniami obowiązującego *Statutu*, *Regulaminu organizacyjnego SM „Metalurg”* oraz zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą *Schematem organizacyjnym organów Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* uwzględniającym aktualną strukturę zatrudnienia.

1.3. Zatrudnienie i sprawy pracownicze

Planowane i wykonane zatrudnienie w Spółdzielni mieściło się w granicach zatwierdzonej struktury organizacyjnej oraz planu etatów i przedstawiało się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan w etatach	Wykonanie w etatach	% wskaźnik wykonania planu
1	2	3	4	5
rok 2019				
	Zatrudnienie – O G Ó ł E M – 2019 r.	13	13	100
rok 2020				
	Zatrudnienie – O G Ó ł E M – 2020 r.	13	13	100
rok 2021				
	Zatrudnienie – O G Ó ł E M – 2021 r.	13	13	100

Powyższe dane wskazują, że zatrudnienie ogółem w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” kształtowało się na poziomie niezbędnym do wykonywania zadań związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami Spółdzielni oraz nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych (wykonywanymi na zlecenie). Zasady wynagradzania pracowników w okresie objętym badaniem lustracyjnym (2019 – 2021) oparte zostały o *Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej* zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 48/2006 z dnia 29 grudnia 2006 roku z późniejszymi zmianami (zmiany wprowadzone w okresie objętym lustracją: Uchwałą Zarządu nr 20/NP,NC/2020 z dnia 22 września 2020 roku i Uchwałą Zarządu nr 29/NP,NC/2021 z dnia 7 grudnia 2021 roku). Postanowienia *Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej* przewidują regulacje w zakresie:

- składników wynagrodzenia
- zasad dokonywania wypłat wynagrodzeń
- potrąceń z wynagrodzenia za pracę
- okresów niewykonywania pracy, za które pracownik zachowuje prawo do wynagrodzenia
- innych świadczeń związanych z pracą
- tajemnicy informacji dot. wynagrodzenia

Wymienione powyżej rozwiązania regulaminowe wprowadzono w życie zgodnie z postanowieniami Art. 77¹ i przepisami Działu XI ustawy *Kodeks pracy* z dnia 26 czerwca 1974 roku (Dz. U. nr 21 poz. 94 z późniejszymi zmianami), po konsultacji z przedstawicielem załogi. Regulamin ten swoim zakresem nie obejmuje Członków Zarządu Spółdzielni. Zasady wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni określone zostały w oparciu o *Regulamin wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej* przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2011 z dnia 13 kwietnia 2011 roku. Zasady wynagradzania Członków Rady Nadzorczej określone zostały w oparciu o:

- postanowienia Art. 8² pkt 1 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* z dnia 15 grudnia 2000 roku z późniejszymi zmianami – tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 1208
- ustalenia § 23 ust. 4 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*
- § 20 *Regulaminu Rady Nadzorczej SM „Metalurg”* zatwierdzonego na Walnym Zgromadzeniu w dniu 4 czerwca 2018 roku (Uchwała Walnego Zgromadzenia nr WZ/10/06/2018)

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” za udział w posiedzeniach wypłacane było w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku *o minimalnym wynagrodzeniu za pracę* (Dz. U. Nr 200 poz. 1679 z późniejszymi zmianami).

Odrębnym badaniem objęto dokumentację osobową pracowników Spółdzielni. Prowadzona, gromadzona i przechowywana ona jest w sposób właściwy i zgodny z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku – Dz. U. nr 62 poz. 286 z 1996 roku wraz z późniejszymi zmianami z dnia 10 grudnia 2018 roku Dz. U. poz. 2369 w sprawie dokumentacji pracowniczej. Akta osobowe pracowników gromadzone są w opisanych, imiennych teczkach osobowych i przechowywane są w zamkniętej szafie, uniemożliwiającej dostęp osobom niepowołanym. W aktach osobowych pracowników przechowywane są między innymi:

- kwestionariusz osobowy
- dokumenty potwierdzające wykształcenie
- umowy o pracę
- świadectwa pracy
- zakres czynności pracownika
- zaświadczenia o przeszkoleniu BHP
- zaświadczenia o odbytych szkoleniach i kursach
- aktualne zaświadczenia o badaniach lekarskich
- inne

Akta osobowe pracowników archiwizowane są według podziału na:

- A) dokumenty osobiste, życiorys lub CV, kwestionariusz osobowy, świadectwa
- B) przeszeregowania, przeniesienia, nominacje, zakres obowiązków, szkolenia, oświadczenia, upoważnienia, badania lekarskie, umowa o pracę, inne
- C) dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia
- D) dokumenty związane z ponoszeniem przez pracownika odpowiedzialności porządkowej

W trakcie lustracji dokonano przeglądu akt osobowych Członków Zarządu oraz wybranych akt pracowników. Kontroli poddano również imienną ewidencję kart urlopowych, z których wynika, że na dzień 31 grudnia 2021 roku pozostały urlopy do wykorzystania przez niżej wymienionych pracowników (w dniach):

• Prezes Zarządu	9
• Zastępca Prezesa Zarządu	1
• Główna Księgowa	17
• Kierownik Działu Administracji Inspektor Danych Osobowych Pełnomocnik ds. GZM	15
• Starszy specjalista ds. administracji Pełnomocnik ds. Wspólnot Mieszkaniowych	15
• Starszy specjalista ds. księgowości	1

Zgodnie z nowelizacją przepisów od 2019 roku ewidencja kart urlopowych, czasu pracy i pozostałe dokumenty wymienione w rozporządzeniu dotyczącym prowadzenia dokumentacji pracowniczej również prowadzone są w opisanych teczkach, oddzielnie dla każdego pracownika. Przechowywane są w zabezpieczonym pomieszczeniu, uniemożliwiającym dostęp osobom niepowołanym oraz w warunkach niegroźących uszkodzeniem lub zniszczeniem. Ewidencja czasu pracy prowadzona jest w systemie tradycyjnych list obecności dla wszystkich pracowników oraz rocznych kart ewidencji czasu pracy pracownika, w których odnotowywane są wszystkie wydarzenia (urlopy, zwolnienia lekarskie itp.).

W Spółdzielni jest tworzony Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, z którego wypłacane jest dofinansowanie do wypoczynku na zasadach określonych w *Regulaminie Zakładowego Funduszu Socjalnych* przyjętym Uchwałą Zarządu nr 25/NC/NP/2019 (tekst jednolity) z dnia 20 sierpnia 2019 roku. W latach 2019 – 2021 pracownicy oraz członkowie organów Spółdzielni skorzystali z 46 zorganizowanych szkoleń. Zagadnienie to przedstawia tabela poniżej:

ODBYTE SZKOLENIA PRACOWNIKÓW I CZŁONKÓW ORGANÓW STATUTOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALURG”

Lp.	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1	2	3	4	5
1.	O g ó ł e m /ilość odbytych szkoleń/	20	10	16
Liczba przeszkolonych osób				
2.	O g ó ł e m	9	7	8
w tym:				
a/	Członków Rady Nadzorczej	-	-	-
b/	Członków Zarządu	2	2	2
c/	Pozostałych pracowników	7	5	6

Na dzień 31 grudnia 2021 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, trzech pracowników posiadało licencję „Zarządcy nieruchomości” w tym: jeden Członek Zarządu.

Podsumowanie:

Przeprowadzone badanie zbiorów akt osobowych i dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” wykazało, że dokumentacja pracownicza prowadzona jest prawidłowo, zawiera komplet niezbędnych dokumentów, w tym wszystkie informacje jakie wymagane są od pracodawcy w przepisach Art. 29 *Kodeksu pracy*, a zatem spełnia wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku z późniejszymi zmianami z dnia 10 grudnia 2018 roku Dz. U. poz. 2369 w sprawie dokumentacji pracowniczej. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie BHP zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach. Wszyscy sprawdzani pracownicy legitymowali się aktualnym zaświadczeniem o stanie zdrowia wydanym w oparciu o okresowe badania lekarskie, posiadali zakresy czynności, a osoby odpowiedzialne materialnie złożyły stosowne oświadczenia o materialnej odpowiedzialności i znajomości obowiązujących przepisów w tym zakresie. W oparciu o ewidencję wykorzystania urlopów wypoczynkowych przysługujących pracownikom w latach 2019 – 2021 stwierdzono, że wszyscy objęci przeglądem pracownicy wykorzystali swoje urlopy w terminach ustawowych.

1.4. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami

Stan zamieszkałych członków (osób fizycznych) w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w latach 2019 – 2021 obrazuje tabela zamieszczona poniżej:

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALURG”

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1	Liczba członków ogółem na 31.12.			
	w tym:	756	748	738
	- współmałżonkowie	208	215	223
	- członkowie oczekujący	-	-	-
2	Liczba osób posiadających prawa do lokalu, a niebędących członkami	127	134	142
3	Liczba zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu, w tym:	-	-	-
	- z nowego budownictwa	-	-	-
	- z odzysku	-	-	-
4	Liczba złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu /na dzień zakończenia lustracji		0	
5	Liczba zrealizowanych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu /na dzień zakończenia lustracji		0	

Prowadzony przez Spółdzielnię w systemie tradycyjnym *Rejestr członków* zawiera podstawowe dane dotyczące wszystkich członków Spółdzielni wraz z informacjami według wymogów Art. 30 ustawy *Prawo spółdzielcze* (dane osobowe członka, zmiany w zakresie danych osobowych, datę przyjęcia w poczet członków, zadeklarowane udziały, numer członkowski, data wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania, przyczyny ustania członkostwa). *Rejestr członkowski* składa się z jednej księgi, ostatni wpis uwidoczniiony jest pod pozycją 738 (członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – przyjęty w poczet członków w dniu 24 listopada 2021 roku na mocy Art. 3 ust. 3² pkt. 3 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*, uzyskał numer członkowski 3193.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” dokonywał ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa dla dwóch lokali mieszkalnych oznaczonych nr 1 i 8 zlokalizowanych w budynku przy ul. Starej 12B, którego budowa została sfinansowana przy udziale KFM. Dokonano przeglądu dokumentacji członkowskiej (2019 – 2021), w zakresie przyjęcia do Spółdzielni i ustanowienia praw do lokali należących do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, dla członków przyjętych do Spółdzielni w okresie objętym lustracją, o numerach w *Rejestrze*:

Nr 3115

Członek został przyjęty w poczet członków Uchwałą Zarządu Nr NC/5/2019 z dnia 21 lutego 2019 roku na podstawie Art. 3 ust. 3¹ ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* oraz *Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni*, złożonej w dniu 19 lutego 2019 roku – prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, objętego KW Nr KA1D/00039634/0. W poczet członków został przyjęty współmałżonek wpisany pod numerem członkowskim 3116 na podstawie deklaracji członkowskiej złożonej w dniu 19 lutym 2019 roku

Nr 3143

Członek został przyjęty w poczet członków Uchwałą Zarządu Nr 34/NC/2019 z dnia 10 grudnia 2019 roku na podstawie Art. 3 ust. 3¹ ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* oraz *Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni*, złożonej w dniu 3 grudnia 2019 roku – prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego objęte KW Nr KA1D/00038294/7.

Nr 3152

Przyjęcie z dniem 17 marca 2020 roku w poczet członków Spółdzielni na podstawie *Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni* złożonej w dniu 5 marca 2020 roku (Uchwała Zarządu Nr NC/6/2020 z dnia 17 marca 2020 roku)

w związku z uzyskanym Aktem Notarialnym Rep. A nr 143/2020 z dnia 15 stycznia 2020 – Umowa sprzedaży i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki - prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego objęte KW Nr KA1D/00038098/3

Nr 3163

Przyjęcie z dniem 8 grudnia 2020 roku w poczet członków Spółdzielni na podstawie *Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni* złożonej w dniu 3 grudnia 2020 roku (Uchwała Zarządu Nr 22/NC,NF/2020 z dnia 8 grudnia 2020 roku) w związku z uzyskanym Aktem Notarialnym Rep. A Nr 7888/2020 z dnia 30 listopada 2020 roku Umowa sprzedaży – prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego objęte KW NR KA1D/00038137/9

Nr 3169

Przyjęcie z dniem 11 czerwca 2021 roku w poczet członków Spółdzielni na podstawie *Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni* złożonej w dniu 20 stycznia 2021 roku (Uchwała Zarządu Nr 4/NC,NF/2021 z dnia 26 stycznia 2021 roku) - Akt Notarialny Rep. A Nr 4481/2008 z dnia 20 lutego 2008 roku – Umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu - prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego objęte KW NR KA1D/00039201/6

Nr 3184

Przyjęcie z dniem 17 marca 2020 roku w poczet członków Spółdzielni na podstawie na podstawie Art. 3 ust. 3¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z uzyskanym Aktem Notarialnym Rep. A nr 4817/2021 z dnia 11 czerwca 2021 roku darowizną spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – prawo objęte KW NR KA1D/00034464/2

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni, w zakresie przyjmowania nowych członków, realizował postanowienia ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Materiały i notatki zgromadzone w indywidualnych teczkach członków związane z przyjęciem w poczet członków nie wykazały nieprawidłowości. W toku czynności lustracyjnych dokonano przeglądu wybranych zdarzeń ustania członkostwa (w tym skreślenia z *Rejestru członków*) jakie miały miejsce w okresie 2019 – 2021:

- Skreślenie członka nr 277 z *Rejestru członkowskiego* ze skutkiem na dzień zgonu tj. 20 maja 2019 roku
- Skreślenie członka nr 1484 z *Rejestru członkowskiego* ze skutkiem na dzień zgonu tj. 30 maja 2019 roku
- Skreślenie członka nr 3058 z *Rejestru członkowskiego* ze skutkiem na dzień zgonu tj. 5. czerwca 2020 roku
- Skreślenie członka nr 1945 z *Rejestru członkowskiego* ze skutkiem na dzień zgonu tj. 23 lipca 2020 roku
- Skreślenie członka nr 2648 z *Rejestru członkowskiego* ze skutkiem na dzień zgonu tj. 29 kwietnia 2021 roku
- Skreślenie członka nr 2998 z *Rejestru członkowskiego* ze skutkiem na dzień zgonu tj. 17 sierpnia 2021 roku
- Ustanie członkostwa członka o numerze 2828 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego w dniu 25 marca 2019 roku
- Ustanie członkostwa członka o numerze 2726 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego w dniu 10 października 2019 roku
- Ustanie członkostwa członka o numerze 2705 i 2903 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego w dniu 8 stycznia 2020 roku
- Ustanie członkostwa członka o numerze 3000 i 3001 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego w dniu 24 lutego 2020 roku
- Ustanie członkostwa członka o numerze 2575 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego w dniu 8 grudnia 2020 roku
- Ustanie członkostwa członka o numerze 3150 i 3151 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego w dniu 24 stycznia 2021 roku
- Ustanie członkostwa członka o numerze 2165 i 2908 w związku ze zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego w dniu 31 maja 2021 roku

Dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” prowadzone są w systemie księgowym odrębne (imienne) kartoteki dotyczące rozrachunków z tytułu opłat eksploatacyjnych. Kartoteki zawierają informacje o kwotach do zapłaty, kwotach zapłaconych, różnicy i saldzie, w rozbiciu na poszczególne miesiące roku

obrachunkowego. Zgodnie z Art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w Spółdzielni prowadzony jest rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste (wpisy dokonywane są na podstawie postanowień sądu o założeniu księgi wieczystej). Rejestr zawiera rubryki informujące o:

- danych osobowych właściciela lokalu
- adresie zamieszkania
- numerze księgi wieczystej
- dacie założenia księgi
- treści wpisu ostrzeżenia oraz wpisu hipotecznego

Poniżej zaprezentowano strukturę tytułów prawnych użytkownika lokali mieszkalnych:

CHARAKTERYSTYKA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Stan na 31.12.	Liczba członków ogółem	Liczba członków oczekujących	Liczba członków zamieszkałych	w tym posiadający:		
					Spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu	Własność wyodrębnioną	Prawo najmu lokalu mieszk.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2019r.	756	-	745	319	347	20
2	2020r.	748	-	737	316	350	20
3	2021r.	738	-	727	315	351	20

W latach 2019 – 2021 Spółdzielnia nie zawarła umów o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego. W oparciu o udostępnioną dokumentację działalności Spółdzielni, dotyczącą między innymi połączenia lub podziału nieruchomości, określenia oraz ustanowienia przedmiotu odrębnej własności lokali (po wejściu w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z 2018 roku poz. 845 ze zmianami) ustalono, że:

- na dzień 31 grudnia 2019 roku ustanowienia odrębnej własności lokali dokonało 5 członków
- na dzień 31 grudnia 2020 roku ustanowienia odrębnej własności lokali dokonało 3 członków
- na dzień 31 grudnia 2021 roku ustanowienia odrębnej własności lokalu dokonał 1 członek

Ogółem w okresie objętym badaniem lustracyjnym odrębnej własności lokali dokonało 9 członków. Ilościowe zmiany w ewidencji członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” jakie miały miejsce w latach 2019 – 2021 dotyczyły:

- przyjęcia w poczet członków 83 przypadki
- utraty członkostwa (ogółem) 109 przypadków
 - o w tym w związku z:
 - skreśleniem z listy członków (zgon) 18 przypadków
 - wykreśleniem z mocy Art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 91 przypadków

Podsumowanie:

Rejestr członkowski prowadzony i przechowywany jest w sposób umożliwiający wgląd do niego przez uprawnione do tego osoby. Spółdzielnia prawidłowo realizowała przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące przenoszenia na osoby uprawnione własności lokali. Wszystkie osoby, które złożyły wniosek, zostały poinformowane o jego przyjęciu i zasadach ustanowienia prawa odrębnej własności. Wnioski o przekształcenie praw do lokali były realizowane na bieżąco, w miarę ich wpływu do Spółdzielni.

1.5. Rozpatrywanie skarg i wniosków

Kolejną tematyką badania lustracyjnego były zasady przyjmowania, rozpatrywania, wyjaśniania i załatwiania kierowanych przez członków skarg i wniosków do organów samorządowych Spółdzielni. Czas pracy w Spółdzielni w latach 2019 – 2021 ustalono w sposób podany poniżej:

- w poniedziałki, wtorki i czwartki od 7⁰⁰ do 15⁰⁰
- w środy od 7⁰⁰ do 17⁰⁰
- w piątki od 7⁰⁰ do 13⁰⁰

Niezależnie od przyjętych godzin pracy Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, w sprawach skarg i wniosków Zarząd Spółdzielni przyjmował strony w każdą środę od 12⁰⁰ do 16³⁰, a przedstawiciele Rady Nadzorczej w każdą pierwszą środę miesiąca od 16⁰⁰ do 17⁰⁰ (w ramach pełnionych dyżurów).

Wniesione skargi i wnioski przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w latach 2019 - 2021

Lp.	Rok	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Rady Nadzorczej	Ilość wniesionych skarg i wniosków do Zarządu Spółdzielni
1	2	3	4
1.	2019	-	8, w tym 5 niezasadnych
2.	2020	-	6, w tym 5 niezasadnych
3.	2021	-	5, w tym 5 niezasadnych
O g ó l e m			19, w tym 15 niezasadnych

Ogólna tematyka wniesionych wniosków dotyczyła:

- reklamacja w sprawie rozliczenia za c.o.
- likwidacji wybiegu dla psów
- wycięcia drzewa

Zasady postępowania w zakresie przyjmowania skarg i wniosków członków oraz innych użytkowników lokali nie zostały uregulowane w normach wewnętrznych. Zgodnie z utrwaloną praktyką, skargi i wnioski ustne są przyjmowane przez członków Zarządu i w każdym czasie w ramach godzin pracy przez właściwych dla rodzaju problemu pracowników Spółdzielni, a w razie potrzeby lub woli zainteresowanego przez członków Zarządu. Przyjmujący skargę lub wniosek udzielają wyjaśnień, a w sprawach wymagających załatwienia, przyjmują sprawę do załatwienia w ramach swych obowiązków służbowych. Skargi i wnioski pisemne są rejestrowane w dzienniku podawczym i kierowane do wyjaśnienia lub załatwienia według właściwości. Skargi i wnioski pisemne kierowane do Zarządu lub Rady Nadzorczej są rozpatrywane na posiedzeniach tych organów. Wnioski członków o udostępnienie dokumentów na podstawie przepisów Art. 8¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych realizowane były w oparciu o przyjętą *Instrukcję udostępniania dokumentów i informacji w SM "Metalurg" w Dąbrowie Górniczej* (Załącznik nr 3 do *Polityki Ochrony Danych Osobowych w SM "Metalurg"* zatwierdzonej Uchwałą Zarządu nr 10/NC/IODO/2019 z dnia 21 marca 2019 roku). Zasady określone w instrukcji określają możliwość udostępnienia członkowi, na jego żądanie wszystkich dokumentów wymienionych w Art. 8¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w Art. 18 § 2 pkt 3 ustawy *Prawo spółdzielcze* oraz określają tryb ich udostępniania. Koszty sporządzenia kserokopii dokumentów określa § 100 ust. 10 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*. Polityka informacyjna realizowana przez Zarząd Spółdzielni polega na:

- prowadzeniu strony internetowej Spółdzielni (<http://www.metalurg.com.pl>), na której zamieszczone są między innymi: podstawowe dane o Spółdzielni, w tym skład Rady Nadzorczej, skład Zarządu, sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej z działalności, protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia, plany gospodarcze, sprawozdanie finansowe Spółdzielni, dyżury Rady Nadzorczej, regulaminy, Statut, klauzula informacyjna RODO, protokoły z pełnej lustracji działalności Spółdzielni za lata 2013 – 2015 i 2016 – 2018 (zakładka p.n. Lustracja), druki do pobrania, ważne telefony, dyżury, ogłoszenia, e-kartoteka
- umieszczaniu informacji i ogłoszeń na tablicach w klatkach schodowych

Protokoły z posiedzeń organów Spółdzielni są publikowane w programie e-kartoteka, do którego mają dostęp członkowie Spółdzielni przez stronę internetową Spółdzielni.

Podsumowanie:

W toku przeprowadzonych czynności lustracyjnych przeprowadzono badanie pod kątem prawidłowości i terminowości rozpatrywania oraz załatwiania skarg i wniosków skierowanych do Spółdzielni w latach

2019 – 2021. Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie. Ogólna tematyka wniesionych skarg i wniosków, których zdecydowana większość (tj. 15 z 19 skarg i wniosków, które wpłynęły w badanym okresie) dotyczyła rozliczenia kosztów ciepła do centralnego ogrzewania. Wszystkie wymienione na stronie 19 skargi i wnioski były przyjmowane, rozpatrywane i wyjaśniane w sposób właściwy, merytorycznie poprawny, bez zbędnej zwłoki – analogicznie do przepisów *Kodeksu Postępowania Administracyjnego* i zgodnie z przyjętymi zasadami organizacji przyjmowania oraz rozpatrywania skarg i wniosków składanych lub przekazywanych do Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” przez członków, właścicieli i najemców lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

1.6. Rozporządzenie o ochronie danych osobowych (RODO)

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” realizowała zapisy unormowań prawnych z zakresu ochrony danych osobowych w oparciu o Ogólne Rozporządzenie (RODO) Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia Dyrektywy 95/46/WE (Dz. UE.L Nr 119, str.1) i ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 roku poz. 1000 z późniejszymi zmianami) obowiązującej od dnia 25 maja 2018 roku. W dniu 21 marca 2019 roku *Uchwałą nr 10/NC/IODO/2019* Zarząd Spółdzielni przyjął, w celu zapewnienia zgodności procesu przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” z normami zawartymi w obowiązujących aktach prawnych, *Politykę Ochrony Danych Osobowych w SM „Metalurg”* zawierającą procedury i ogół zasad regulujących sposobem zarządzania ochroną danych osobowych w zakresie ich przetwarzania w Spółdzielni. *Polityka Ochrony Danych Osobowych w SM „Metalurg”* w sposób szczegółowy opisuje: podstawy prawne oraz zasady i cele ochrony danych osobowych, wykaz budynków, pomieszczeń lub części pomieszczeń, tworzących obszar, w którym przetwarzane są dane osobowe, wykaz zbiorów danych osobowych przetwarzanych przez Spółdzielnię, dostęp do rejestru członków oraz uprawnienia do przetwarzania danych przez pracowników, członków organów Spółdzielni oraz osoby współpracujące ze Spółdzielnią na podstawie umów cywilnoprawnych, prawa osób, których dane są przetwarzane, zasady wglądu do poszczególnych zbiorów danych, udostępnienie danych osobowych, ograniczenia dotyczące miejsca przetwarzania danych (zakaz wnoszenia dokumentów i innych nośników informacji zawierających dane osobowe poza obiekty Spółdzielni, zasady pracy biurowej, w tym „polityka czystego biurka”), ochronę danych osobowych przetwarzanych w systemie informatycznym, zarządzanie systemami haseł, zasady rejestrowania i wyrejestrowania użytkowników, a także określa Inspektora Ochrony Danych Osobowych, procedury rozpoczęcia i zakończenia pracy, obsługę kopii bezpieczeństwa, nośników informacji oraz wydruków, ochronę danych przed ich utratą z systemów informatycznych, sposób komunikacji w zakresie sieci komputerowej, przeglądy i konserwacje systemów i zbiorów danych. Załącznikami do *Polityki Ochrony Danych Osobowych w SM „Metalurg”* są:

- *Instrukcja postępowania w sytuacji naruszenia ochrony danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Metalurg*
- *Procedury zabezpieczenia baz danych systemów informatycznych w Spółdzielni Mieszkaniowej Metalurg*
- *Instrukcja udostępniania dokumentów i informacji w Spółdzielni Mieszkaniowej Metalurg*
- *Regulamin monitoringu wizyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej Metalurg*
- *Wzór oświadczenia pracownika*
- *Wzór upoważnienia do przetwarzania danych osobowych*
- *Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych*

Poza powyższym, na stronie internetowej Spółdzielni zamieszczono *Komunikat dla osób, których dane przetwarzane są przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej* z dnia 31 lipca 2018 roku określający standardy ochrony i właściwego postępowania z danymi osobowymi.

Podsumowanie:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” dokłada najwyższej staranności w celu poszanowania prawa osób fizycznych do prywatności (w tym: członków i mieszkańców Spółdzielni, najemców, dzierżawców, zleceniobiorców, dłużników, osób biorących udział w procesach przetargowych, pracowników oraz kandydatów do pracy), ochrony ich danych osobowych zgodnie wypracowanymi w spółdzielczości standardami, a także praktyką przyjętą w Spółdzielni, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” zapewnia ochronę danych, poprzez stosowanie odpowiednich zabezpieczeń

technicznych i organizacyjnych, w tym stosowanie odpowiedniej ochrony podczas projektowania nowych usług i rozwiązań. *Polityka Ochrony Danych Osobowych w SM „Metalurg”* opisuje działania organizacyjne i techniczne podejmowane w Spółdzielni jako Administratora Danych, których celem jest osiągnięcie i utrzymanie akceptowalnego poziomu bezpieczeństwa przetwarzanych danych osobowych oraz podniesienie poziomu świadomości pracowników i innych osób w zakresie ochrony tych danych/informacji.

2. Planowanie

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” nie uchwalało kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej (Art. 38 § 1 ust. 1 ustawy *Prawo spółdzielcze*). Podstawowymi wytycznymi do pracy Zarządu Spółdzielni w latach 2019 – 2021 były zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 16 czerwca 2015 roku (Uchwałą nr WZ//19/06/2015) *Plany realizacji przedsięwzięć na lata 2016 – 2022 służące poprawie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych S.M. „Metalurg”* stanowiące główne założenia rocznych planów gospodarczych Spółdzielni. Działalność gospodarcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” prowadzona była w oparciu o przyjęte uchwałami Rady Nadzorczej (nr 12/2019 z dnia 11 września 2019 roku, nr 7/NF,NG/2020 z dnia 9 września 2020 roku i nr 6/NG,NF/2021 z dnia 9 czerwca 2021 roku) *Plany gospodarcze S.M. „Metalurg”* (w tym *Plany remontów*) przedstawione w formie projektów przez Zarząd Spółdzielni i opiniowane przez Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej. Projekty *Planów gospodarczych S.M. „Metalurg”* na lata 2019 – 2021 opracowywane były z uwzględnieniem czynników mających wpływ na wielkość wydatków i dochodów (podjęte uchwały, stan organizacyjny Spółdzielni, sposób realizacji zadań siłami własnymi i zlecenia zewnętrzne, stan majątku będący w posiadaniu Spółdzielni) oraz w oparciu o:

- uwarunkowania gospodarcze, finansowe oraz prawne
- przewidywane dochody Spółdzielni wynikające z obowiązujących i planowanych stawek
- przewidywane koszty dostaw i usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne
- plan zatrudnienia wynikający ze *Schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*
- utrzymanie zleceń zewnętrznych na część zadań dotyczących utrzymania porządku i czystości
- utrzymanie wydatków bieżących na poziomie zabezpieczającym realizację zadań
- zachowanie dotychczasowej struktury kształtowania się poszczególnych źródeł przychodów
- zabezpieczenie środków na spłatę i obsługę zobowiązań
- realizację zadań współfinansowanych środkami zewnętrznymi i pozyskanie środków na zadania już wykonane

Prognozy kosztów i przychodów na lata 2019 – 2021 sporządzono z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania zmian po ustaleniu ostatecznych wyników kosztów i przychodów za bieżący rok obrotowy oraz wykonaniu ich analizy, jak również z uwzględnieniem szacunków dokonanych w oparciu o zmiany w wielkości opłat niezależnych od Spółdzielni (woda i kanalizacja, energia ciepła).

Podsumowanie:

Działalność Zarządu Spółdzielni w okresie objętym lustracją koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planach gospodarczych na poszczególne lata zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”. Przedkładane przez Zarząd i przyjęte przez Radę Nadzorczą plany gospodarcze sporządzano z założeniem zabezpieczenia prawidłowej realizacji funkcji zarządczych i utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym oraz dalszej poprawy warunków zamieszkiwania w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię. Plany remontów określały zakres robót remontowych i planowane nakłady, z wyszczególnieniem poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład zasobów Spółdzielni. Realizacja rocznych planów gospodarczych podlegała systematycznej ocenie i kontroli przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe dane zawierają sprawozdania sporządzone przez Zarząd z wykonania poszczególnych planów za lata 2019 – 2021 (w formie analiz, zestawień wykonywanych kosztów) oraz protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej i podejmowane przez to gremium uchwały. W latach 2019 – 2021 Walne Zgromadzenia przyjmowały i zatwierdzały sporządzane przez Zarząd roczne *Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* (zawierające szczegółowo opisane informacje o wykonaniu poszczególnych składników rocznych planów gospodarczych) oraz roczne *Sprawozdania finansowe*.

3. Kontrola

Schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” (obowiązujący w latach 2019 – 2021) nie przewidywał samodzielnego stanowiska do spraw kontroli wewnętrznej. Kontrole dotyczące bieżącego zarządzania i kierowania Spółdzielnią prowadzone były w ramach „kontroli kierowniczej” przez Zarząd Spółdzielni oraz poszczególnych pracowników (w szczególności dotyczy to dokumentów finansowo-księgowych) i prowadzone były pod względem:

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

Zarząd Spółdzielni pełnił funkcje kontrolne w zakresie merytorycznym i formalnym w ramach sprawowanej „kontroli funkcjonalnej” w celu zapewnienia prawidłowej i terminowej realizacji działalności, w tym działalności gospodarczej. Czynności kontrolne Zarządu dotyczyły w szczególności:

- realizacji planów w zakresie zadań o charakterze gospodarczym
- nadzoru, analizy i ocen z przebiegu oraz wykonania zadań prowadzonej działalności Spółdzielni na poszczególnych etapach realizacji
- realizacji prowadzonej działalności Spółdzielni w ujęciu rzeczowym i finansowym
- sprawozdawczości i informacji dotyczących działalności Spółdzielni

W ramach „kontroli i nadzoru” swoje funkcje sprawowała Rada Nadzorcza wypełniając (stosownie do Art. 46 § 1 ustawy *Prawo spółdzielcze* i § 25 ust. 1 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*) przypisane jej funkcje i czynności kontrolne oraz nadzorcze nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem Spółdzielni. W przyjmowanych do realizacji *Planach pracy Rady Nadzorczej SM „Metalurg”* określano między innymi zakres czynności związanych z nadzorem i kontrolą działalności Spółdzielni. *Plany pracy Rady Nadzorczej SM „Metalurg”* przyjmowano na posiedzeniach w dniach: 14 listopada 2018 roku (plan na I półrocze 2019 roku), 12 czerwca 2019 roku (plan na II półrocze 2019 roku), 20 listopada 2019 roku (plan na I półrocze 2020 roku), 17 czerwca 2020 roku (plan na II półrocze 2020 roku), 18 listopada 2020 roku (plan na I półrocze 2021 roku), 9 czerwca 2021 roku (plan na II półrocze 2021 roku). Przed rozpatrywaniem istotnych i ważnych tematów każdorazowo była powoływana komisja robocza Rady Nadzorczej, która szczegółowo analizowała i opiniowała przygotowane przez Zarząd informacje i zagadnienia. W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza realizowała funkcje kontrolno-sprawdzące przez wybrane ze swego grona trzy komisje (Rewizyjną, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Organizacyjno-Samorządową) wydające opinie oraz dokonujące okresowych analiz i ocen dokumentacji dotyczącej występujących i rozpatrywanych w Spółdzielni zagadnień gospodarczych i finansowych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” przeprowadzone były kontrole przez zewnętrzne instytucje i organy kontrolne, co ustalono przeglądając wpisy zamieszczone w *Księżce kontroli przedsiębiorcy*:

w 2019 roku:

- Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie – w zakresie rozliczeń i spłaty kredytu dotyczącego budynku Stara 12B
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Dąbrowie Górniczej – w zakresie kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych
- Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach – w zakresie lustracji pełnej działalności za okres 2016 – 2018 obejmującej całokształt działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”

w 2020 roku:

- Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie – w zakresie rozliczeń i spłaty kredytu dotyczącego budynku Stara 12B
- Państwowa Inspekcja Pracy w Dąbrowie Górniczej – w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy
- Śląska Firma Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Sp. z o.o. – w zakresie badania sprawozdania finansowego za 2019 rok

w 2021 roku:

- Państwowa Inspekcja Pracy w Katowicach Oddział w Zawierciu – w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy
- Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie – w zakresie rozliczeń i spłaty kredytu dotyczącego budynku Stara 12B

Jak wynika z wpisów do *Książki kontroli przedsiębiorcy* kontrolujący nie stwierdzili nieprawidłowości czy niezgodności stanu faktycznego z przekazywanymi przez Spółdzielnię rozliczeniami i informacjami.

Podsumowanie:

Ustalenia statutowych organów Spółdzielni, dokonane w ramach czynności kontrolnych, stanowiły przedmiot porządków ich posiedzeń, na których podejmowano decyzje w omawianym zakresie. Zasady sprawowania kontroli przez organy Spółdzielni określają postanowienia *Statutu* oraz regulaminy tych organów. W toku przeprowadzonych czynności lustracyjnych nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

4. Procesy sądowe

Istotnym elementem wpływającym na sytuację finansową Spółdzielni jest zadłużenie w opłatach za lokale. Zarząd Spółdzielni prowadzi intensywne działania w zakresie egzekwowania zaległości oraz zmierzające do wyeliminowania zadłużeń poprzez:

- bieżące monitorowanie salda mieszkańców
- systematyczne kierowanie do dłużników wezwań do zapłaty
- prowadzenie rozmów z dłużnikami
- pomoc w załatwianiu formalności związanych z uzyskaniem dodatku mieszkaniowego
- rozkładanie zaległości na raty
- kierowanie spraw do Sądu w celu uzyskania tytułu egzekucyjnego
- kierowanie wniosków do komornika o wszczęcie egzekucji

Zgodnie z zapisami obowiązującego *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera, począwszy od 20-go dnia każdego miesiąca, odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia. Prowadzona na bieżąco przez Zarząd Spółdzielni analiza zaległości, pozwala stwierdzić, że są osoby, które nie regulują opłat za lokale terminowo. Stanowi to bezpośrednią przesłankę do podejmowania działań windykacyjnych celem wyegzekwowania ciężących na nich zobowiązań finansowych. Zarząd Spółdzielni kładzie szczególny nacisk na minimalizowanie zaległości z tytułu opłat za lokale. Stany zaległości są monitorowane przez Zarząd pod kątem zastosowania odpowiednich działań windykacyjnych i egzekucyjnych zgodnie ze stosowanymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” procedurami windykacyjnymi. Zarząd systematycznie analizuje skuteczność działań windykacyjnych, które mają na celu obniżenie zaległości i pozwalają informować dłużników o konsekwencjach prawnych i finansowych działań sądowych. W sytuacji narastających zadłużeń zostają uruchomione przewidziane prawem procedury. W wyniku tych działań w okresie objętym badaniem lustracyjnym (2019 – 2021) nastąpił spadek poziomu zaległości w opłatach za lokale – wskaźnik zadłużenia dla lokali mieszkalnych liczony jako procentowy iloraz ogólnego poziomu zaległości do rocznego poziomu wymiaru opłat zmalał w analogicznym okresie z 2,90% do 1,97%. Ponadto, na dzień 31 grudnia 2021 roku toczyły się sprawy sądowe z powództwa i przeciwko Spółdzielni: 1 sprawa z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” o eksmisję WPS 1 887,00 zł – Sąd Rejonowy Dąbrowa Górnicza, Sygnatura I C 33/21) i 1 sprawa przeciwko Spółdzielni o zapłatę WPS 47 107,00 zł – Sąd Okręgowy w Katowicach (Sąd Rejonowy Dąbrowa Górnicza), Sygnatura XIX Ga 1523/20 (V GC 310/17/TS).

Podsumowanie:

Spółdzielnia wykorzystuje wszelkie dostępne środki umożliwiające dochodzenie swoich należności. Na bieżąco prowadzone są działania w kierunku minimalizacji wysokości zaległości w opłatach za lokale, a ich skuteczność potwierdza zmniejszający się wskaźnik zaległości w okresie objętym lustracją. W Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” wypracowano zasady określające sposób postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania należności od dłużników, dotyczące wszystkich osób zadłużonych względem Spółdzielni z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni. Stosowane rozwiązania odnoszą się do zagadnień dotyczących: sposobu i zakresu prowadzenia czynności windykacyjnych,

postępowania ugodowego, innych czynności związanych z windykacją, należności uznanych za nieściągalne, przedawnienia należności. Rada Nadzorcza była informowana przez Zarząd o aktualnych zaległościach z tytułu opłat eksploatacyjnych. Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą w latach 2019 – 2021 należały zaległości w opłatach na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości.

IV. ORGANIZACJA I FUNKCJONOWANIE ORGANÓW SPÓŁDZIELNI

W okresie objętym lustracją organami Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, zgodnie z postanowieniami § 13 ust. 1 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*, były:

- Walne Zgromadzenie
- Rada Nadzorcza
- Zarząd

W latach 2019 – 2021 kompetencje, tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób działania i warunki podejmowania uchwał przez te organy określał *Statut* oraz:

- *Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 4 czerwca 2018 roku *Uchwałą nr WZ/10/06/2018*
- *Regulamin komisji problemowych Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* zatwierdzony przez Radę Nadzorczą *Uchwałą nr 16/2009* z dnia 18 marca 2009 roku
- *Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* zatwierdzony przez Radę Nadzorczą *Uchwałą nr 10/2018* z dnia 14 listopada 2018 roku

Krajowy Rejestr Sądowy Numer 0000087235 (*Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców* z dnia 17 stycznia 2022 roku) określa skład Rady Nadzorczej (Dział 2 Rubryka 2) oraz skład Zarządu (Dział 2 Rubryka 1).

1. Walne Zgromadzenie

W latach 2019 – 2021 Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*, w trybie § 16 ust. 1 zwołał jedno Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w dniu 17 czerwca 2019 roku. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia (zgodnie z § 17 ust. 1 *Statutu*) Zarząd Spółdzielni zawiadamiał wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia poprzez zamieszczenie *Zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu SM „Metalurg”* na stronie internetowej Spółdzielni, na piśmie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych budynków. Porządek obrad odbytego Walnego Zgromadzenia w 2019 roku zawierał:

- Otwarcie obrad i wybór Prezydium
- Zapoznanie z zasadami obradowania
- Przyjęcie porządku obrad
- Wybór Komisji:
 - skrutacyjno-mandatowej
 - uchwał i wniosków
- Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej S.M. „Metalurg” z działalności za 2018 rok
- Przedstawienie sprawozdania finansowego wraz ze sprawozdaniem z działalności Zarządu Spółdzielni za 2018 rok
- Sprawozdanie Komisji skrutacyjno-mandatowej stwierdzającej prawomocność zwołania Walnego Zgromadzenia
- Podjęcie uchwał w sprawach:
 - zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2018 rok
 - zatwierdzenie sprawozdania finansowego wraz ze sprawozdaniem z działalności Zarządu Spółdzielni za 2018 rok
 - podziału nadwyżki bilansowej za 2018 rok
 - absolutorium dla Członków Zarządu S.M. „Metalurg” za 2018 rok
 - oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2019 i 2020

- Sprawozdanie Komisji uchwał i wniosków
- Zakończenie obrad

Porządek obrad podany w *Zawiadomieniach* i przyjęty przez Walne Zgromadzenie uwzględniał wszystkie sprawy ustawowo i statutowo zastrzeżone do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia. W ustawowym trybie Art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i terminie, to jest do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem, nie wpłynęły żadne wnioski członków Spółdzielni.

W związku z wystąpieniem w 2020 roku pandemii COVID-19, na podstawie Art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2020 poz. 568 z późniejszymi zmianami), Zarząd Spółdzielni nie zwołał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w 2020 roku i w 2021 roku w trybie § 16 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” („w formie tradycyjnej”). W 2020 roku Zarząd Spółdzielni, dla spełnienia ustawowego obowiązku przedłożenia corocznych sprawozdań i uchwał do Krajowego Rejestru Sądowego, wydał zarządzenie (Nr 1/NC,NG/2020) o głosowaniu na piśmie w trybie korespondencyjnym nad uchwałami Walnego Zgromadzenia (w oparciu o Art. 36 § 9, w związku z Art. 36 § 12 ustawy *Prawo spółdzielcze*) w zakresie: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, zatwierdzenia sprawozdania finansowego wraz ze sprawozdaniem Zarządu, udzielenia absolutorium dla członków Zarządu, podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok. Szczegółowa procedura przeprowadzenia głosowania w trybie korespondencyjnym została przekazana członkom Spółdzielni w *Zawiadomieniach* z dnia 3 lipca 2020 roku. W 2021 roku, uwzględniając sytuację epidemiologiczną i obowiązujące przepisy prawa, Zarząd wydał zarządzenie (Nr 2/WZ/NC,NG/2021) przeprowadzenia w dniu 26 maja 2021 roku Walnego Zgromadzenia w trybie głosowania na piśmie (w oparciu o Art. 36 § 9, w związku z Art. 36 § 12 ustawy *Prawo spółdzielcze*) nad uchwałami w sprawach dotyczących: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, zatwierdzenia sprawozdania finansowego wraz ze sprawozdaniem Zarządu, podziału nadwyżki bilansowej za 2020 rok, udzielenia absolutorium dla członków Zarządu, zatwierdzenia najwyższej sumy zobowiązań. Szczegółowa procedura przeprowadzenia głosowania w trybie korespondencyjnym została przekazana członkom Spółdzielni w zawiadomieniach skierowanych do członków Spółdzielni z dnia 21 kwietnia 2021 roku.

Podsumowanie:

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” określa szczegółowo sposób obradowania, podejmowania uchwał, zadania organów Walnego Zgromadzenia, zasady przeprowadzania wyborów oraz warunki ważności uchwał. Unormowania *Statutu* regulujące funkcjonowanie Walnego Zgromadzenia są zgodne z przepisami *Prawa spółdzielczego* i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W okresie objętym badaniem lustracyjnym za lata 2019 – 2021 obrady Walnych Zgromadzeń prowadzone były zgodnie z postanowieniami Działu III Rozdziału 1 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* (w 2019 roku) i w oparciu o Art. 36 § 9, w związku z Art. 36 § 12 ustawy *Prawo spółdzielcze* (w 2020 i 2021 roku). Zgromadzona dokumentacja z Walnych Zgromadzeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” nie budzi zastrzeżeń.

W Walnych Zgromadzeniach (w okresie badanym) uczestniczyło łącznie 298 osób, w tym: w 2019 roku na obrady przybyło 68 członków (w tym 17 pełnomocników), w 2020 roku do urn wyborczych zostało wrzuconych łącznie 123 koperty z kartami do głosowania (w tym 3 szt. otrzymane tradycyjną pocztą) oraz 2 szt. złożono w skrzynkach korespondencyjnych zlokalizowanych w budynkach Spółdzielni, w 2021 roku do urn wyborczych zostało wrzuconych łącznie 90 kopert z kartami do głosowania (w tym 1 szt. otrzymana tradycyjną pocztą) oraz 15 szt. przesłano pocztą elektroniczną. Walne Zgromadzenie w 2019 roku zostało zwołane w sposób zgodny z postanowieniami obowiązującego w okresie objętym lustracją *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*, członkowie zostali terminowo i prawidłowo powiadomieni o miejscu, terminie i porządku obrad, miejscu wyłożenia do wglądu sprawozdań i projektów uchwał oraz prawie do zapoznania się z tymi dokumentami w terminie co najmniej 21 dni przed datą zwołania Walnego Zgromadzenia, w tym obligatoryjnie „rocznym sprawozdaniem finansowym”. Termin ten spełniał wymogi Art. 68 (*Udostępnianie sprawozdań*) ustawy o rachunkowości (Dz. U. z 2018 poz. 395 z późniejszymi zmianami). Walne Zgromadzenia w 2020 i 2021 roku przeprowadzono stosownie do regulacji Art. 36 § 12 ustawy *Prawo spółdzielcze*. Roczne Sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Metalurg”, Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” i Sprawozdania finansowe podlegały udostępnieniu członkom Spółdzielni najpóźniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz w wersji papierowej w siedzibie Spółdzielni. Materiały udostępnione członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” stanowiące przedmiot obrad i głosowań

Walnych Zgromadzeń, odzwierciedlały stan faktyczny i pozwalały na podjęcie uchwał, w ramach posiadanych przez wyżej wymieniony organ Spółdzielni uprawnień ustawowych i statutowych.

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia (odbytego w 2019 roku) zawiadamiano wszystkich członków zgodnie z § 17 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”. W latach 2020 – 2021 zgodnie z Art. 36 § 10 ustawy Prawo spółdzielcze oraz stosownie do postanowień § 17 ust. 1 i ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” wszyscy członkowie Spółdzielni zostali powiadomieni o zarządzeniu podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwał na piśmie w trybie korespondencyjnym, o czasie i miejscu oddawania kart do głosowania i w dniach od 6 do 8 lipca 2020 roku oraz od 26 do 30 kwietnia 2021 roku otrzymali karty do głosowania nad uchwałami, zawierające treść uchwał poddawanych pod głosowanie na piśmie. Każdorazowo powiadamiano również Krajową Radę Spółdzielczą oraz Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Ze zwołanego w 2019 roku Walnego Zgromadzenia sporządzony został *Protokół z odbytego w dniu 17 czerwca 2019 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej* w trybie postanowień § 21 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” oraz protokoły komisji (*Protokół Komisji Skrutacyjno – Mandatowej w sprawie stwierdzenia prawomocności zwołania Walnego Zgromadzenia SM „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej* i *Protokół Komisji Uchwał i Wniosków w sprawie uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie SM „Metalurg”*), w których zawarto wszystkie informacje niezbędne do oceny przebiegu obrad i ważności podjętych uchwał. *Protokół z odbytego w dniu 17 czerwca 2019 roku Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej* jest podpisany przez osoby upoważnione: Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Z zarządzonego na dzień 5 sierpnia 2020 roku podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie w trybie korespondencyjnym głosowania sporządzono *Protokół Komisji Skrutacyjno – Mandatowej Walnego Zgromadzenia SM „Metalurg”*. Z zarządzonego na dzień 26 maja 2021 roku podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie w trybie głosowania na piśmie sporządzono *Protokół Komisji Skrutacyjno – Mandatowej Walnego Zgromadzenia*. Protokoły Zarząd Spółdzielni przechowuje przez okres co najmniej 10 lat.

Walne Zgromadzenie (w okresie badanym) podjęło łącznie 18 uchwał, w tym: w 2019 roku 7 uchwał, w 2020 roku 5 uchwał, w 2021 roku 6 uchwał. Podejmowane przez Walne Zgromadzenia uchwały wynikały z uprawnień i kompetencji przewidzianych Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”. W okresie objętym lustracją za lata 2019 – 2021 podjęte uchwały, przez Walne Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, nie zostały zaskarżone do sądu. Walne Zgromadzenie w 2019 roku odbywało się według odczytanego i przyjętego przez wyżej wymieniony organ Spółdzielni porządku i tematyki obrad. W latach 2020 – 2021 Walne Zgromadzenia przeprowadzono na podstawie zarządzeń Zarządu Spółdzielni w trybie głosowania na piśmie nad uchwałami. Pełna dokumentacja z Walnych Zgromadzeń przechowywana jest w oddzielnych segregatorach oznaczonych datą Walnego Zgromadzenia (protokoły, protokoły komisji, listy obecności, zawiadomienia, przyjęte uchwały, informacje i sprawozdania) z możliwością uzyskania do niej wglądu przez zainteresowanych członków Spółdzielni. Procedurę realizacji przez członków Spółdzielni prawa do otrzymania kopii dokumentów Spółdzielni oraz prawa wglądu do dokumentów Spółdzielni (w latach 2019 – 2021), zgodnie z Art. 8¹ ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Art. 18 § 2 pkt 3 i § 3 ustawy Prawo spółdzielcze określały Zasady udostępniania dokumentów członkom SM „Metalurg” przyjęte Uchwałą nr 8/2009 Zarządu SM „Metalurg” z dnia 12 marca 2009 roku.

2. Rada Nadzorcza

W okresie objętym lustracją za lata 2019 – 2021 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” obradowała w sześciuosobowym składzie. Wyboru Członków Rady Nadzorczej na kadencję 2017 – 2020 dokonało Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej w dniu 21 czerwca 2017 roku. W związku z wystąpieniem w 2020 roku pandemii COVID-19 nie przeprowadzono wyborów Członków Rady Nadzorczej na kadencję 2020 – 2023 (zagadnienie to opisano w Rozdziale IV pkt 1 niniejszego Protokołu).

Kadencja Rady Nadzorczej 2017 – 2020

(ukonstytuowanie się składu Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 22 czerwca 2017 roku):

- | | |
|-------------------|---|
| • Jan Borowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| • Witold Kundys | Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| • Elżbieta Kalaga | Sekretarz Rady Nadzorczej |

- Mirosław Janicki Członek Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Jadwiga Cywińska Członek Rady Nadzorczej
Przewodnicząca Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Członek Komisji Rewizyjnej
- Jan Gaertner Członek Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji Organizacyjno-Samorządowej
Członek Komisji Rewizyjnej

W listopadzie 2021 roku do składu Rady Nadzorczej, który uległ zmniejszeniu z powodu zgonu Pana Witolda Kundysa, wszedł Pan Alfred Fatyga (zgodnie z § 24 ust. 4 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*). W związku z powyższym, od listopada 2021 roku w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Jan Borowski Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Elżbieta Kalaga Sekretarz Rady Nadzorczej
- Mirosław Janicki Członek Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Jadwiga Cywińska Członek Rady Nadzorczej
Przewodnicząca Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Członek Komisji Rewizyjnej
- Jan Gaertner Członek Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji Organizacyjno-Samorządowej
Członek Komisji Rewizyjnej
- Alfred Fatyga Członek Rady Nadzorczej
Członek Komisji Organizacyjno-Samorządowej
Członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Zmiany, jakie wystąpiły w składzie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, były zgłoszone i są odnotowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Do końca okresu objętego lustracją (31 grudnia 2021 roku) skład Rady Nadzorczej nie zmienił się. Kompetencje i zakres działania Rady Nadzorczej w latach 2019 – 2021 znajdowały swoje umocowanie w postanowieniach obowiązującego *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* oraz obowiązującego *Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*. Aktualny *Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* zatwierdzony Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr WZ/10/06/2018 z dnia 4 czerwca 2018 roku, określa:

- podstawę prawną działania Rady Nadzorczej
- skład Rady Nadzorczej
- Prezydium Rady Nadzorczej
- zakres działania Rady Nadzorczej
- organizację pracy Rady Nadzorczej
- tryb obradowania i podejmowania uchwał
- skład, tryb powoływania i cele komisji Komisji problemowych Rady Nadzorczej

Komisje (Rewizyjna, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Organizacyjno-Samorządowa) powołane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” dla sprawniejszego wykonywania działań nadzorczo-kontrolnych Rady Nadzorczej działały w oparciu o *Regulamin komisji problemowych SM „Metalurg”* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2009 z dnia 18 marca 2009 roku, określający: podstawy i zakres działania, skład komisji, organizację pracy komisji oraz ramowe zakresy działania komisji. Unormowania statutowo-regulaminowe określają podstawy i zakres działania, skład Rady i tryb zwoływania posiedzeń, organizację działania i warunki podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą. Dla sprawnego wykonywania zadań ustawowych i statutowych Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjmowane co pół roku *Plany pracy Rady Nadzorczej SM „Metalurg”*, z uwzględnieniem spraw wynikających z bieżących potrzeb oraz spraw wniesionych pod obrady przez Zarząd Spółdzielni. W posiedzeniach Rady, w zależności od podejmowanej tematyki prac, uczestniczyli Członkowie Zarządu Spółdzielni, Główna Księgowa, Radca Prawny oraz inne zaproszone osoby. W związku z wystąpieniem pandemii, w celu ograniczenia ryzyka oraz uwzględniając obowiązujące przepisy w tym zakresie, posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość lub w indywidualnych kontaktach z Zarządem Spółdzielni przy zachowaniu reżimu sanitarnego. Przed rozpatrywaniem istotnych i ważnych tematów każdorazowo była powoływana komisja problemowa Rady Nadzorczej, która szczegółowo analizowała

i opiniowała przygotowane przez Zarząd informacje i zagadnienia. Opracowane przez Komisje opinie i wnioski były poddawane pod dyskusję, a po ich akceptacji podejmowano stosowne uchwały na posiedzeniach Rady Nadzorczej. W latach 2019 – 2021 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” odbyła łącznie 31 protokołowanych posiedzeń i podjęła łącznie 39 uchwał, w tym:

- w 2019 roku 11 posiedzeń 15 uchwał
- w 2020 roku 10 posiedzeń 11 uchwał
- w 2021 roku 10 posiedzeń 13 uchwał

Członkowie Rady Nadzorczej powiadamiani byli o czasie, miejscu i porządku obrad w trybie § 5 obowiązującego *Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*. Przeprowadzone badanie działalności Rady wykazuje, że główną problematyką obrad tego organu w okresie objętym lustracją były poniżej opisane zagadnienia:

- opiniowanie sprawozdań finansowych Spółdzielni
- analizowanie wyników ekonomicznych Spółdzielni, w tym analizowanie kosztów eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach
- analizowanie i zatwierdzanie *Planów Gospodarczych* Spółdzielni wraz z *Planami Remontów*
- przeprowadzanie okresowych analiz stanu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe oraz przeprowadzanie rozmów z dłużnikami
- zatwierdzanie regulaminów Spółdzielni
- zapoznawanie się z informacjami Zarządu z jego bieżącej działalności

W latach 2019 – 2021 Rada Nadzorcza statutową funkcję kontrolną wypełniała współpracując w tym zakresie z Zarządem Spółdzielni. Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z półrocznymi ramowymi planami pracy, rozpatrując również sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni wnoszone przez Zarząd i członków Spółdzielni. Ważniejsze sprawy były przedmiotem obrad Komisji Problemowych, a następnie przedstawiane na obradach Rady Nadzorczej. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza zajmowała się wszystkimi istotnymi problemami związanymi z funkcjonowaniem Spółdzielni.

Podsumowanie:

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Rada Nadzorcza składała się z 6 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. W badanym okresie wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej legitymowali się członkostwem w Spółdzielni. Żadna z osób wybranych do Rady Nadzorczej w 2017 roku (w momencie wyboru na Członka Rady Nadzorczej), a także przez cały okres trwania kadencji Rady Nadzorczej, nie była zatrudniona w Spółdzielni. Kadencja Rady trwa 3 lata (w związku z wystąpieniem w 2020 roku pandemii COVID-19 została przedłużona do dnia zwołania pierwszego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w terminie, o którym mowa w Art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku *o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw*). Rada Nadzorcza uchwała plany gospodarcze, nadzoruje i kontroluje finanse, ocenia wykonywane remonty, przeprowadza kontrolę nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków. Kompetencje Rady Nadzorczej zawiera obowiązujący *Statut* Spółdzielni oraz *Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Posiedzenia Rady Nadzorczej każdorazowo były szczegółowo protokołowane. Protokoły pisane przy użyciu komputera są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia i porządek obrad, relację z przebiegu posiedzenia, treść podjętych uchwał ze wskazaniem podstawy ich podjęcia, odzwierciedlają przebieg i zakres omawianej tematyki, zgodnej z przyjmowanym porządkiem obrad. Integralną część Protokołów stanowią listy obecności Członków Rady Nadzorczej uczestniczących w obradach oraz gości zaproszonych i biorących udział w posiedzeniach. Sprawy rozpatrywane przez Radę Nadzorczą świadczą o rzetelności i celowości podejmowanych decyzji, były zgodne z interesem Spółdzielni i z korzyścią dla jej członków. Podejmowane uchwały służyły właściwemu funkcjonowaniu Spółdzielni pod względem organizacyjnym, technicznym i gospodarczo-ekonomicznym. W latach 2019 – 2021 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” odbyła 31 posiedzeń plenarnych i podjęła łącznie 39 uchwał. Wszystkie podjęte uchwały były zamieszczone w przyjętych porządkach obrad oraz podejmowane były zgodnie z kompetencjami określonymi w obowiązującym *Statucie* Spółdzielni i *Regulaminie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*. Protokoły podpisywane były, zgodnie z § 11 ust. 1 *Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej*

„Metalurg”, przez Przewodniczącego posiedzenia, Sekretarza Rady i protokolanta. Dokumentację Rady Nadzorczej, w tym protokoły z posiedzeń – prowadzi Zarząd. Wszystkie protokoły i podjęte uchwały przechowywane są w siedzibie Spółdzielni i są do wglądu zainteresowanych członków. Analiza działalności Rady Nadzorczej wykazała, że prowadzona ona była w sposób prawidłowy, w oparciu o przyjmowane co pół roku *Plany pracy Rady Nadzorczej SM „Metalurg”* (opracowane na podstawie *Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* oraz obowiązującego *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz postanowieniami *Statutu Spółdzielni*, a decyzje i uchwały wynikały z jej uprawnień i kompetencji. Dokonany przegląd protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej wykazał wysoką frekwencję, aktywność i zaangażowanie Członków Rady w poszczególnych posiedzeniach.

W okresie objętym lustracją *Sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Metalurg”* (za lata 2018 – 2020) przedkładane były na Walnych Zgromadzeniach. Walne Zgromadzenia zatwierdzały roczne *Sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Metalurg”* stosownymi uchwałami (nr WZ/1/06/2019 z dnia 17 czerwca 2019 roku, nr WZ/1/08/2020 z dnia 5 sierpnia 2020 roku i nr WZ/1/05/2021 z dnia 26 maja 2021 roku).

3. Zarząd

W okresie objętym badaniem lustracyjnym (2019 – 2021) skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” nie zmieniał się i przedstawiał się następująco:

- **Prezes Zarządu – Andrzej Madej**
powołany Uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/91 w dniu 24 października 1991 roku
- **Zastępca Prezesa Zarządu – Renata Rogusz**
powołana Uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2012 w dniu 24 października 2012 roku

Skład i liczba Członków Zarządu odpowiadały wymogom określonym w § 30 ust. 1 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*. Z członkami Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” Rada Nadzorcza nawiązała stosunek pracy w oparciu o wymogi ustawy *Kodeks pracy* (na warunkach określonych indywidualnie dla każdego z członków Zarządu), zgodnie z postanowieniami Art. 46 § 1 pkt 8 w związku z Art. 52 § 1 ustawy *Prawo spółdzielcze* i § 30 ust. 4 obowiązującego *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*.

Ponadto, Zarząd udzielił wybranym pracownikom pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni. Poniżej lista pełnomocników zarejestrowanych w Krajowym Rejestrze Sądowym ustanowionych przez Zarząd Spółdzielni:

- **Beata Wajda Gałązka**
Pełnomocnik Zarządu do spraw wspólnot mieszkaniowych
(Sygnatura akt KA.VIII NS-REJ.KRS/31609/12/314 z dnia 9 stycznia 2013 roku)
- **Mirosława Bonczar**
Pełnomocnik Zarządu do spraw finansowych
(Sygnatura akt KA.VIII NS-REJ.KRS/23500/14/745 z dnia 5 sierpnia 2014 roku)
- **Sebastian Korczak**
Pełnomocnictwo obejmuje umocowanie w szczególności do:
 - reprezentowania Spółdzielni przed wszelkimi władzami i urzędami administracji rządowej i samorządowej, instytucjami, osobami prawnymi i fizycznymi, w tym przed Zakładem Ubezpieczeń Społecznych, firmami ubezpieczeniowymi, Głównym Urzędem Statystycznym, Urzędem Celnym, Urzędem Miasta, Urzędem Gminy, operatorami telefonicznymi, Państwową Inspekcją Pracy, Urzędem Skarbowym, Państwową Inspekcją Sanitarną oraz przed innymi nie wymienionymi urzędami i instytucjami, związany z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością
 - zawierania, zmiany, wypowiedzania i rozwiązywania w imieniu Spółdzielni wszelkiego rodzaju umów, podpisywania stosownych dokumentów, a także umów o dostawę towarów, umów o współpracę, umów o pracę, umów zlecenia, umów o dzieło i innych
 - podpisywania i składania w imieniu Spółdzielni wszelkiego rodzaju pism, wniosków, dochodzenia praw i roszczeń, odwoływania się od niekorzystnych decyzji, a w związku z tym składania wszelkiego rodzaju oświadczeń woli i wiedzy, wyjaśnień i zapewnień oraz dokonywania wszystkich innych czynności, które w związku z realizacją tego pełnomocnictwa okażą się konieczneOświadczenia woli za Spółdzielnię składane przez pełnomocnika są ważne łącznie z podpisem

jednego Członka Zarządu. Pełnomocnik nie może ustanawiać dalszych pełnomocników. Pełnomocnictwo obowiązuje aż do odwołania.
(Sygnatura akt KA.VIII NS-REJ.KRS/28065/21/518 z dnia 20 grudnia 2021 roku)

Zakres kompetencji Zarządu Spółdzielni określają postanowienia: § 31 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* oraz *Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą *Uchwałą nr 10/2018* z dnia 14 listopada 2018 roku. W *Regulaminie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* w sposób szczegółowy określono podstawy prawne działania Zarządu, skład oraz tryb powoływania i odwoływania Zarządu, zakres uprawnień i organizację pracy Zarządu. W latach 2019 – 2021 Zarząd wykonywał swoje obowiązki związane ze sprawami bieżącej działalności kolegialnie podejmując decyzje w formie uchwał, zarządzeń wewnętrznych i poleceń – zgodnie z zasadą kompetencyjności. Dokonano przeglądu działalności Zarządu w okresie objętym lustracją. Na podstawie okazanych protokołów z posiedzeń Zarządu oraz wydanych uchwał, przeprowadzone badanie lustracyjne wykazało, że omawiane tematy dotyczyły spraw: organizacyjno – pracowniczych, członkowsko – lokalowych, finansowo – księgowych, technicznych i gospodarki zasobami mieszkaniowymi, analizy i oceny wyników gospodarczo-finansowych, bieżącej analizy zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Informacje sporządzone przez Zarząd (zawarte w *Sprawozdaniach Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* za lata 2019 – 2021 w sposób szczegółowy opisują:

- działalność Zarządu (realizację zadań statutowych, organizacyjnych i gospodarczych)
- gospodarkę remontową
- zaległości w opłatach eksploatacyjnych
- gospodarkę finansową
- zagadnienia organizacyjne i członkowsko-mieszkaniowe
- kontrole przeprowadzane przez instytucje zewnętrzne
- zagadnienia w zakresie eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych

Działalność Zarządu Spółdzielni koncentrowała się na realizacji zadań przyjętych przez Walne Zgromadzenie w *Planie realizacji przedsięwzięć na lata 2016 – 2022 służącym poprawie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych S.M. „Metalurg”* oraz określonych przez Radę Nadzorczą *Planach gospodarczych S.M. „Metalurg”*, poprzez właściwe zarządzanie nieruchomościami, modernizację i remonty budynków, utrzymanie w należytym stanie estetycznym terenów osiedlowych, a także utrzymanie na dobrym poziomie wskaźników ekonomicznych. Ponadto, przedmiotem działalności Zarządu były długoterminowe i bieżące zadania wynikające z funkcjonowania Spółdzielni jako przedsiębiorstwa oraz zaleceń wynikających z realizacji decyzji i wskazań organów kontrolnych, przy zachowaniu należytej staranności i dbałości w zakresie respektowania obowiązujących przepisów i ustaw. W latach 2019 – 2021 Zarząd Spółdzielni odbył łącznie 131 protokołowanych posiedzeń (w tym: w 2019 roku – 59 posiedzeń, w 2020 roku – 39 posiedzeń, w 2021 roku – 33 posiedzenia), łącznie na wszystkich posiedzeniach Zarząd podjął 77 uchwał (w tym: w 2019 roku – 34 uchwały, w 2020 roku – 14 uchwał, w 2021 roku – 29 uchwał). W latach 2019 – 2021, w ramach zarządzania zasobami, Zarząd na bieżąco omawiał oraz realizował procedury wewnątrzspółdzielcze, procedury windykacyjne, przetargowe i członkowsko-mieszkaniowe. Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej Komisji Problemowych. Zadania statutowe Zarząd realizował poprzez swoje komórki organizacyjne, zgodnie ze strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą. Zarząd podejmował działania, wynikające bezpośrednio z uchwał Rady Nadzorczej, mające wpływ na sprawne funkcjonowanie wszystkich nieruchomości z uwzględnieniem efektywnego wykorzystania posiadanych środków i możliwości związanych z administrowaniem i gospodarowaniem powierzonego mu mienia, niezwłocznie interweniował w sprawach zgłaszanych przez członków Spółdzielni dotyczących utrzymania nieruchomości, wnoszonych sugestii, uwag i wniosków oraz prowadził korespondencję w oparciu o wpływające pisma.

Podsumowanie:

Protokoły z posiedzeń Zarządu są kolejno ponumerowane, zawierają datę posiedzenia, uczestniczące osoby oraz relację z posiedzenia, informacje o przyjętych przez Zarząd uchwałach (uchwały Zarządu stanowią integralną część protokołów), podpisy Członków Zarządu Spółdzielni i osoby sporządzającej protokół. Protokoły wraz z omawianymi planami, sprawozdaniami, wnioskami i innymi materiałami oraz przyjętymi uchwałami stanowią dokumentację organizacyjną pracy Zarządu i są archiwizowane z możliwością udostępniania członkom Spółdzielni. Kompletność dokumentacji organizacyjnej z działalności Zarządu Spółdzielni za lata 2019 – 2021, nie budzi zastrzeżeń. W oparciu o ustalenia, o jakich mowa powyżej stwierdzono, że Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” przyjęte zadania i obowiązki wynikające z zarządzania i kierowania działalnością Spółdzielni realizował w sposób prawidłowy i pełny. Wydawane przez Zarząd uchwały uzasadnione były

potrzebami Spółdzielni oraz zgodne były z uprawnieniami przewidzianymi w obowiązujących regulacjach *Prawa spółdzielczego, Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”*. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” za 2019 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu korespondencyjnym Uchwałą nr WZ/2/08/2020 (Protokół Komisji Skrutacyjno-Mandatowej Walnego Zgromadzenia SM „Metalurg” zarządzanego na dzień 5 sierpnia 2020 r. podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie na piśmie w trybie korespondencyjnego głosowania). Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” za 2020 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w trybie głosowania na piśmie Uchwałą nr WZ/2/05/2021 (Protokół Komisji Skrutacyjno-Mandatowej Walnego Zgromadzenia w sprawie zarządzanego na dzień 26 maja 2021 roku podjęcia uchwał przez Walne Zgromadzenie w trybie głosowania na piśmie). Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” za 2021 rok sporządzono w okresie prowadzenia czynności lustracyjnych w formie projektu.

V. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

I. Część ogólna

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg”, według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku, w ramach podstawowej działalności statutowej zarządzała 22 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi z 686 lokalami mieszkalnymi (w tym: 21 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 294 lokalami mieszkalnymi zajmowanymi w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 351 lokalami mieszkalnymi po przeniesieniu własności, 20 lokalami mieszkalnymi użytkowanymi w oparciu o umowę najmu), 20 lokalami użytkowymi oraz 139 garażami. Spółdzielnia poza zarządzaniem własnymi zasobami mieszkaniowymi prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali i garaży oraz zarządza i administruje nieruchomościami 15 wspólnot mieszkaniowych.

ZASOBY MIESZKANIOWE

Wyszczególnienie	Budynki /ogółem/ szt.	Ilość lok. mieszkalnych /mieszkańców	Pow. lokali mieszkalnych w m2 pu	Pow. lokali użytkowych w m2 pu	Pow. garaży w m ²	Pow. lokali na potrzeby własne w m2 pu	Pow. lokali w m2 pu /razem/
1	2	3	4	5	6	7	8
Zasoby spółdzielcze	22	686	38 811,08	920,82	2 115,92	240,47	42 847,82
		1407					
Zasoby administrowane {wspólnoty mieszkaniowe}	14	297	14 467,02	663,02	-	-	15 130,04
		592					
Ogółem	36	983	53 278,10	1 583,84	2 115,92	240,47	57 977,86

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” nie posiada oddziałów. Zarządzanie administracyjne odbywa się bezpośrednio przez Zarząd Spółdzielni. Nieruchomości gruntowe do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiły 38 552 m².

Podsumowanie:

Istniejący stan terenowo-prawny umożliwił podejmowanie decyzji w zakresie dotyczącym przedmiotu odrębnej własności, gdzie możliwe było rozpatrywanie wniosków członków Spółdzielni o wyodrębnienie własności lokali, w trybie postanowień ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych* z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. nr 4/2001 poz. 27 z późniejszymi zmianami – tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 1208). Podstawową działalność Spółdzielni stanowiła gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym działalność w zakresie eksploatacji, utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i ich wyposażenia oraz obsługi sanitarno-porządkowej nieruchomości spółdzielczych. Przedstawione powyżej zadania były systematycznie

realizowane w bieżącej działalności. Potwierdzają to *Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* (sporządzone za lata 2019–2021) oraz przeprowadzone badanie lustracyjne, co szczegółowo przedstawiono w dalszych częściach *Protokołu*.

2. Techniczna obsługa nieruchomości

Budynki w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” są na bieżąco remontowane oraz modernizowane i posiadają podstawowe wyposażenie techniczne takie jak instalacja: elektryczna, gazowa, centralnego ogrzewania, odgromowa, wodno-kanalizacyjna. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni i ich otoczenie, utrzymywane są w dobrym stanie technicznym i na wysokim poziomie estetycznym, poprzez: rutynowe przeglądy budowlane, remonty, termomodernizację budynków, dbałość o utrzymanie czystości w budynkach i na zewnątrz, usuwanie skutków wandalizmu. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi technicznej nieruchomości, w aktualnym *Schemacie organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* wydzielono Pion gospodarki zasobami mieszkaniowymi podlegający Prezesowi Zarządu, Kierownikowi Bieżącej Działalności Gospodarczej Spółdzielni (N). W obowiązujących w Spółdzielni rozwiązaniach organizacyjnych działalność Pełnomocnika Zarządu ds. gospodarki zasobami mieszkaniowymi (NM), Kierownika Działu Administracji (NG), St. specjalisty ds. administracji mieszkaniowej, Pełnomocnika Zarządu ds. wspólnot mieszkaniowych (GW), Specjalisty ds. technicznych (GT) oraz Inspektorów nadzoru robót budowlanych i instalacyjnych (GI) obejmowała zakres zadań zapewniający między innymi:

- prawidłową eksploatację i utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz ich wyposażenia, w zakresie zatwierdzanych *Planów gospodarczych S.M. „Metalurg”*
- nadzór nad realizacją robót remontowych, konserwacyjnych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych wraz z ich odbiorami końcowymi (powykonawczymi)
- właściwą gospodarkę energetyczną w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych Spółdzielni poprzez organizację i kontrolę dostaw energii cieplnej z przyjętymi zasadami rozliczeń finansowych w odniesieniu do rzeczywistej ilości zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali
- organizację dostaw w zakresie pozostałych usług komunalnych, wraz z zasadami i formami rozliczeń finansowych za usługi dostarczania wody, odprowadzania ścieków, wywóz odpadów, dostarczania energii elektrycznej
- prowadzenie dokumentacji, w tym *Ksiąg obiektów budowlanych* Spółdzielni
- utrzymanie czystości na terenie nieruchomości Spółdzielni
- zabezpieczenie przeciwpożarowe w nieruchomościach Spółdzielni

Poza omówionymi ogólnymi rozwiązaniami organizacyjnymi dotyczącymi zarządzania zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni, w latach objętych lustracją w technicznej obsłudze budynków będących w zasobach Spółdzielni uczestniczyły firmy zewnętrzne. Zakres prac remontowych w Spółdzielni objętej badaniem lustracyjnym określany jest na podstawie rocznych planów uchwalanych przez Radę Nadzorczą, z uwzględnieniem rocznych i pięcioletnich protokołów z przeglądu stanu sprawności technicznej budynków oraz bieżących przeglądów. Planowane roboty remontowe zakładają utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym, prowadzone są w oparciu o przyjęte plany z uwzględnieniem poziomu środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym. *Plany remontów* opracowywane są w zakresie rzeczowym i finansowym na podstawie założeń do projektu planu gospodarczego (zawierających podstawy opracowania projektu planu na poszczególne lata, prognozy kosztów i przychodów, szczegółowe zestawienia planowanych kosztów i przychodów) oraz *Regulaminu zasad tworzenia wykorzystywania funduszu remontów zasobów mieszkaniowych w SM „Metalurg”* (tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2016 z dnia 15 czerwca 2016 roku). Planowane w okresie objętym lustracją (2019–2021) prace remontowo-konserwacyjne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” (w tym roboty termomodernizacyjne) ustalone zostały w oparciu o rzeczywiste potrzeby i możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości. Przyjęte na lata 2019–2021 planowane zakresy prac modernizacyjnych i remontowych zostały zrealizowane. Ich pełna realizacja wymagała wprowadzenia uzasadnionych korekt w zakresie rzeczowym dla poszczególnych zadań, w odniesieniu do pierwotnych założeń planu. W toku badania lustracyjnego dokonano przeglądu zakresu robót remontowych, budowlanych i termomodernizacyjnych wykonanych przez Spółdzielnię w latach 2019–2021, na które składały się między innymi:

w 2019 roku:

- prace dociepleniowe budynków przy ul. Osiedle Robotnicze 3A i Kopernika 24

- remont nawierzchni w nieruchomości przy ul. Augustynika 13, 13A, i 15
- remont placu gospodarczego przy ul. Augustynika 15A i 17
- remont pokrycia dachu budynku przy ul. Augustynika 13A
- remont strefy wejścia w budynku przy ul. Augustynika 17
- nasadzenie zieleni na terenach zasobów Spółdzielni

w 2020 roku:

- modernizacja instalacji c.o. w budynkach przy ul. Osiedle Robotnicze 3A, 4A, 8A
- wymiana pionu wodno-kanalizacyjnego w pionie kuchennym w budynku przy ul. Osiedle Robotnicze 8A
- wymiana włączów dachowych w budynkach przy: ul. Osiedle Robotnicze 4A, ul. Augustynika 9, ul. Augustynika 13, ul. Augustynika 17, ul. Augustynika 17A
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla przygotowywanej termomodernizacji budynku przy ul. Konopnickiej 30
- opracowanie audytu energetycznego dla budynku przy ul. Augustynika 17A w celu przygotowania prac projektowych oraz na ich podstawie prac termomodernizacyjnych
- remont wejść do klatek schodowych strefy „0” w budynku przy ul. Augustynika 17
- remont schodów do III klatki schodowej w budynku przy ul. Augustynika 17A
- remont płyt balkonowych według kwalifikacji w budynkach przy: ul. Stara 12A, ul. Stara 11A, ul. Stara 11B, ul. Stara 11C
- remont wejść do klatek schodowych strefy „0” w budynku przy ul. Augustynika 15 kl. I oraz przy ul. Augustynika 15A kl. I i II
- modernizacja wejść do klatek schodowych w budynkach przy ul. Augustynika 17A kl. IV i V oraz Augustynika 11A kl. I
- remont placu gospodarczego przy ul. Augustynika 17A
- opracowanie projektu oraz wykonanie zagospodarowania terenów na „Łąki kwiatowe” na osiedlu przy ul. Augustynika w zamian za wybieg dla psów oraz prac związanych z utworzeniem „Łąk kwiatowych” w dwóch miejscach na Osiedlu Robotniczym w Dąbrowie Górniczej – Ząbkowicach

w 2021 roku:

- ocieplenie budynków mieszkalnych i prace remontowe przy ul. Konopnickiej 30 i ul. Osiedle Robotnicze 5A
- naprawa czap kominowych w budynku przy ul. Augustynika 13
- kompleksowy remont kominów w budynku przy ul. Augustynika 15
- malowanie klatek schodowych oraz piwnic w budynkach przy ul. Augustynika 17 i przy ul. Augustynika 13
- legalizacja/wymiana ciepłomierzy przy ul. Starej 12A i 12B oraz Starej 11A, 11B i 11C
- wybudowanie dodatkowych miejsc do parkowania poprzez zagospodarowanie terenu przy placach gospodarczych zlokalizowanych przy ul. Stara 12B oraz przy ul. Augustynika 15-13A (łącznie 15 miejsc postojowych)
- modernizacja placu gospodarczego przy ul. Tierieszkowej 5
- wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w budynku przy ul. Augustynika 13

Realizacja zakresu rzeczowego *Planu remontów* w latach 2019–2021 wymagała poniesienia nakładów finansowych w ramach zakumulowanych środków funduszu remontowego. Wszystkie prace wyszczególnione powyżej zrealizowano bez udziału kredytów bankowych, wyłącznie z odpisów na fundusz remontowy oraz przy udziale pożyczek wewnętrznych. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z Art. 6 ust. 3 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*. Koszty prac remontowych są odnoszone do poszczególnych nieruchomości i budynków, a ich rozliczenie jest prowadzone na podstawie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego. Z uwagi na różne potrzeby remontowe występujące w poszczególnych nieruchomościach i budynkach w Spółdzielni wprowadzona jest zasada różnicowania wysokości odpisów na fundusz remontowy (na koniec okresu objętego lustracją stawki odpisu na fundusz remontowy wynosiły od 1,85 do 3,40 zł/m²/m-c i zawierały odpis wynoszący 0,09 zł/m² powierzchni użytkowej lokali, z którego tworzony jest „Fundusz remontowy mienia Spółdzielni”. Czynne rozliczenie międzyokresowe funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiło 3 915 961,90 zł.

Stosowane w Spółdzielni zasady zlecenia usług i robót remontowo-budowlanych wykonawcom zewnętrznym określone zostały szczegółowo w *Regulaminie zamawiania usług i robót budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej* przyjętym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 2/2009 z dnia 14 stycznia 2009 roku. Zasady te przewidywały między innymi formy postępowania przetargowego w trybie: przetargu nieograniczonego dwustopniowego, przetargu nieograniczonego jednostopniowego, przetargu ograniczonego, zapytania o cenę, wyboru ofert, zamówienia z wolnej ręki. Podstawowym kryterium wyboru wykonawcy była cena oraz pozostałe kryteria odnoszące się do przedmiotu zamówienia, w szczególności jakość, funkcjonalność, parametry techniczne, zastosowanie najlepszych dostępnych technologii w zakresie oddziaływania na środowisko, gwarancja, termin wykonania zamówienia, a także referencje, doświadczenie przy realizacji robót budowlanych i usług w zakresie jak przedmiot zamówienia. W celu przeprowadzenia postępowania przetargowego powoływano Komisje Przetargowe. Oferty wykonawcze odpowiadały określonym w planach remontów na poszczególne lata, planowanym potrzebom gospodarki zasobami spółdzielczymi z uwzględnieniem właściwie pojmowanych zasad gospodarki i rzetelności działania Spółdzielni. Rada Nadzorcza była informowana każdorazowo o wyborze oferenta oraz o postępach prac remontowych na kolejnych posiedzeniach, co odnotowano w protokołach z posiedzeń. W toku czynności lustracyjnych dokonano przeglądu dokumentacji w zakresie losowo wybranych, zrealizowanych w okresie badanym, umów o wykonanie robót remontowych i modernizacyjnych, z uwzględnieniem:

- zasad i trybu wyboru wykonawców robót
- formy i zakresu zawieranych umów wykonawczych
- formy prowadzonego nadzoru nad wykonawstwem, trybu i zasad odbioru, weryfikacji i rozliczeń robót
- formy, trybu i terminowości regulowania zobowiązań z tytułu wykonanych robót remontowych

Przełędem objęto dokumentację dotyczącą remontu wejść do klatek schodowych nr I, II, III, V tzw. strefy „0” w budynku przy ul. Augustynika 17 w Dąbrowie Górniczej (*Umowa o roboty budowlane NR 13/NG/2020* zawarta w dniu 21 kwietnia 2020 roku) oraz dokumentację dotyczącą legalizacji/wymiany ciepłomierzy w budynkach przy ul. Starej 12A – 16 sztuk, ul. Starej 12B – 16 sztuk, ul. Starej 11A – 12 sztuk, ul. Starej 11B – 12 sztuk, ul. Starej 11C – 6 sztuk w Dąbrowie Górniczej (*Umowa o roboty budowlane NR 54/NG/2020* zawarta w dniu 18 grudnia 2020 roku). Wykonawcy robót remontowych wybrani zostali w sposób zgodny z obowiązującym w Spółdzielni *Regulaminem zamawiania usług i robót budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej*. Zawarte z wybranymi wykonawcami umowy o roboty remontowe zostały sporządzone w formie pisemnej i zawierały przedmiotowo istotne warunki, w tym: szczegółowo sprecyzowany zakres umowy robót, terminy rozpoczęcia i zakończenia wykonania przedmiotu umowy, wysokość wynagrodzenia i sposób jego ustalenia, odpowiedzialność wykonawcy za szkody powstałe w związku z nie wykonaniem lub nienależytym wykonaniem przedmiotu umowy, zabezpieczenie należytego wykonania umowy, udzielenie gwarancji i rękojmi, kary umowne, określenie terminu zapłaty faktur. Realizacja prac przebiegała zgodnie z warunkami określonymi w umowach, nadzór nad robotami prowadzony był przez osoby legitymujące się stosownymi uprawnieniami budowlanymi, terminy wykonania przedmiotu umów były zasadniczo dotrzymane. Umowne postanowienia co do warunków płatności i wysokości wynagrodzeń dla wykonawców były dotrzymane, a faktury wystawiane były w następstwie dokonanych bezusterkowych odbiorów końcowych. Faktury zostały zatwierdzone pod względem merytorycznym i formalnym oraz zadekretowane do ewidencji.

W trakcie badania lustracyjnego przeprowadzono badanie kompletności i poprawności prowadzenia *Książek obiektu budowlanego* oraz dokumentacji z okresowych kontroli technicznych budynków wraz z oceną tych ustaleń w planach rzeczowych prac remontowych w latach 2019 – 2021. *Książki obiektu budowlanego* wraz z protokołami kontroli przechowywane są w siedzibie Spółdzielni. Są one prowadzone zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2007 roku (Dz. U. z 2007 roku poz. 1134 z późniejszymi zmianami). W ramach czynności lustracyjnych skontrolowano *Książki obiektów budowlanych* wraz z protokołami kontroli, wybranych reprezentatywnie, budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Augustynika 9, ul. Kopernika 24 i ul. Osiedle Robotnicze 8A w Dąbrowie Górniczej. W oparciu o badanie dokumentacji (w zakresie jak wyżej) ustalono, że Spółdzielnia zapewnia prawidłowe utrzymanie stanu technicznego, sanitarno-porządkowego i estetycznego budynków, ich otoczenia i wyposażenia. Eksploatacja i użytkowanie nieruchomości odpowiada w tym zakresie przepisom ustawy *Prawo budowlane* (Dz. U. 1994 nr 89 poz. 414 ze zmianami, tekst jednolity Dz. U. 2019 poz. 1186 z późniejszymi zmianami) wraz z technicznymi i sanitarno-porządkowymi wymogami obowiązującymi w budynkach mieszkalnych. W sposób zgodny z wymogami prawa, na bieżąco prowadzone były przez Spółdzielnię:

- *Książki obiektów budowlanych* z bieżącymi wpisami dotyczącymi istotnych zdarzeń technicznych jakie miały miejsce w budynku, z określeniem zakresu remontu lub modernizacji

- okresowe kontrole stanu technicznego elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji urządzeń służących ochronie środowiska, a także instalacji gazowych i przewodów kominowych
- okresowe kontrole stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki i otoczenia, a także instalacji elektrycznej i piorunochronnej

Coroczne kontrole stanu technicznego budynków, zgodnie z wymogami prawa, przeprowadzane były w latach 2019 – 2021 przez osoby legitymujące się uprawnieniami budowlanymi oraz przynależnością do Izby Inżynierów Budownictwa. W latach 2019 – 2021 były wykonywane okresowe przeglądy wymagane przepisami Art. 62 ustawy *Prawo budowlane*: sprawności technicznej budynków (w tym okresowej kontroli wykonywanej co najmniej raz na 5 lat), szczelności instalacji gazowej, instalacji elektrycznej i odgromowej oraz przewodów kominowych (dymowe, spalinowe i wentylacyjne). Roczne przeglądy instalacji gazowych oraz przewodów kominowych są potwierdzone przez poszczególnych użytkowników mieszkań.

Podsumowanie:

W oparciu o sprawdzone dokumenty dotyczące zrealizowanych w okresie badanym umów o wykonanie robót remontowo-budowlanych należy stwierdzić, że stosowane w badanym okresie procedury i zasady były należycie udokumentowane, a zgromadzona dokumentacja była kompletna. Przeprowadzone prace zapewniły realizację planowanych zadań w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych. W badanym okresie 2019 – 2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” zastrzegła w umowach finansowe zabezpieczenia gwarancyjne na roboty remontowo-budowlane w stosunku do wykonawców przedmiotowych robót. Wybór ofert przeprowadzono zgodnie z zasadami określonymi w *Regulaminie zamawiania usług i robót budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej*. Zawarte umowy umożliwiały prawidłowe rozliczenie wykonanych robót oraz gwarantowały członkom Spółdzielni właściwie rozumianą ochronę interesów. W ramach czynności lustracyjnych skontrolowano *Książki Obiektu Budowlanego* wraz z protokołami kontroli budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Augustynika 9, ul. Kopernika 24 i ul. Osiedle Robotnicze 8A w Dąbrowie Górniczej. Zalecenia określone w protokołach z okresowych kontroli stanu technicznego budynku (określające stan techniczny obiektu lub instalacji, stwierdzone usterki i nieprawidłowości, wnioski, oceny i zalecenia pokontrolne), uzupełniające ekspertyzy techniczne, zgłaszane usterki w trakcie eksploatacji zasobów, wykorzystywane były do sporządzania planów remontów nieruchomości i usunięcia nieprawidłowości. W sprawozdaniach za lata 2019 – 2021 dotyczących gospodarki remontowej odnotowano wykonanie planowanego zakresu rzeczowego robót remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. Nakłady finansowe na remonty zasobów Spółdzielni wykorzystywane były w sposób zgodny z przeznaczeniem.

3. Obsługa Spółdzielni w zakresie usług komunalnych

3.1. Umowy z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi na zakup usług komunalnych

W zakresie eksploatacji zasobów Spółdzielnia zawarła umowy z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi na zakup usług komunalnych:

A) W ZAKRESIE DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW:

- **Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o.** z siedzibą w Dąbrowie Górniczej (po zmianie nazwy **Dąbrowskie Wodociągi Spółka z o.o. w Dąbrowie Górniczej**) – *Umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków Nr HK/1765/2003* zawarta w dniu 5 listopada 2003 roku wraz z późniejszymi aneksami, zmieniona umowami nr FO/00403/001/2018, nr FO/00403/002/2018, nr FO/00403/003/2018, nr FO/00403/004/2018, nr FO/00403/005/2018 z dnia 22 sierpnia 2018 roku (zawartymi z przedsiębiorstwem **Dąbrowskie Wodociągi Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej**)

B) W ZAKRESIE DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ:

- **Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej** z siedzibą w Dąbrowie Górniczej (po zmianie nazwy **TAURON Ciepło SA** z siedzibą w Katowicach) – *Umowa sprzedaży ciepła NR 1004/1* zawarta w dniu 31 stycznia 2001 roku wraz z późniejszymi aneksami

C) W ZAKRESIE SPRZEDAŻY ENERGII ELEKTRYCZNEJ I ŚWIADCZENIA USŁUG DYSTRYBUCJI:

- ENION Energia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie (po zmianie nazwy TAURON Sprzedaż Sp. z o.o.) – Umowa kompleksowa nr AE40702490 (na dostarczanie energii elektrycznej) zawarta w dniu 24 października 2007 roku wraz z późniejszymi aneksami

D) W ZAKRESIE DOSTAWY GAZU ZIEMNEGO:

- Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. z siedzibą w Warszawie – Umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego nr GZ/0201472/0000986/2012 zawarta w dniu 2 lipca 2012 roku (Aneks nr 1 z dnia 13 kwietnia 2010 roku)

Zawarte umowy określają między innymi: zakres świadczonych usług, obowiązki stron, zasady stosowania cen i rozliczeń finansowych z tytułu świadczenia usług, formy rozstrzygnięcia kwestii spornych oraz w pełni zabezpieczają potrzeby i interes Spółdzielni. Umowy w zakresie świadczonych usług o charakterze komunalnym zawarte zostały w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne – dokonana analiza wykazała, że wyżej wymienione umowy:

- w sposób precyzyjny określają obowiązki po stronie dostawców usług
- w sposób czytelny określają granice odpowiedzialności usługodawcy i Spółdzielni w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego urządzeń i instalacji
- precyzują tryb rozliczeń finansowych na dostarczanie usług, zasad i warunków udzielania bonifikat i upustów oraz okoliczności naliczania kar umownych za nieterminowe bądź złe jakościowo świadczenie usług

Na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, zgodnie z § 5 Umowy sprzedaży ciepła nr 1004/1 z dnia 31 stycznia 2001 roku, TAURON Ciepło Sp. z o.o. z dniem 1 września 2021 wprowadziło zmianę zamówionej mocy cieplnej do podgrzania ciepłej wody użytkowej zgodnie z poniższym zestawieniem przedstawionym w tabeli:

L.p.	Adres budynku	Dotychczasowa zamówiona moc cieplna /MW/	Wnioskowana moc cieplna od 01.09.2021r. /MW/
I.	GWC-1		
1.	Ul. Augustynika 9	0,020	0,020
2.	Ul. Augustynika 11	0,020	0,016
3.	Ul. Augustynika 13	0,019	0,015
4.	Ul. Augustynika 13A	0,025	0,019
5.	Ul. Augustynika 15	0,017	0,013
6.	Ul. Augustynika 15A	0,018	0,017
7.	Ul. Augustynika 17	0,024	0,021
8.	Razem GWC-1	0,143	0,121
II.	GWC-2		
1.	Ul. Augustynika 11A pkt. odb. 11A/1 Ul. Augustynika 11A pkt. odb. 11A/2	0,008 <u>0,017</u> 0,025	0,006 <u>0,014</u> 0,020
2.	Ul. Augustynika 17A pkt. odb. 17A/2 Ul. Augustynika 17A pkt. odb. 17A/4	0,012 <u>0,019</u> 0,031	0,010 <u>0,015</u> 0,025
3.	Ul. Kopernika 24	0,027	0,017
4.	Ul. Stara 12A	0,008	0,006

5.	Ul. Stara 12B	0,008	0,012
6.	Ul. Stara 11A	0,008	0,005
7.	Ul. Stara 11B	0,008	0,004
8.	Ul. Stara 11C	0,004	0,004
9.	Razem GWC-2	0,119	0,093

W ramach możliwości ubiegania się o pozyskanie świadectw efektywności energetycznej (tzw. białych certyfikatów) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” złożyła w 2021 roku dokumentację dotyczącą przedsięwzięć termomodernizacyjnych planowanych do zrealizowania w 2022 roku (budynki przy ul. Augustynika 17A i ul. Osiedle Robotnicze 7A). Dzięki wyżej wymienionym działaniom Spółdzielnia będzie mogła ubiegać się o przyznanie świadectwa efektywności energetycznej o wartości 15,279 toe, które następnie będzie można sprzedać na Towarowej Giełdzie Energii.

Ponadto, Spółdzielnia w 2021 roku podpisała dwie umowy na docieplenie budynków mieszkalnych przy ul. Augustynika 17A i ul. Osiedle Robotnicze 7A objętych możliwością uzyskania kredytu z premią termomodernizacyjną Banku Gospodarstwa Krajowego. Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółdzielnia nie korzystała z przyznaných kredytów.

Podsumowanie:

Postanowienia zawartych umów w sposób należyty zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków w zakresie zapewnienia należytej jakości i ciągłości dostaw oraz świadczeń jakie na strony nakłada treść porozumień. W badanym okresie zmiany stawek opłat za usługi i dostawy wprowadzane były w trybie zgodnym z postanowieniami zawartych umów. Spółdzielnia kontynuuje działania zmierzające do uzyskania świadectw efektywności energetycznej corocznie składając dokumenty do instytucji zajmujących się procedurą pozyskiwania oraz przyznawania świadectw.

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

W ramach przeprowadzonych czynności lustracyjnych dokonano analizy (za wybrany okres rozliczeniowy) prawidłowości rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy zimnej wody, wody na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

ROZLICZENIE DOSTAWY WODY I USŁUG KANALIZACYJNYCH

Zasady i warunki dostawy wody i odprowadzania ścieków, rozliczeń pomiędzy dostawcą a odbiorcą (Spółdzielnią) oraz odbiorcą i użytkownikami lokali według wskazań zbiorczych urządzeń pomiarowych w przyłączach budynków oraz indywidualnych urządzeń w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, określone i przyjęte zostały w oparciu o:

- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 roku *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (Dz. U. 2018 poz. 1152 z późniejszymi zmianami)
- *Umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków Nr HK/1765/2003* zawartą w dniu 5 listopada 2003 roku z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej (po zmianie nazwy Dąbrowskie Wodociągi Spółka z o.o. w Dąbrowie Górniczej) wraz z późniejszymi aneksami, zmienioną umowami nr FO/00403/001/2018, nr FO/00403/002/2018, nr FO/00403/003/2018, nr FO/00403/004/2018, nr FO/00403/005/2018 z dnia 22 sierpnia 2018 roku (zawartymi z przedsiębiorstwem Dąbrowskie Wodociągi Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej)
- *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* obowiązujący w latach 2019 – 2021

- *Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków z lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomościach będących własnością lub współwłasnością SM „Metalurg”* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” nr 9/NC,NG,NF/2019 z dnia 15 maja 2019 roku

Dla ustalenia prawidłowości rozliczeń, w zakresie o jakim mowa powyżej, dokonano sprawdzenia zgodności kwot zafakturowanych przez przedsiębiorstwo wodociągowe z ilością zużytej wody i odprowadzonych ścieków oraz cenami wynikającymi z obowiązujących taryf, zgodności poniesionych przez Spółdzielnię kosztów dostawy wody i odprowadzonych ścieków z sumą opłat ustalonych dla użytkowników lokali oraz zgodności rozliczeń za dostawę wody i odprowadzenie ścieków stosowanych przez usługodawcę z cenami przyjętymi w rozliczeniach z wybranymi użytkownikami lokali, dla reprezentatywnie wybranej nieruchomości położonej przy ul. Tierieszkowej 5 w Dąbrowie Górniczej za okres rozliczeniowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Podsumowanie:

Obowiązujące i stosowane (w badanym okresie) przez przedsiębiorstwo wodociągowe ceny wody i odprowadzanych ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, ustalono zgodnie z postanowieniami umowy z przedsiębiorstwem Dąbrowskie Wodociągi Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej oraz zgodnie z obowiązującą w okresie rozliczeniowym ceną wyżej wymienionych usług komunalnych w Dąbrowie Górniczej. Faktury za zużycie wody i odprowadzenie ścieków stanowią dokumentację księgowo-finansową Spółdzielni, do wglądu wyłącznie w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”. Zafakturowane przez przedsiębiorstwo wodociągowe należności z tytułu zużycia wody i usług kanalizacyjnych, zgodne są z ustaloną w oparciu o stan wodomierzy zbiorczych budynków, ilością dostarczonej wody, ilością odprowadzonych ścieków (równej ilości zużycia wody), obowiązującą w okresie rozliczeniowym ceną za wyżej wymienione usługi i warunkami umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i usługodawcą w objętym badaniem zakresie. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków były równe sumie obciążeń użytkowników lokali (rozliczonych według zużycia wody i odprowadzonych ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych) i kosztów niedoboru wody wynikającego z różnicy wskazań wodomierza głównego i wodomierzy indywidualnych. Różnica wskazań powstała między wodomierzem głównym a sumą wodomierzy indywidualnych rozliczona została zgodnie z ustaleniami obowiązującego *Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków z lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomościach będących własnością lub współwłasnością SM „Metalurg”*. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty w formie miesięcznych zaliczek, które są iloczynem średniego miesięcznego zużycia wody w tym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnych cen wody oraz odprowadzania ścieków. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są drogą radiową przez firmę działającą na zlecenie Spółdzielni (ENERGOSYSTEM RYBNIK Sp. z o.o. z siedzibą w Rybniku). Różnicę powstałą w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody pomiędzy poniesionymi kosztami, a wniesionymi zaliczkowo opłatami użytkownicy regulują poprzez: wniesienie niedopłaty przy uiszczeniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia, zaliczenie nadpłaty na poczet należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia lub w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu. Rozliczenia z losowo wybranymi użytkownikami należności z tytułu zużycia wody i odprowadzonych ścieków zgodne były ze stanem licznika oraz obowiązującą ceną w badanym okresie. Rozliczenia indywidualne w sposób czytelny i zrozumiały przedstawiają dokonane obliczenia.

ROZLICZENIE DOSTAWY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Zasady i warunki dostawy ciepłej wody użytkowej i odprowadzania ścieków, rozliczeń kosztów z tytułu jej zużycia pomiędzy dostawcą a odbiorcą oraz odbiorcą (Spółdzielnią) i użytkownikami lokali, według wskazań urządzeń pomiarowych w przyłączach budynków, wymiennikach ciepła oraz wodomierzy indywidualnych w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, określone zostały w oparciu o:

- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 roku *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (Dz. U. 2018 poz. 1152 z późniejszymi zmianami)
- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2018 roku poz. 755 z późniejszymi zmianami))
- *Umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków Nr HK/1765/2003* zawartą w dniu 5 listopada 2003 roku z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. z siedzibą

w Dąbrowie Górniczej (po zmianie nazwy Dąbrowskie Wodociągi Spółka z o.o. w Dąbrowie Górniczej) wraz z późniejszymi aneksami, zmienioną umowami nr FO/00403/001/2018, nr FO/00403/002/2018, nr FO/00403/003/2018, nr FO/00403/004/2018, nr FO/00403/005/2018 z dnia 22 sierpnia 2018 roku (zawartymi z przedsiębiorstwem Dąbrowskie Wodociągi Sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej)

- *Umowę sprzedaży ciepła NR 1004/1* zawartą w dniu 31 stycznia 2001 roku z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej z siedzibą w Dąbrowie Górniczej (po zmianie nazwy TAURON Ciepło SA z siedzibą w Katowicach) wraz z późniejszymi aneksami
- *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* obowiązujący w latach 2019 – 2021
- *Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków z lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomościach będących własnością lub współwłasnością SM „Metalurg”* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” nr 9/NC,NG,NF/2019 z dnia 15 maja 2019 roku
- *Regulamin indywidualnego rozliczania ciepła do centralnego ogrzewania i ciepła do podgrzania doprowadzanej ciepłej wody użytkowej* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/NG/2020 z dnia 27 maja 2020 roku

Ustaleń w zakresie prawidłowości rozliczeń z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej i odprowadzonych ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” dokonano na przykładzie budynku przy ul. Augustynika 17 w Dąbrowie Górniczej za okres rozliczeniowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Podsumowanie:

Ceny ustalono zgodnie z postanowieniami zawartych umów, obowiązujących cen oraz taryf w zakresie dostawy wody, odprowadzania ścieków i dostawy energii cieplnej dla potrzeb przygotowania c.w.u. Faktury za zużycie energii cieplnej i wody, w tym wody na potrzeby przygotowania c.w.u. i odprowadzenie ścieków stanowią dokumentację księgowo-finansową Spółdzielni, do wglądu wyłącznie w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”. Rozliczenie kosztów podgrzewu wody było zgodne z ustawą *Prawo energetyczne* i obowiązującym *Regulaminem indywidualnego rozliczania ciepła do centralnego ogrzewania i ciepła do podgrzania doprowadzanej ciepłej wody użytkowej*. Koszty podgrzania wody rozlicza się odrębnie dla każdego grupowego węzła rozliczeniowego ciepłej wody użytkowej. Do kosztów energii cieplnej do podgrzania wody zalicza się koszty zakupu energii cieplnej na warunkach określonych w umowie z dostawcą ciepła, w tym: koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej na cele podgrzania wody (rozliczane proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych i użytkowych w danym grupowym węźle rozliczeniowym) i koszty zmienne wynikające z ilości ciepła dostarczanego na cele podgrzania wody (rozliczane proporcjonalnie do ilości zużytej wody ciepłej w lokalach mieszkalnych w budynkach zasilanych z danego grupowego węzła rozliczeniowego). Opłaty za ciepło zużyte do podgrzania ciepłej wody użytkowej dokonywane są zaliczkowo w okresach miesięcznych. Wysokość zaliczki ustala się indywidualnie dla każdego użytkownika lokalu na podstawie prognozowanego kosztu podgrzania 1m³ wody użytkowej wyliczonego w oparciu o faktyczne zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego i przewidywane ceny ciepła. Rozliczenie indywidualne użytkownika lokalu polega na wyliczeniu rzeczywistego kosztu podgrzania 1m³ wody stanowiącego iloraz kosztów zakupu ciepła do podgrzania wody i sumarycznej ilości wody użytkowej wykazanej przez indywidualne wodomierze w lokalach danego węzła rozliczeniowego. Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są drogą radiową przez firmę działającą na zlecenie Spółdzielni (ENERGOSYSTEM RYBNIK Sp. z o.o. z siedzibą w Rybniku). Niedopłatę (gdy suma wpłacanych zaliczek nie pokryje należności wynikającej z indywidualnego rozliczenia) użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć równocześnie z najbliższą opłatą za lokal. Nadpłata powstała w wyniku indywidualnego rozliczenia należności zaliczana jest na poczet najbliższych opłat za lokal lub na wniosek użytkownika lokalu przelana na wskazane konto bankowe. Rozliczone z losowo wybranymi użytkownikami należności z tytułu kosztów przygotowania i zużycia c.w.u. i odprowadzonych ścieków zgodne były z obowiązującymi w badanych okresach przepisami prawa, ustaleniami *Statutu* oraz zasadami „regulaminowymi” Spółdzielni.

ROZLICZENIE KOSZTÓW I OPŁAT Z TYTUŁU DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB OGRZEWANIA LOKALI

Zasady i warunki dostawy i rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych, rozliczeń pomiędzy dostawcą a odbiorcą oraz odbiorcą (Spółdzielnią) i użytkownikami lokali w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, określone zostały w oparciu o:

- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2018 roku poz. 755 z późniejszymi zmianami))
- *Umowę sprzedaży ciepła NR 1004/1* zawartą w dniu 31 stycznia 2001 roku z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej z siedzibą w Dąbrowie Górniczej (po zmianie nazwy TAURON Ciepło SA z siedzibą w Katowicach) wraz z późniejszymi aneksami
- *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* obowiązujący w latach 2019 – 2021
- *Regulamin indywidualnego rozliczania ciepła do centralnego ogrzewania i ciepła do podgrzania doprowadzanej ciepłej wody użytkowej* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/NG/2020 z dnia 27 maja 2020 roku

Dla ustalenia prawidłowości rozliczeń, w zakresie o jakim mowa powyżej, dokonano sprawdzenia: zgodności zafakturowanych przez dostawcę energii ciepłej należności z tytułu zamówionej mocy i dostarczonej energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali z postanowieniami umowy i obowiązującej taryfy ciepła, zgodności poniesionych kosztów zakupu energii ciepłej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Metalurg” z sumą opłat obciążających użytkowników lokali, zgodności rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokali z ustaleniami regulaminu Spółdzielni w wyżej wymienionym zakresie na przykładzie wybranych użytkowników lokali. Ustaleń w zakresie prawidłowości rozliczeń z tytułu dostawy energii ciepłej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” dokonano na przykładzie budynku przy ul. Kopernika 24 w Dąbrowie Górniczej za okres rozliczeniowy od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Podsumowanie:

Obowiązujące i stosowane taryfy były zgodne z warunkami umowy o sprzedaż ciepła. Faktury za zużycie energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali stanowią dokumentację księgowo-finansową Spółdzielni, do wglądu wyłącznie w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”. Zafakturowane przez dostawcę koszty (stałe i zmienne) dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali są zgodne z ilością dostarczonej energii ciepłej ustalonej w oparciu o urządzenia pomiarowe budynku oraz obowiązującymi, w wyżej opisanych okresach rozliczeniowych, taryfami ciepła. Suma opłat za zużycie energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania obciążająca użytkowników lokali jest równa sumie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w tym zakresie. Rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali, zgodne było z ustaleniami obowiązującego w Spółdzielni *Regulaminu indywidualnego rozliczania ciepła do centralnego ogrzewania i ciepła do podgrzania doprowadzanej ciepłej wody użytkowej* oraz przepisami Art. 45a ustawy *Prawo energetyczne*. Ilościowe i finansowe rozliczenie z tytułu zużycia energii ciepłej na potrzeby ogrzewania lokali przekazane użytkownikom lokali jest jasne, czytelne umożliwiające jego pełną weryfikację, samokontrolę.

4. Działalność ekonomiczno-finansowa Spółdzielni

4.1. Organizacja pionu księgowego

Aktualny *Schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* (stanowiący graficzne ujęcie struktury organizacyjnej) przewiduje pion ekonomiczny podlegający Zastępcy Prezesa Zarządu (NZ). W skład pionu finansowo-księgowego wchodzi:

- | | |
|--|------|
| • Główna Księgowa | (NF) |
| • St. specjalista ds. księgowo-finansowych | (FF) |
| • St. specjalista ds. rozliczeń finansowych i ewidencji śr. trwałych | (FR) |
| • Specjalista ds. rozliczeń, finansów wspólnot mieszkaniowych | (FW) |
| • St. inspektor ds. księgowości i windykacji | (FK) |

Pełny zakres obowiązków i kompetencji pionu ekonomicznego zawiera *Regulamin organizacyjny SM „Metalurg”* (przyjęty Uchwałą nr 5/2013 z dnia 19 czerwca 2013 roku ze zmianą przyjętą Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/NF/2020 z dnia 22 kwietnia 2020 roku).

Podsumowanie:

Zakresy czynności podpisane przez Głównego Księgowego oraz pracowników pionu ekonomicznego określają odpowiedzialność, prawa i obowiązki na poszczególnych stanowiskach. Przyjęty i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą *Schemat organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* dostosowany był do bieżących potrzeb Spółdzielni, z uwzględnieniem jej wielkości.

4.2. Gospodarka finansowa Spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Działalność gospodarcza Spółdzielni prowadzona była na podstawie rocznych planów gospodarczych opracowanych przez Zarząd i uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Realizacja założeń rocznych planów gospodarczych była prowadzona przez Zarząd tak, aby dążyć do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację finansową. Podejmowane działania miały na celu między innymi ograniczenie ponoszonych kosztów oraz maksymalizację przychodów. Polityka finansowa Zarządu Spółdzielni polegała na:

- optymalizacji kosztów
- pozyskiwaniu środków finansowych z innych źródeł niż opłaty za lokale (lokaty, depozyty)
- zwiększeniu efektywności ściągania zaległości w opłatach

W zakresie gospodarki finansowej, obowiązujący *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* (w oparciu o postanowienia § 39) normuje tworzenie funduszy własnych i celowych. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze: zasobowy, udziałowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy), na spłatę kredytów i odsetek. W związku z wejściem w życie ustawy *o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze* z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz.U. z 2017 roku poz. 1596) i zniesieniem obowiązku wnoszenia udziałów, wysokość środków zgromadzonych na funduszu udziałowym zamyka się według stanu na dzień 9 września 2017 roku - fundusz ten od dnia 9 września 2017 roku nie jest zasilany nowymi środkami. Fundusz zasobowy Spółdzielni tworzony jest z wpłat wpisowego jak również stanowi równowartość sfinansowanych przy pomocy środków publicznych kosztów budowy lokali mieszkalnych obejmowanych na zasadach spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych (część ta podlega zwrotowi do budżetu w przypadku przenoszenia lokalu w odrębną własność). Do funduszu zasobowego zalicza się też wartość z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni w oparciu o uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej oraz odrębnych przepisów. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określone zostały w:

- *Regulaminie gospodarki finansowej SM „Metalurg”* zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 57/2009 z dnia 16 grudnia 2009 roku, zmienionym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/NF/2019 z dnia 20 lutego 2019 roku
- *Regulaminie Funduszu Udziałowego SM „Metalurg”* zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/NF/2019 z dnia 20 lutego 2019 roku
- *Regulaminie Funduszu Zasobowego SM „Metalurg”* zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/NF/2019 z dnia 20 lutego 2019 roku
- *Regulaminie zasad tworzenia wykorzystywania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w SM „Metalurg”* – tekst jednolity regulaminu zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2016 z dnia 15 czerwca 2016 roku
- *Regulaminie gospodarowania środkami zakładowego funduszu świadczeń socjalnych* – tekst jednolity regulaminu zatwierdzony Uchwałą Zarządu nr 25//NC/NP/2019 z dnia 20 sierpnia 2019 roku

Fundusze własne Spółdzielni wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami *Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni*. Fundusze specjalne wycenia się według wartości nominalnej. W zakresie efektywności gospodarki finansowej Spółdzielni, strukturę funduszy na koniec rocznych okresów sprawozdawczych 2019 – 2021 (według stanu bilansu zamknięcia na koniec roku) charakteryzują wielkości zawarte w tabeli poniżej:

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Lp.	Nazwa funduszu	Na 31.12.2019	Na 31.12.2020	Na 31.12.2021
1.	Fundusz udziałowy	380 522,36	380 522,36	370 671,36
2.	Fundusz zasobowy	4 628 415,47	4 507 083,85	4 450 695,46
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 633 658,00	1 584 021,68	1 551 477,08
4.	Fundusz wkładów budowlanych	10 985 121,54	10 596 209,59	10 323 964,72

Wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w latach 2019 – 2021 przedstawiono poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości			
2.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości w zł, w tym:	1 843 265,65	1 131 684,90	2 905 734,16
	- na ocieplenie ścian zewnętrznych	919 369,78	250 766,00	1 851 133,18
	- na opomiarowanie zużycia wody i ciepła	0,00	0,00	0,00
3.	Stan funduszy remontowych na 1.01. w zł	-990 287,83	-1 298 472,61	-1 010 732,42
4.	Odpisy na fundusze remontowe naliczone od lokali mieszkalnych w zł	1 273 925,30	1 309 605,84	1 342 644,43
5.	Kredyty bankowe	_____	_____	_____
6.	Inne przychody funduszu remontowego (specyfikacja): Zasilenie z funduszu zasobowego – uchwała Walnego Zgromadzenia, Zwiększenie funduszu remontowego – uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej	_____	_____	_____
		261 155,57	109 819,25	112 214,92
7.	Stan funduszu remontowego na 31.12.	-1 298 472,61	-1 010 732,42	-2 461 607,23

Prace remontowe wykonane w okresie objętym lustracją (zgodnie z *Planami remontów* zatwierdzonymi wraz z *Planami gospodarczymi S.M. „Metalurg”* przez Radę Nadzorczą Spółdzielni), których wartość miała wpływ na wynik funduszu remontowego dotyczyły między innymi: realizacji docieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych, remontu dachu, utwardzenia terenów nieruchomości, remontu części konstrukcyjnej balkonów (realizacja dotyczyła budynków przy ul. Osiedle Robotnicze 8A, Kopernika 24, Augustynika 11, 13, 13A, 15, 15A, 17 oraz Augustynika 11A i Stara 11A i 12B w Dąbrowie Górniczej), modernizacji instalacji centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Osiedle Robotnicze 3A, 4A, 8A, termomodernizacji budynków przy ul. Konopnickiej 30 i ul. Osiedle Robotnicze 5A. W sprawozdaniach za lata 2019 – 2021 dotyczących gospodarki remontowej odnotowano wykonanie planowanego zakresu rzeczowego robót remontowych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych. Nakłady finansowe na remonty zasobów Spółdzielni wykorzystywane były w sposób zgodny z przeznaczeniem. Wykorzystanie funduszu remontowego przekroczyło planowaną akumulację środków finansowych funduszu remontowego w badanym okresie i na dzień 31 grudnia 2021 roku saldo końcowe wynosiło -2 461 607,23 zł.

Struktura środków pieniężnych (według danych potwierdzonych w aktywach sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2019 – 2021) przedstawia się następująco:

STAN I STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1	2	3	4	5
1.	środki pieniężne w kasie	1 726,93	635,81	1 471,76
2.	środki pieniężne na rachunku bank.	1 192 556,58	963 049,26	1 700 926,59
3.	Inne aktywa pieniężne /lokaty bankowe/	1 506 544,52	2 001 413,70	0,00
4.	OGÓLEM – stan środków pieniężnych	2 700 828,03	2 965 098,77	1 702 398,35

W latach 2019 – 2021 środki pieniężne oraz lokaty bankowe, przekazywane i lokowane były przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Metalurg” w:

- Powszechna Kasa Oszczędności BP – rachunek bieżący i lokaty krótkoterminowe
- GETIN NOBLE BANK – lokaty krótkoterminowe

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

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” posiadała zobowiązania długo i krótkoterminowe, których struktura (na koniec okresów obrachunkowych w latach 2019 – 2021) przedstawiona została w zestawieniach poniżej:

STAN ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH

<i>Wg stanu na dzień:</i>	<i>Długoterminowe kredyty bankowe</i>	<i>Inne zobowiązania</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
31.12.2019 r.	625 986,03	527 090,84
31.12.2020 r.	541 253,60	413 126,20
31.12.2021 r.	444 623,87	367 302,94

Na wartość zobowiązań długoterminowych składają się: zadłużenie z tytułu kredytu długoterminowego inwestycyjnego (zaciągniętego w 2003 roku na realizację budynku przy ul. Stara 12B w Dąbrowie Górniczej), kaucje (w tym gwarancyjne na usuwanie usterek) oraz rozrachunki z Urzędem Miasta Dąbrowa Górnicza z tytułu opłaty przekształceniowej. Na majątku Spółdzielni występuje zabezpieczenie zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie (zgodnie z umową z dnia 12 czerwca 2003 roku ustanowiona została hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości przy ul. Starej 12B w Dąbrowie Górniczej).

STAN I STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2019 r.</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2020 r.</i>	<i>Wg stanu na dzień 31.12.2021 r.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Zobowiązania z tyt. dostaw, robót i usług	488 664,64	601 786,52	1 069 615,83
Zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych	81 423,14	47 553,28	57 444,68
Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	2 003 883,96	1 806 492,06	1 954 054,60
Razem	2 573 971,74	2 455 831,86	3 081 115,11

Zobowiązania krótkoterminowe w głównej mierze dotyczyły rozrachunków z tytułu dostaw i usług o okresie ich wymagalności oraz pozostałych zobowiązań. Spółdzielnia nie posiada przeterminowanych zobowiązań.

Przeprowadzono badanie wybranej dokumentacji księgowo-finansowej w zakresie terminowości regulowania zobowiązań budżetowych za lata 2019 – 2021:

- PIT-4R Deklaracje roczne o pobranych zaliczkach na podatek dochodowy (2019 – 2021)
- VAT-7 Deklaracje dla podatku od towarów i usług (2019 – 2021)
- ZUS P DRA Deklaracje rozliczeniowe (2019 – 2021)

Podsumowanie:

Fundusze tworzone w Spółdzielni są zgodne z przepisami ustawy i postanowieniami *Statutu*. Fundusze własne Spółdzielni wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami: *Prawa spółdzielczego*, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, *Statutu* Spółdzielni. W badanym okresie, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” regulowała swoje zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym terminowo. Deklaracje składane były drogą elektroniczną. Wniesione opłaty udokumentowano wydrukami poleceń przelewu.

4.3. Rachunkowość

Spółdzielnia posiada aktualną *Dokumentację zasad (polityki) rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej* przyjętą Uchwałą Zarządu nr 33/NF/2019 z dnia 26 listopada 2019 roku. W związku ze spełnieniem wymagań określonych w Art. 3 ust. 1c, 1d, 1e ustawy *o rachunkowości* oraz podjęciem przez Walne Zgromadzenie Członków Uchwały nr WZ/6/04/2016 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w polityce rachunkowości uwzględniono uproszczenia dotyczące małych jednostek, do których zalicza się Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg”. Przyjęte przez Spółdzielnię zasady (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), zasady ustalenia wyniku finansowego oraz zasady ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego (stan na dzień 31 grudnia 2021 roku):

- rokiem obrotowym w Spółdzielni jest okres 12 miesięcy od dnia 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego, a okresami sprawozdawczymi są poszczególne miesiące w roku obrotowym
- wartości niematerialne i prawne amortyzowane są następująco:
 - licencje (sublicencje) na oprogramowaniu komputerów oraz prawa autorskie – w ciągu 24 miesięcy
 - pozostałe wartości niematerialne i prawne – w ciągu 60 miesięcy
- środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej do 4 000,00 zł umarżane są jednorazowo w 100% w miesiącu przyjęcia ich do użytkowania
- środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej wyższej niż 4 000,00 zł są wprowadzane do ewidencji ilościowo-wartościowej w momencie przyjęcia do użytkowania
- do amortyzowania środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stosuje się metodę liniową oraz stawki przewidziane ustawą *o podatku dochodowym od osób prawnych*
- środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości
- środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości
- należności wycenia się w kwocie wymaganej do zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, tj. po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość
- zobowiązania finansowe wyceniane są zgodnie z rozporządzeniem o instrumentach finansowych; pozostałe zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe, w tym między innymi zobowiązania z tytułu dostaw i usług, zobowiązania publicznoprawne wycenia się w wysokości wymaganej do zapłaty
- fundusze własne wyceniane są w wartości nominalnej
- przychody i rozchody materiałów wycenia się według cen zakupu, stosując zasadę odpisu w koszty zużycia w momencie zakupu; koszty zakupu odnosi się w ciężar kosztów bezpośrednio po ich poniesieniu
- koszty działalności ewidencjonuje się w zespole kosztów rodzajowych oraz według typów działalności z uwzględnieniem podziału według nieruchomości
- rachunek zysków i strat sporządza się w układzie porównawczym, przy uwzględnieniu zapisu Art. 6 ust. 1 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* z dnia 15 grudnia 2000 roku; w rachunku zysków i strat Spółdzielni wykazuje się wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty dotyczące danego roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty, dotyczące działalności związanej z realizacją celu, o którym mowa w Art. 1 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*
- w rachunku zysków i strat nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowany jest jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów
- Spółdzielnia w celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego, jako kwoty istotne traktuje kwoty, które przekraczają 1% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych lub te kwoty, które przekraczają 5% wyniku finansowego brutto w przypadku wielkości wyników

W latach 2019 – 2021 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” księgi rachunkowe prowadzone były za pomocą oprogramowania *Elektroniczne Zarządzanie Nieruchomościami* firmy MIESZCZANIN Zakład Usług Informatycznych z siedzibą w Mysłowicach (aktualnie MIESZCZANIN INFORMATYKA Sp. z o.o.). W ramach systemu *Elektronicznego Zarządzania Nieruchomościami* prowadzone były następujące moduły programowe:

- Banki System Płatności Masowych (20.50C)
- Kadry i Płace (20.50G)
- System Finanse i Księgowość (20.50G)
- System Łatwej Obsługi Nieruchomości (20.50G)
- System Sprzedaży (20.50B)

Powyższy system informatyczny wykorzystywany był przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych i systematycznie aktualizowany w przypadku zmian w ustawodawstwie w zakresie rachunkowości oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących. Celem zapewnienia bezpieczeństwa zasobów informatycznych Spółdzielnia stosuje wzajemnie uzupełniające się metody zabezpieczenia: programowego (w postaci m.in. zdefiniowania każdego użytkownika, jego identyfikatora i hasła), technicznego (środków zapewniających stałe zasilanie w energię elektryczną, środków ograniczających fizyczny dostęp do zasobów informatycznych) oraz organizacyjnego (w postaci okresowego sporządzania zapasowych kopii danych na zewnętrznych nośnikach komputerowych i ich archiwizowania z ciągłym dostępem do zasobów informatycznych).

Podsumowanie:

Za wykonywane obowiązki w zakresie prowadzenia rachunkowości odpowiedzialność ponosi Zarząd, zobowiązując Głównego Księgowego do przestrzegania przyjętych zasad oraz bieżącej aktualizacji ustaleń uwzględniających obowiązujące przepisy i terminów wprowadzania tych zmian. W Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” księgowość prowadzona jest w systemie informatycznym, w oparciu o licencjonowane programy komputerowe dopuszczone do stosowania. Programy komputerowe aktualizowane są w przypadku zmian w ustawodawstwie w zakresie rachunkowości oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących. Posiadane oprogramowanie umożliwia uzyskiwanie w czytelnej formie zapisów w księgach rachunkowych, dzięki ich wydrukowaniu oraz przeniesieniu na inny zewnętrzny nośnik danych. Wydruki komputerowe spełniają wymagania ustawy *o rachunkowości*. Dla prawidłowej ochrony ksiąg rachunkowych stosowane są systematycznie tworzone kopie rezerwowe zbiorów danych zapisanych na trwałych nośnikach informacji. Poprzez zastosowanie właściwych rozwiązań organizacyjnych i programowych określających zarządzanie uprawnieniami poszczególnych użytkowników systemów informatycznych, programy komputerowe i dane informatycznego systemu rachunkowości chronione są przed zniszczeniem i dostępem osób nieupoważnionych. W trakcie lustracji nie kontrolowano szczegółowo faktur i rachunków, którymi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” była obciążana w latach 2019 – 2021.

4.4. Gospodarka kasowa

W latach 2019 – 2021 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” była prowadzona kasa na zasadzie pogotowia kasowego (obrot gotówkowy odbywał się jedynie w zakresie rozliczeń z pracownikami). Większość rozliczeń finansowych odbywało się za pośrednictwem banku, w którym Spółdzielnia posiada swoje rachunki bankowe. Organizację, zasady i zakres prowadzonej gospodarki kasowej określała *Instrukcja gospodarki kasowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej* zatwierdzona przez Zarząd Uchwałą nr 23/2013 na posiedzeniu w dniu 19 września 2013 roku. Szczegółowe zasady gospodarki kasowej wprowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz powołaną wyżej instrukcję regulowały kwestie w zakresie: ochrony wartości pieniężnych, zapasu gotówki w kasie, odpowiedzialności kasjera, obrotu kasowego i dokumentacji obrotu kasowego, raportów kasowych, poprawiania błędów w dowodach kasowych, niedoborów i nadwyżek w kasie, ewidencji obrotu kasowego, inwentaryzacji kasy.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” kasa prowadzona jest w siedzibie Spółdzielni. Osoba odpowiedzialna za stan środków w kasie złożyła oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone walory. Środki pieniężne w kasie podlegały okresowym kontrolom stanu ich zgodności. Wyniki kontroli potwierdzono stosownymi protokołami (protokoły z inwentaryzacji gotówki w kasie). Jak wynika z protokołów rocznej inwentaryzacji pieniężnych składników majątkowych, stan gotówki w kasie wynosił:

- na dzień 31 grudnia 2019 roku 1 726,93 zł
- na dzień 31 grudnia 2020 roku 635,81 zł
- na dzień 31 grudnia 2021 roku 1 471,76 zł

W kontrolowanych protokołach nie stwierdzono zapisów o jakichkolwiek nieprawidłowościach. *Raporty kasowe* prowadzone były w sposób nie budzący zastrzeżeń, ułożone chronologicznie, oznaczone kolejnymi numerami. Dowody źródłowe pod raportami są podpisane przez osoby odpowiedzialne pod względem merytorycznym, formalnym, rachunkowym i akceptowane do wypłaty.

Podsumowanie:

Spółdzielnia opracowała i wdrożyła zasady obrotu gotówkowego. Wzory podpisów złożone w banku przez osoby mogące dysponować środkami pieniężnymi są aktualne. Walory pieniężne są w sposób należyty zabezpieczone przed kradzieżą w Spółdzielni. Dowody KP i KW są traktowane jako druki ścisłego zarachowania. Kontroli stanu walorów pieniężnych w kasie dokonuje się okresowo. Działalność kasowa prowadzona w Spółdzielni ma charakter pomocniczy i prowadzona jest w ograniczonym zakresie.

4.5. Inwentaryzacja

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” dokonywała inwentaryzacji rocznych składników majątkowych w drodze komisyjnego spisu z natury, potwierdzenia sald i weryfikacji danych księgowych. Inwentaryzacje w latach 2019 – 2021 przeprowadzano w oparciu o Art. 26 i 27 ustawy *o rachunkowości* z dnia 29 września 1994 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku poz. 217 z późniejszymi zmianami) i zgodnie z *Instrukcją inwentaryzacyjną SM „Metalurg”* (zatwierdzoną Uchwałą Zarządu nr 60/96 z dnia 20 grudnia 1996 roku), na podstawie *Zarządzeń Prezesa S.M. „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej w sprawie rocznej inwentaryzacji* (nr 1/2019 z dnia 10 września 2019 roku, z dnia 15 września 2020 roku, nr 1/2021 z dnia 21 września 2021 roku). W zarządzeniach określono: przedmiot inwentaryzacji, sposób przeprowadzenia inwentaryzacji, składy komisji inwentaryzacyjnych, składy zespołów spisowych, plany i harmonogramy czynności inwentaryzacyjnych oraz rodzaj inwentaryzacji. *Instrukcja inwentaryzacyjna SM „Metalurg”* w sposób szczegółowy określa zasady, tryb i metody przeprowadzania inwentaryzacji aktywów i pasywów w Spółdzielni, w tym:

- pojęcie i rodzaje inwentaryzacji
- przedmiot i zakres inwentaryzacji
- powołanie komisji inwentaryzacyjnej i zespołów spisowych
- zasady i technikę sporządzania spisu składników rzeczowych
- zasady i technikę inwentaryzacji pozostałych składników
- kontrolę spisów z natury i wycenę składników majątkowych
- terminy i częstotliwość dokonywania inwentaryzacji
- odpisywanie różnic inwentaryzacyjnych

W toku badania lustracyjnego dokonano przeglądu inwentaryzacji przeprowadzonej za rok 2021 w związku z *Zarządzeniem 1/2021 Prezesa S.M. „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej z dnia 21.09.2021r. w sprawie rocznej inwentaryzacji*. Okresowa inwentaryzacja składników majątkowych obejmowała:

- środki trwałe (spis z natury)
- finansowy majątek (udziały, akcje)
- środki pieniężne w kasie (spis z natury)
- weryfikację sald na rachunkach bankowych
- weryfikację i potwierdzenie sald należności i zobowiązań
- weryfikację i potwierdzenie sald z pracownikami
- należności i zobowiązania publiczno-prawne (zgodność ksiąg rachunkowych z deklaracjami za miesiąc grudzień 2021 roku)
- fundusz świadczeń socjalnych (weryfikacja odpisów)
- fundusz remontowy (weryfikacja odpisów zgodnie z zatwierdzonymi w *Planie gospodarczym* na 2021 rok stawkami)
- fundusz udziałowy, zasobowy i wkładów – zestawienie analityczne zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku (zgodność sald z księgami rachunkowymi)

Inwentaryzację składników majątkowych przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2021 roku zgodnie z Zarządzeniem 1/2021 Prezesa S.M. „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej z dnia 21.09.2021r. w sprawie rocznej inwentaryzacji. W trakcie spisu dokonano kontroli wrywkowej 18 pozycji objętych inwentaryzacją – różnic nie stwierdzono.

Podsumowanie:

Spółdzielnia przestrzega wymogów dotyczących sporządzania i terminów przeprowadzania inwentaryzacji określonych w Art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości. Inwentaryzację przeprowadzono na arkuszach spisowych, które podpisały osoby materialnie odpowiedzialne oraz członkowie zespołów spisowych. Weryfikacja danych księgowych nie budzi zastrzeżeń, a potwierdzenia sald bankowych oraz potwierdzenia sald rozrachunków z kontrahentami są kompletne. Protokół z przeprowadzonej inwentaryzacji rocznej za 2021 rok sporządzony przez Przewodniczącego Komisji Inwentaryzacyjnej w dniu 7 lutego 2022 roku nie zawierał uwag zespołów spisowych co do poprawności przebiegu spisu.

5. System finansowania i rozliczania nieruchomości

Informacje ogólne dotyczące: łącznej ilości zarządzanych przez Spółdzielnię powierzchni użytkowych, liczby budynków, mieszkań i lokali użytkowych zamieszczono w Rozdziale V punkt 1. niniejszego Protokołu, struktury własności lokali w Rozdziale III punkt 1.4., łącznej powierzchni posiadanych gruntów w Rozdziale V punkt 1. Rozliczanie kosztów i przychodów przeprowadzano w okresach rocznych (pokrywających się z latami kalendarzowymi). Plany gospodarcze, za okres objęty badaniem lustracyjnym (2019 – 2021), zatwierdzone stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej opisano szczegółowo w Rozdziale III punkt 2. Określoną planem gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w latach 2019 – 2021, strukturę planowanych i poniesionych kosztów oraz wielkości przychodów wraz z wynikami finansowymi, przedstawiono w zestawieniu poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	5 141 315,51	5 429 124,62	5 900 092,09
	eksploatacja i remonty	3 018 983,10	3 150 717,97	3 587 229,14
	Koszty zakupu energii cieplnej, dostawy wody, odprowadzania ścieków	1 893 867,92	2 121 020,45	2 266 307,55
	inne, w tym:	228 464,49	157 386,20	46 555,40
	-pozostałe operacyjne,	178 647,58	130 216,44	33 405,65
-pozostałe finansowe	0,00	99,90	0,00	
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	5 044 915,17	5 332 350,19	5 836 659,42
	- opłaty od lokali mieszkalnych	2 906 831,99	2 987 589,77	3 340 479,11
	Przychody z opłat na zakup energii cieplnej, dostawy wody, odprowadzania ścieków	1 893 867,92	2 121 020,45	2 266 307,55
	inne, w tym:	244 215,26	223 739,97	229 872,76
	-pozostałe operacyjne,	137 097,58	85 814,20	96 079,25
-pozostałe finansowe	66 642,85	69 733,43	115 716,58	
3.	Wynik finansowy (poz. 2-poz.1) gzm	-96 400,34	-96 774,43	-63 432,67
4.	Stan rozliczeń międzyokresowych w gzm na 31.12.	-154 360,69	-194 293,54	-281 833,04
5	Koszty działalności gospodarczej, w tym:	635 844,66	534 741,58	593 275,01
	- pozostałej operacyjnej	3,10	4,25	1 579,66
	- pozostałej finansowej	0,00	12,00	0,00

6.	Przychody działalności gospodarczej, w tym:	1 019 355,56	810 817,39	697 488,97
	- pozostałej operacyjnej	82 031,75	124 867,00	32 728,44
	- pozostałej finansowej	33 620,27	17 763,04	1 465,57
7.	Wynik finansowy na działalności gospodarczej (poz. 6-5)	383 510,90	276 075,81	104 213,96
8.	Podatek dochodowy	71 652,00	51 380,00	9 092,00
9.	Wynik finansowy netto	369 819,25	322 214,92	313 522,33

Gospodarka nieruchomościami stanowiącymi zasoby spółdzielcze oraz zasoby będące przedmiotem prawa odrębnej własności w nieruchomościach stanowiących współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” stanowiła podstawową część działalności Spółdzielni. W latach 2019 – 2021 gospodarka ta prowadzona była na podstawie zapisów ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych*. Powstałe różnice między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w Art. 4 ust. 1 – 2 i 4¹ ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych* (tekst jednolity tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 1208), zwiększały lub zmniejszały odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym. W kalkulacjach opłat na kolejne okresy uwzględniano nadwyżki kosztów nad przychodami lub przychodów nad kosztami z roku poprzedniego, rozliczane w oparciu o Art. 6 ust. 1 ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych*. Wynik finansowy Spółdzielni na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, wynosił:

- na koniec 2019 roku -96 400,34 zł
- na koniec 2020 roku -96 774,43 zł
- na koniec 2021 roku -63 432,67 zł

Wynik finansowy na pozostałej działalności Spółdzielni, wynosił:

- na koniec 2019 roku 383 510,90 zł
- na koniec 2020 roku 276 075,81 zł
- na koniec 2021 roku 104 213,96 zł

Nadwyżka bilansowa Spółdzielni, podlegała podziałowi przez Walne Zgromadzenie – w latach objętych lustracją nadwyżka przeznaczana była na:

w 2019 roku (nadwyżka bilansowa za 2018 rok w wysokości 656 155,57 zł)

- kwotę 195 000,00 zł przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w części dotyczącej członków Spółdzielni
- kwotę 261 155,57 zł przeznaczono na zwiększenie funduszu remontowego
- kwotę 200 000,00 zł przeznaczono na zwiększenie funduszu zasobowego

w 2020 roku (nadwyżka bilansowa za 2019 rok w wysokości 369 819,25 zł)

- kwotę 180 000,00 zł przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w części dotyczącej członków Spółdzielni
- kwotę 109 819,25 zł przeznaczono na zwiększenie funduszu remontowego z przeznaczeniem środków finansowych na realizację prac remontowych
- kwotę 80 000,00 zł przeznaczono na zwiększenie funduszu zasobowego

w 2021 roku (nadwyżka bilansowa za 2020 rok w wysokości 322 214,92 zł)

- kwotę 210 000,00 zł przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w części dotyczącej członków Spółdzielni
- kwotę 112 214,92 zł przeznaczono na zwiększenie funduszu remontowego z przeznaczeniem środków finansowych na realizację prac remontowych

W gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, ustalone stawki opłat eksploatacji podstawowej i utrzymania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, w latach 2019 – 2021 kształtowały się na poziomie przedstawionym w zestawieniu poniżej:

STAWKI OPŁAT ZA LOKALE

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa naliczenia	Stawki opłat w 2019 r.	Stawki opłat w 2020 r.	Stawki opłat w 2021 r.
1	2	3	4	5	6
I	Razem - lokale mieszkalne (poz. 1-2)	zł/m²			
1	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	Wykaz 2019	Wykaz 2020	Wykaz 2021
	dla członków	zł/m ²			
	dla osób niebędących członkami	zł/m ²			
2	Odpis na fundusz remontowy	zł/m ²	Wykaz 2019	Wykaz 2020	Wykaz 2021
3	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	1,60 – 5,15	1,70 – 5,10	1,80 – 5,50
4	Woda i kanalizacja	zł/m ³	13,53	13,53-14,00	14,00
5	Podgrzanie - ciepła woda	zł/m ²	9,60 – 11,50	9,60 – 11,50	9,60 – 11,50
		zł/m ³	15,80 – 16,70	15,80 – 16,70	15,80 – 16,70
6	Wywóz nieczystości	osoby	12,00-20,00	20,00	20,00-29,00
7	Dźwigi osobowe Odpis na fundusz remontowy	zł/m ² zł/osobę	-	-	-
8	Utrzymanie czystości wewnątrz i zewnątrz budynku	zł/os.	-	-	-
9	Zbiornice liczniki gazowe	zł/m ³	-	-	-
10	Konserwacje własne i obce (utrzymanie nier. wspólnej)	zł/m ²	-	-	-
11	Pakiet podst. TV kablowej	zł/m-nie	4,90 – 10,00	4,90 – 10,00	4,90 – 10,00
II	Razem - lokale użytkowe	zł/m²	3,27 – 29,00	3,60 – 34,00	4,35 – 34,00

Jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążające lokale mieszkalne w badanym okresie (opłaty za lokale na pokrycie kosztów utrzymania zasobów, koszty ogólne związane z zarządzaniem Spółdzielnią, pokrycie kosztów niezależnych jak podatki i opłaty lokalne, kosztów centralnego ogrzewania, kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, kosztów odbioru odpadów oraz kosztów utrzymania mienia Spółdzielni) Spółdzielnia utrzymała na planowanym poziomie. Struktura ta nie zmieniła się znacząco na przestrzeni trzech lat – z wyłączeniem wywozu nieczystości odchylenia proporcji były minimalne.

Ważnym zagadnieniem w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” są zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali. Statut Spółdzielni reguluje obowiązki członków i osób nie będących członkami Spółdzielni (będących właścicielami lokali) z tytułu wnoszenia opłat za użytkowanie lokali. Od nie wpłaconych terminowo należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe. W Spółdzielni obowiązuje Instrukcja windykacji należności SM „Metalurg” (zatwierdzona Uchwałą Zarządu nr 13/2010 z dnia 2 sierpnia 2010 roku z późniejszymi zmianami – ostatnia zmiana wprowadzona Uchwałą Zarządu nr 20/2018 z dnia 6 listopada 2018 roku) określająca sposób postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania należności od dłużników. Procedura dotyczy wszystkich osób zadłużonych względem Spółdzielni z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni. Stany

zaległości w zakresie lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych łącznie, które powstały na przestrzeni lat i są nieprzedawnione według stanów na koniec roku obrachunkowego przedstawiono w zestawieniu poniżej:

ZAŁEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH OD LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Roczny wymiar opłat w zł	5 400 667	5 408 785	5 901 033
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.12. w zł	154 197	144 101	116 661
3.	Poz. 2: Poz. w %	2,86	2,66	1,98
4.	Struktura zaległości w zł			
	- 1 miesięczne	19 903	18 283	14 710
	- 1-3 miesięczne	49 858	35 888	42 152
	- 3-6 miesięczne	9 127	3 660	7 102
	- powyżej 6 miesięcy	75 309	86 270	52 697
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	178	136	145

Stan zaległości za lokale mieszkalne na koniec 2021 roku wynosił ponad 116,6 tys. zł i był niższy w stosunku do roku 2019 o 37,5 tys. zł. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg”, w latach 2019 – 2021 działania windykacyjne prowadziła we własnym zakresie. Stosowała różne formy dochodzenia należności, a do rutynowych działań należało wysyłanie wezwań do zapłaty w ramach tzw. polityki polubownej windykacji. Działania Spółdzielni obejmowały cały wachlarz dostępnych prawem środków – pomocy w otrzymaniu dodatku mieszkaniowego, zawierania umów ugody oraz rozkładania zadłużenia na raty lub przesuwania terminu zapłaty zadłużenia. W przypadku kiedy działania wewnątrzspółdzielcze nie przynoszą zamierzonych skutków, następuje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego o nakaz zapłaty. W szczególnych przypadkach Spółdzielnia, w celu zabezpieczenia swoich należności, składa wnioski do Sądu o ustanowienie hipoteki w urządzonej księdze wieczystej dla lokalu mieszkalnego. Niezależnie od powyższych działań, pracownicy Spółdzielni informowali i pomagali członkom Spółdzielni w rozwiązywaniu problemów finansowych poprzez stwarzanie możliwości uzyskania dodatków mieszkaniowych, dzięki czemu łączne kwoty otrzymanych ustawowych dodatków mieszkaniowych w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

WARTOŚĆ OTRZYMANYCH USTAWOWYCH DODATKÓW MIESZKANIOWYCH NA KONIEC OKRESÓW 2019 – 2021

rok	wartość w zł
2019	12 372,99
2020	10 441,08
2021	2 692,51

W latach 2019 – 2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” nie otrzymywała z Urzędu Miasta Dąbrowa Górnicza odszkodowań z tytułu niedostarczenia osobom uprawnionym lokali socjalnych.

Podsumowanie:

Obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” (w latach 2019 – 2021) stawki eksploatacji i odpisu na fundusz remontowy za użytkowanie lokali zapewniały zrównoważenie stanu finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach. W Spółdzielni stosowana jest zasada, zgodnie z Art. 4 ust. 4¹ ustawy o *spółdzielniach mieszkaniowych*, ustalania i rozliczania kosztów i przychodów w odniesieniu do nieruchomości, wraz z ustaleniem obciążeń użytkowników lokali z wyżej wymienionego tytułu, w oparciu o wprowadzone w życie znowelizowane postanowienia:

- ustawy z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze* (Dz. U. z 1982 roku Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 648)
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o *spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2001 roku Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 1208)

Działania windykacyjne podejmowane przez Spółdzielnię opisano szczegółowo w Rozdziale III punkt 4 niniejszego *Protokołu*. Udział zaległości bieżących z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w planowanych opłatach w okresie objętym badaniem lustracyjnym ma tendencję spadkową. Jest to efekt wzmoczonych działań i aktywnej polityki Zarządu Spółdzielni w zakresie egzekwowania zaległości oraz ścisłej kontroli rozliczeń z członkami i najemcami. Rada Nadzorcza była informowana przez Zarząd o aktualnych zaległościach. Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą w latach 2019 – 2021 należały zaległości w opłatach na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości. Stany zaległości były na bieżąco monitorowane pod kątem zastosowania odpowiednich działań windykacyjnych i egzekucyjnych zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” procedurami windykacyjnymi. Prowadzone długofalowe działania w tym zakresie przynoszą pozytywny efekt skutkujący zmniejszeniem zadłużenia w Spółdzielni.

6. Sprawozdanie finansowe

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” (za lata 2019 – 2021) sporządzane były według ustawowo określonych terminów, zakresów ich sporządzania, zasad weryfikacji i trybu zatwierdzania, zgodnie z wymogami Art. 45 ust. 2 oraz Art. 52 ustawy o *rachunkowości*. Sprawozdania podpisane są przez wszystkich Członków Zarządu Spółdzielni i Głównego Księgowego. Sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegały obowiązkowi badania przez Niezależnego Biegłego Rewidenta (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) ponieważ Spółdzielnia nie spełnia co najmniej dwóch warunków przewidzianych Art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o *rachunkowości*. Pomimo powyższego, Rada Nadzorcza Uchwałą nr 15/RN/2019 z dnia 20 listopada 2019 roku postanowiła poddać badaniu Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” za 2019 rok uprawnionemu podmiotowi zewnętrznemu w celu wyrażenia opinii przez biegłego rewidenta czy sprawozdanie finansowe sporządzone zostało prawidłowo, a także czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółdzielni. Na podstawie otrzymanych ofert na przeprowadzenie badania sprawozdania za rok 2019 Rada Nadzorcza dokonała wyboru uprawnionego podmiotu do badania sprawozdań finansowych – Śląska Firma Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach. W okresie objętym badaniem lustracyjnym (2019 – 2021) Spółdzielnia sporządziła sprawozdania finansowe, na które składały się:

- *Wprowadzenie do sprawozdania finansowego*
- *Bilans*
- *Rachunek zysków i strat* (wariant porównawczy)
- *Dodatkowe informacje i objaśnienia*

Sprawozdania finansowe zostały przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o *rachunkowości* z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 1994 roku Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 217 z późniejszymi zmianami). Spółdzielnia nie była zobowiązana do sporządzania rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, a rachunek zysków i strat sporządzała w układzie porównawczym. W sprawozdaniach finansowych Spółdzielnia wykazywała zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną. Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmował wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, działając w oparciu o Art. 88a § 1 *Prawa Spółdzielczego* i § 25 ust. 1 pkt 2a) *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* (opierając się na przedłożonych opiniach Komisji Rewizyjnej zawierających pozytywne oceny sprawozdań finansowych Spółdzielni), pozytywnie opiniowała i przyjmowała przedkładane przez Zarząd Spółdzielni sprawozdania finansowe za lata 2019 – 2021 (za 2019 rok – Uchwałą nr RN/3/NF/2020 z dnia 27 marca 2020 roku, za 2020 rok – Uchwałą nr RN/3/NF/2021 z dnia 24 marca 2021 roku, za 2021 rok – Uchwałą nr RN/5/NF,NC/2022 z dnia 23 marca 2022 roku), z jednoczesnym wnioskiem o ich zatwierdzenie na najbliższych Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni. Przedłożone przez Zarząd Spółdzielni sprawozdanie finansowe za 2019 rok zostało zbadane przez Niezależnego Biegłego Rewidenta i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Na podstawie Art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku *Prawo spółdzielcze* (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 648) w oparciu o Art. 53 ustawy o *rachunkowości* oraz na podstawie § 15 pkt 2 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* sprawozdanie finansowe za 2019 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie zarządzone na dzień 5 sierpnia 2020 roku Uchwałą nr WZ/2/08/2020, a sprawozdanie finansowe za 2020 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w dniu 26 maja 2021 roku Uchwałą nr WZ/2/05/2021. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 rok do dnia zakończenia czynności lustracyjnych nie było poddane pod obrady Walnego

Zgromadzenia. W toku badania lustracyjnego dokonano przeglądu formalno-rachunkowego sprawozdań finansowych za lata 2019 – 2021. W wyniku dokonanych czynności stwierdzono co następuje:

• bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy	21 773 291,83 zł
• rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku wykazuje zysk netto w wysokości	369 819,25 zł
• bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy	20 924 306,97 zł
• rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku wykazuje zysk netto w wysokości	322 214,92 zł
• bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy	20 984 387,69 zł
• rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku wykazuje zysk netto w wysokości	313 522,33 zł

Roczne sprawozdania finansowe za lata 2019 – 2021 zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 1994 roku Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 217 z późniejszymi zmianami) na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Badane przez firmę audytorską sprawozdanie finansowe za 2019 rok, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne, w *Sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej*:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni
- zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami Rozdziału 2 ustawy o rachunkowości

Sprawozdania finansowe obejmują okresy: od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku i od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku. Sprawozdania zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Założono brak istnienia okoliczności wskazujących zagrożenie kontynuowania działalności. W okresie objętym lustracją nie występowały połączenia ani podziały Spółdzielni. W skład Spółdzielni w badanym okresie nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego. Przyjęte do Bilansu salda zostały w przeważającej ilości wycenione oraz uzgodnione na podstawie porównania ich z dokumentami źródłowymi. Poniżej porównano podstawowe dane ze sprawozdań finansowych za lata 2019 – 2021 w zakresie aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów. Analiza majątku trwałego i obrotowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” wykazuje zmiany jego stanów w latach 2019 – 2021, według danych zawartych w zestawieniu poniżej:

AKTYWA – MAJĄTEK TRWAŁY I OBROTOWY W LATACH 2019 – 2021

Lp	Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.	% dynamika zmian (5:3)
1	2	3	4	5	6
1.	I. Aktywa trwałe	15 248 627,25	14 542 772,45	14 249 542,57	93,4
a/	Wartości niematerialne i prawne	11 276,95	2 178,52	4 599,05	
b/	Rzeczowe aktywa trwałe	15 228 850,30	14 532 093,93	14 236 443,52	
c/	Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	
2.	II. Aktywa obrotowe	5 832 431,59	5 761 821,82	6 193 246,60	106,2

a/	Zapasy	0,00	0,00	0,00	
b/	Należności krótko-term.	352 624,63	267 723,56	186 948,42	
c/	Inwestycje krótko-term.	2 700 828,03	2 965 098,77	1 702 398,35	
III.	Rozliczenia międzyokresowe	2 778 978,93	2 528 99,49	4 303 899,83	154,9
3.	SUMA AKTYWÓW	21 773 291,83	20 924 306,97	20 984 387,69	96,4

PASYWA – FUNDUSZ WŁASNY W LATACH 2019 – 2021

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	% dynamika (5:3)
1	2	3	4	5	6
1.	Kapitał własny	17 997 536,62	17 390 052,40	17 010 330,95	94,5
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 775 755,21	3 534 254,57	3 974 056,74	105,3
a/	Zobowiązania krótkoterminowe	2 573 971,74	2 455 831,86	3 081 115,11	
b/	Rozliczenia międzyokresowe	48 706,60	124 042,91	81 014,82	
3.	SUMA PASYWÓW	21 773 291,83	20 924 306,97	20 984 387,69	96,4

Analiza pasywów bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” wykazuje zmniejszenie wartości funduszy własnych (w związku z realizacją przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Sumy aktywów i pasywów wykazane w sprawozdaniach finansowych za lata 2019 – 2021 były zgodne.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – PRZYCHODY I KOSZTY W LATACH 2019 – 2021

w 2019 roku:

Lp.	Treść	Ogółem z tego:	GZM	Działalność pozostała
I	PRZYCHODY			
1	Przychody ze sprzedaży	5 744 878,28	4 841 174,74	903 703,54
2	Pozostałe przychody operacyjne	219 129,33	137 097,58	82 031,75
3	Przychody finansowe	100 263,12	66 642,85	33 620,27
4	Zyski nadzwyczajne			
5	Razem przychody [poz. od 1 – 4]	6 064 270,73	5 044 915,17	1 019 355,56
II	KOSZTY			
6	Koszty działalności operacyjnej	5 598 509,49	4 962 667,93	635 841,56
7	Pozostałe koszty operacyjne	178 650,68	178 647,58	3,10
8	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
9	Straty nadzwyczajne			
10	Razem koszty [poz. od 6 – 9]	5 777 160,17	5 141 315,51	635 844,66
11	WYNIK BRUTTO [poz. 5 – 10]	287 110,56	-96 400,34	383 510,90
12	Podatek dochodowy	71 652,00	0,00	71 652,00
13	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	154 360,69	154 360,69	
14	WYNIK NETTO [poz. 11–12+13]	369 819,25	57 960,35	311 858,90

w 2020 roku:

Lp.	Treść	Ogółem z tego:	GZM	Działalność pozostała
I	PRZYCHODY			
1	Przychody ze sprzedaży	5 844 989,88	5 176 802,53	668 187,35
2	Pozostałe przychody operacyjne	210 681,20	85 814,20	124 867,00
3	Przychody finansowe	87 496,50	69 733,46	17 763,04
4	Zyski nadzwyczajne			
5	Razem przychody [poz. od 1 – 4]	6 143 167,58	5 332 350,19	810 817,39
II	KOSZTY			
6	Koszty działalności operacyjnej	5 833 533,61	5 298 808,28	534 725,33
7	Pozostałe koszty operacyjne	130 220,69	130 216,44	4,25
8	Koszty finansowe	111,90	99,90	12,00
9	Straty nadzwyczajne			
10	Razem koszty [poz. od 6 – 9]	5 963 866,20	5 429 124,62	534 741,58
11	WYNIK BRUTTO [poz. 5 – 10]	179 301,38	-96 774,43	276 075,81
12	Podatek dochodowy	51 380,00	0,00	51 380,00
13	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	194 293,54	194 293,54	
14	WYNIK NETTO [poz. 11–12+13]	322 214,92	97 519,11	224 695,81

w 2021 roku:

Lp.	Treść	Ogółem z tego:	GZM	Działalność pozostała
I	PRZYCHODY			
1	Przychody ze sprzedaży	6 288 158,55	5 624 863,59	663 294,96
2	Pozostałe przychody operacyjne	128 807,69	96 079,25	32 728,44
3	Przychody finansowe	117 182,15	115 716,58	1 465,57
4	Zyski nadzwyczajne			
5	Razem przychody [poz. od 1 – 4]	6 534 148,39	5 836 659,42	697 488,97
II	KOSZTY			
6	Koszty działalności operacyjnej	6 458 381,79	5 866 686,44	591 695,35
7	Pozostałe koszty operacyjne	34 985,31	33 405,65	1 579,66
8	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00
9	Straty nadzwyczajne			
10	Razem koszty [poz. od 6 – 9]	6 493 367,10	5 900 092,09	593 275,01
11	WYNIK BRUTTO [poz. 5 – 10]	40 781,29	-63 432,67	104 213,96
12	Podatek dochodowy	9 092,00	0,00	9 092,00
13	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	281 833,04	281 833,04	
14	WYNIK NETTO [poz. 11–12+13]	313 522,33	218 400,37	95 121,96

Przychody ze sprzedaży dotyczą głównie przychodów ze sprzedaży usług eksploatacyjnych oraz sprzedaży usług komunalnych. Podatek dochodowy wynika z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami

mieszkaniowymi (Spółdzielnie mieszkaniowe są zwolnione przedmiotowo z podatku dochodowego od osób prawnych w zakresie dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów). Zysk netto to pożytki osiągnięte z działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni po opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zysk ten stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia (Art. 76 ustawy *Prawo spółdzielcze*). Warty podkreślenia jest fakt, że zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni występuje corocznie. Sporządzone przez Spółdzielnię *Dodatkowe informacje i objaśnienia* w sposób przejrzysty i szczegółowy opisują:

- szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia
- dane o strukturze własności funduszu podstawowego
- stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy funduszu zasobowego
- dane o wysokości i strukturze wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości ogółem i w podziale na poszczególne nieruchomości oraz informacja o proponowanym sposobie pokrycia niedoboru i przeniesienia nadwyżki na rok następny
- propozycje co do sposobu podziału nadwyżki bilansowej za rok obrotowy
- dane o odpisach aktualizujących wartość należności
- podział zobowiązań długoterminowych
- wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych
- przeciętne zatrudnienie

Podsumowanie:

Analiza sytuacji finansowej i majątkowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”, dokonana w oparciu o informacje i ustalenia zawarte w sprawozdaniach finansowych za okres objęty lustracją (2019 – 2021), wskazuje na stabilną strukturę majątkową i finansową badanej Spółdzielni. W trakcie badania nie stwierdzono zjawisk mogących, w dającej się przewidzieć przyszłości (w szczególności w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego), negatywnie wpłynąć na możliwość kontynuowania działalności badanej Spółdzielni. Sprawozdania finansowe zostały sporządzone z założeniem kontynuacji działalności. O fakcie tym badana Spółdzielnia poinformowała we wprowadzeniach do sprawozdań finansowych.

Sprawozdania finansowe za lata 2019 – 2021 we wszystkich istotnych aspektach przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień bilansowy, jak też jej wyniku finansowego za poszczególne lata obrotowe, zostały sporządzone zgodnie z wymaganiami przewidzianymi w ustawie *o rachunkowości* z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 1994 roku Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 217 z późniejszymi zmianami), a także zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. *Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” w Dąbrowie Górniczej (za 2019 rok)* nie zawierało zastrzeżeń.

7. Ubezpieczenia

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w latach 2019 – 2021 majątek Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” ubezpieczony był w:

- UNIQUA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. (okres ubezpieczenia od dnia 1 kwietnia 2019 roku do dnia 31 marca 2020 roku)
- COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. VIENNA INSURANCE GROUP (okres ubezpieczenia od dnia 1 kwietnia 2020 roku do dnia 31 marca 2021 roku)
- COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. VIENNA INSURANCE GROUP (okres ubezpieczenia od dnia 1 kwietnia 2021 roku do dnia 31 marca 2022 roku)

Ostatnia polisa zawarta w okresie objętym badaniem lustracyjnym – *UBEZPIECZENIE MIENIA OD WSZYSTKICH RYZYK* typ 9802 nr 7006053 (okres ubezpieczenia od 1 kwietnia 2021 roku do 31 marca 2022 roku) wystawiona w dniu 29 marca 2021 roku określa warunki, przedmiot i zakres ubezpieczenia oraz obejmuje klauzule dodatkowe, w tym: cyber, chorób zakaźnych, sankcji, nowych lokalizacji, rozszerzenia zakresu ochrony ubezpieczeniowej o ryzyko katastrofy budowlanej, rozszerzenia zakresu ochrony ubezpieczeniowej o zwiększone koszty działalności Ubezpieczonego, akceptacji zabezpieczeń przeciwpożarowych / przeciwkradzieżowych, braku potrącenia rat z odszkodowania, kosztów odtworzenia dokumentacji, kosztów poszukiwania wycieku / miejsca powstania szkody, leeway / proporcji, niezawiadomienia w terminie o szkodzie, rozszerzenia zakresu ochrony ubezpieczeniowej o ryzyko kradzieży z włamaniem i rabunku, automatycznego pokrycia środków trwałych oraz inwestycji, ubezpieczenia prac remontowo-modernizacyjnych oraz budowlano-montażowych, rozszerzenia zakresu ochrony ubezpieczeniowej o ryzyko aktów terroru i o szkody spowodowane przez strajki, rozruchy i zamieszki wewnętrzne, ubezpieczenia awarii maszyn i urządzeń, ubezpieczenia szkód elektrycznych powstałych w maszynach elektrycznych, przewłaszczenia mienia, płatności i czasu ochrony / prolongaty płatności, płatności rat / potrącenia z odszkodowania, proporcjonalnej płatności składki (pro rata), przeniesienia mienia między ubezpieczonymi lokalizacjami, reprezentantów, rozstrzygania sporów, rzeczoznawców, stempla bankowego, ubezpieczenia kosztów usunięcia pozostałości po szkodzie, ubezpieczenia kosztów zabezpieczenia mienia przed szkodą, ubezpieczenia ryzyka kradzieży zwykłej, ubezpieczenia szkód spowodowanych mrozem oraz niewłaściwymi parametrami prądu, ubezpieczenia urządzeń zewnętrznych, kosztów dodatkowych, prewencyjnej sumy ubezpieczenia, zniesienia konsumpcji.

Poza powyższym, Spółdzielnia zawarła polisę *UBEZPIECZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ* typ 1306 nr 7014180 (okres ubezpieczenia od 1 kwietnia 2021 roku do 31 marca 2022 roku) wystawioną w dniu 29 marca 2021 roku, określającą rodzaj ubezpieczanej działalności (zarządzanie nieruchomościami), przedmiot i zakres ubezpieczenia oraz sublimity – klauzule włączenia odpowiedzialności za szkody: wyrządzone w podziemnych instalacjach lub urządzeniach w następstwie wykonywania prac lub usług przez Ubezpieczonego, rzeczowe w ruchomościach użytkowanych przez Ubezpieczonego na podstawie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia, leasingu lub na podstawie innej podobnej umowy (OC najemcy nieruchomości), rzeczowe w rzeczach stanowiących przedmiot obróbki, czyszczenia, naprawy, serwisu lub innych czynności wykonywanych w ramach usług prowadzonych przez Ubezpieczonego, rzeczowe w rzeczach znajdujących się w pieczy, pod dozorem lub kontrolą Ubezpieczonego, mające postać czystych strat finansowych (czyste straty finansowe), a także klauzula reprezentantów oraz klauzula odpowiedzialności za szkody wyrządzone pracownikom Ubezpieczonego.

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W latach 2019 – 2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” nie prowadziła działalności w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-OŚWIATOWO-KULTURALNA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” w okresie objętym badaniem lustracyjnym za lata 2019 – 2021 nie prowadziła działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin.

VIII. USTALENIA KOŃCOWE

Lustrację pełną Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg” za lata 2019 – 2021 przeprowadzono na mocy Upoważnienia NR 05/2022 z dnia 10 stycznia 2022 roku wydanego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, Al. Roździeńskiego 88 a. Badana Spółdzielnia udostępniła żądane dokumenty, a Zarząd i pracownicy udzielili niezbędnych wyjaśnień. Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych Lustratorowi dowodów oraz sporządzonych zestawieniach. *Protokół* sporządzono w 3 (słownie: trzech) jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

- Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”
- Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”
- Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach

Niniejszy *Protokół* zawiera 57 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem Lustratora. Integralną część składową *Protokołu* stanowią 2 załączniki według poniższego wykazu:

- Załącznik Nr 1 *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”* z dnia 12 grudnia 1981 roku z późniejszymi zmianami – tekst jednolity przyjęty przez Walne Zgromadzenie w dniu 4 czerwca 2018 roku Uchwałą Nr WZ/9/06/2018
- Załącznik Nr 2 *Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców* z dnia 17 stycznia 2022 roku

Treść ustaleń zawarta w niniejszym *Protokole lustracji* została odczytana Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalurg”.

Lustrator
L U S T R A T O R
 mgr Jarosław Dragon
 upr. Jarosław Dragon
 (nr uprawnień KRS 6324/2017)

Do stwierdzeń zawartych w *Protokole lustracji* zastrzeżeń nie wnosimy.

Do stwierdzeń zawartych w *Protokole lustracji* wniesiemy zastrzeżenia w terminie 7 dni od daty otrzymania *Protokołu*.*

* *niepotrzebne skreślić*

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Metalurg”

PREZES ZARZĄDU
 Inż. Andrzej Madej

Zastępca Prezesa Zarządu
 mgr Renata Rogusz

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"METALURG"
 ul. Ks. G. Augustynika 17 A
 41-300 DĄBROWA GÓRNICZA
 tel./fax 32 262-24-92; 32 262-27-15
 Ident. 000917129 (2) NIP 629 001-21-14

1948-1949

1949-1950

1948-1949

1949-1950