**PROTOKÓŁ**

**z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku-Kamiennej ul. Tysiąclecia 10 , przeprowadzonej w dniach od 29.06.2026r. do 18.09.2026r. przez mgr Bohdana Biegańskiego posiadającego uprawnienia nr 1506/95 – lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Jasna 1.**

## A. INFORMACJE WSTĘPNE

**1.** Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy z dnia 01.06.2026 roku, zawartej pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Skarżysku-Kamiennej ul. Tysiąclecia 10 .

Lustrator działał na podstawie upoważnienia wystawionego w dniu 01.06.2026r. przez Jerzego Jankowskiego - Prezesa Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Jasna 1.

Podstawą zawarcia umowy o lustrację są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16.09.1982r. prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami – Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczpospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2024r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2024r. poz. 593).

**2.** Lustracją objęto pełną działalność Spółdzielni w okresie od 01.01.2022r. do 31.12.2025r.

**3.** Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1) Organizacja Spółdzielni:
- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia.
- koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności spółdzielni,

- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjna, wywóz śmieci, ciepło).

5) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
- nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

6) Gospodarka finansowa:
- stan funduszów, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

**4.** Zgodnie z postanowieniami umowy zawartej między Spółdzielnią a Związkiem, lustracja nie obejmuje badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 64 ustawy z 29.09.1994r. o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych. Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką rachunkowości) oraz z obowiązującymi Spółdzielnie przepisami prawa i statutem. Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

**5.** W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali:

- mgr Marek Ciepiński – p.o. Prezes Zarządu,
- mgr Iwona Sobieraj – Główny Księgowy,
- Tadeusz Tokarski – Z-ca Kierownika działu G.Z.M. ,
- mgr Jolanta Zapała – Kierownik działu Członkowsko – Organizacyjnego i Windykacji

oraz inni pracownicy Spółdzielni w miarę potrzeb.

**6.** W dniu 29.06.2026r. lustrator na spotkaniu z Zarządem Spółdzielni oraz z Przewodniczącą Rady Nadzorczej Spółdzielni Panią Eweliną Patrycją Wzorek

omówił zakres i tematykę badań lustracyjnych prosząc o powiadomienie o tym także członków Rady Nadzorczej. Podczas prowadzonej lustracji, decyzję o ewentualnym rozszerzeniu badań podejmuje Rada Nadzorcza. W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wyraziła życzenia rozszerzenia zakresu tematycznego badań, które wykraczają poza horyzont czasowy niniejszej lustracji.

**7.** Lustrację wpisano do książki kontroli pod pozycją Nr.19 /2026 w dniu 29.06.2026r.

**8.** Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 14.11.2022r. do 17.01.2023r. i obejmowała całokształt działalności za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 roku. Na podstawie ustaleń protokołu lustracji, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 12 lutego 2023 r. W liście tym dokonano oceny działalności Spółdzielni w badanym okresie, oraz sformułowano 6 wniosków mających na celu usprawnienie tej działalności.
Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku-Kamiennej Uchwałą Nr 5/2023 z dnia 30 czerwca 2023r. przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z pełnej lustracji działalności Spółdzielni. List polustracyjny z częścią wnioskową oraz informacja Zarządu Spółdzielni o sposobie realizacji wniosków stanowią **załączniki nr 1a, 1b,** do protokołu lustracji.

**9.** Badanie lustracyjne zostało przeprowadzone w zakresie standardowym określonym uchwałą numer 7/2025 Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 22.09.2025 roku w sprawie instrukcji lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, podjętej na podstawie uchwały nr 11/2025 Zebrania Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 27.03.2025 roku.

Układ chronologiczny protokołu lustracji dopasowano do układu porządkowego w/w ramowego konspektu kompleksowej lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej.

**10.** Kontrole innych uprawnionych organów zewnętrznych w okresie objętym lustracją:
- nie stwierdzono.

**11.** Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni i dane porządkowe.

1. Spółdzielnia posiada następujące numery ewidencyjne:

   - Numer statystyczny REGON: 000485256 nadany w dniu 28.09.2009 r. przez Główny Urząd Statystyczny w Kielcach.

- Numer identyfikacji podatkowej NIP: 663-000-2067 nadany w dniu 28.05.1993 r. przez Urząd Skarbowy w Skarżysku – Kamiennej.

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa występująca pod pierwotną nazwą jako Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa została założona w dniu 13.12.1958 r. a jej pierwszym sądem rejestracyjnym był Sąd Rejonowy w Kielcach, który w dniu 17.02.1959 r. dokonał rejestracji Spółdzielni.

   W dniu 3.09.2002 r. Spółdzielnia została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000129343.

**12**. W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2025 r. Spółdzielnię reprezentował Zarząd w składzie:

1. Marek Ciepiński - p.o. Prezes Zarządu - do nadal

Uchwałą Nr 9 Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2023 r. ,które zostało zarejestrowane postanowieniem sądu ( sygnatura sprawy KLX NS – REJ.KRS/010073/23/468), w §§ 61-62 w statucie spółdzielni został wprowadzony zapis który postanawia , że Zarząd spółdzielni jest jednoosobowy.
2. Rafał Jaworczak - nieetatowy członek Zarządu do dnia 29.01.2024r, odwołany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14 z dnia 29.01.2024r.

Stan rozrachunków Spółdzielni z tytułu składek należnych:
- Krajowej Radzie Spółdzielczej – za rok 2022, 2023 i 2024 po 550 zł, za rok 2025 – 660 zł uregulowane w całości jednorazowo (zgodnie z notą) ,
- Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych RP – w roku 2022 - cztery wpłaty kwartalne w wys: 2000,00zł, 1760,00zł, 1000,00zł, 1000,00zł, w roku 2023 – siedem wpłat miesięcznych w wys: 820,75zł, 2314,50zł, 4000,00zł, 612,00zł, 612,00zł, 612,00zł, 612,00zł, w roku 2024 – siedem wpłat miesięcznych w wys: 673,25zł, 673,25zł, 841,53zł, 841,53zł, 1000,00zł 1000,00zł, 2000,00zł, w roku 2025 – trzy wpłaty miesięczne w wys: 698,67zł, 698,67zł, 698,67zł. Łącznie w okresie 2022-2025 z tytułu składek należnych, spółdzielnia zapłaciła kwotę w wys. 24 468,82zł.

Przedpłatę w wysokości 6.720,00 zł z tytułu prowadzonej lustracji spółdzielnia dokonała 25.06.2026r.

## B. USTALENIA LUSTRACJI

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach wynikających z przedstawianych dokumentów oraz wyjaśnień i sporządzonych przez pracowników Spółdzielni zestawień.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:
- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokóły z posiedzeń tych organów,

- dokumenty członkowskie,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- plany gospodarczo-finansowe.

# I. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI

## 1. Statut oraz wewnętrzny system normatywny

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, działalność Spółdzielni opierała się o statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Uchwałami: nr 12/2018 (dot. zmiany liczebności Rady Nadzorczej) oraz uchwałą nr 13/2018 z dnia 28 czerwca 2018 roku, które wprowadziło niezbędne zmiany w statucie Spółdzielni wymagane ustawą z dnia 20 lipca 2017r, a Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.09.2018r. wydał Postanowienie o rejestracji statutu Spółdzielni (sygnatura sprawy KI.X NS-REJ.KRS/007556/18/038). Dalsze zmiany statutu zostały wprowadzone Uchwałami:

- Uchwałą Nr 10 Walnego Zgromadzenia z dnia 29.09.2020 r. ,które zostało zarejestrowane postanowieniem sądu ( sygnatura sprawy KLX NS – REJ.KRS/010204/20/815)
- Uchwałą Nr 14 Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2022 r. ,które zostało zarejestrowane postanowieniem sądu ( sygnatura sprawy KLX NS – REJ.KRS/8560/22/007)
- Uchwałą Nr 9 Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2023 r. ,które zostało zarejestrowane postanowieniem sądu ( sygnatura sprawy KLX NS – REJ.KRS/010073/23/468)

Zgodnie z § 31 statutu Spółdzielni mieszkaniowej, w okresie objętym lustracją organami Spółdzielni są :

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,

Statut Spółdzielni rozgranicza kompetencje poszczególnych organów. Statut Spółdzielni w § 71 powołuje Rady Nieruchomości które nie są organem Spółdzielni, a które swoim działaniem obejmują poszczególne budynki stanowiące odrębne nieruchomości. Zakres kompetencji określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, dając mieszkańcom możliwość ich reprezentowania w sprawach istotnych i ważnych dla tej nieruchomości. Wprowadzone zmiany merytoryczne statutu w okresie objętym badaniem lustracyjnym sprowadzały się również do ograniczenia liczebności składu rady nadzorczej oraz zarządu spółdzielni.

## 2. Unormowania wewnętrzne Spółdzielni - regulaminy

Spółdzielnia posiada liczne wewnętrzne unormowania o charakterze regulaminowym. Zbiór licznych unormowań zawierają **załączniki nr 3a i 3b** do protokołu lustracji.

Wyszczególnione unormowania wewnętrzne były w miarę potrzeb aktualizowane stosownymi uchwałami podejmowanymi przez statutowo upoważnione organy, i w okresie wcześniejszym w sposób wystarczający zabezpieczały prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni, ale od ich uchwalenia minął znaczny upływ czasu. Zmiana statutu Spółdzielni jaka nastąpiła w 2018 roku powoduje, że analizy wymaga wewnętrzny system normatywny Spółdzielni, pod kątem zapewnienia pełnej zgodności z aktualnym porządkiem prawnym.

W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze /Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25/, oraz po zmianach wprowadzonych w statucie Uchwałą Nr 13/2018 z dnia 28 czerwca 2018r. przez Walne Zgromadzenie członków, oraz Uchwałą Nr10/2020 z dnia 29.09.2020r. Przez Walne Zgromadzenie Członków , analizy wymaga wewnętrzny system normatywny Spółdzielni.

## 3. Działalność organów Spółdzielni

### a)Walne Zgromadzenie Członków

W okresie objętym lustracją, postanowienia dotyczące działalności organów spółdzielni zostały zawarte w §§ 33-71 statutu, natomiast działalność Walnego Zgromadzenia członków w okresie objętym lustracją powadzona była w oparciu o §§ 33-44 statutu.

W okresie objętym lustracją odbyło się pięć Walnych Zgromadzeń członków, w następujących terminach:

- 30 czerwca 2022r.
- 30 czerwca 2023r.
- 19 lipca 2024r.
- 30 czerwca 2025r.
- 12 września 2025r – poświęcone sprzedaży nieruchomości,

Ponadto poza okresem objętym badaniem lustracyjnym, odbyły się dwa Walne Zgromadzenia członków, w następujących terminach:

- 12 czerwca 2026r – poświęcone wyborom do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
- 30 czerwca 2026r.

Zasady i szczegółowy tryb przeprowadzania obrad określa statut oraz regulamin Walnego Zgromadzenia oparty na postanowieniach statutu. Ponieważ postanowienia statutu szczegółowo określają zasady i tryb przeprowadzania obrad, regulamin nie ma zastosowania. Ponadto art. 35 § 5 ustawy Prawo spółdzielcze przewiduje tylko regulaminy dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

W okresie objętym lustracją, odbyte Walne Zgromadzenia były zwoływane w trybie § 37 i 38 statutu spółdzielni. Częstotliwość i terminowość zwoływania organu spółdzielni była zgodna z obowiązującymi normami prawnymi. Sposób powiadamiania członków był zgodny z ustalonym porządkiem prawnym: zawiadomienia wywieszano na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w każdym budynku na tablicach ogłoszeń w którym znajdowały się lokale do których uprawnieni są członkowie należący do danej nieruchomości, w siedzibie Spółdzielni, lokalnej prasie

„Echo Dnia' oraz na stronie internetowej. Ogłoszenia zawierały czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał które będą przedmiotem obrad oraz informację do zapoznania się z tymi dokumentami.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia członków zgodnie z § 36 statutu należało:

- uchwalanie kierunków w rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- rozpatrywanie sprawozdań Zarządu, Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, udzielanie absolutorium członkom Zarządu, podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni,
- oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- podejmowanie uchwał w sprawie podziału, połączenia się spółdzielni, oraz likwidacji spółdzielni,
- podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- uchwalanie zmian w statucie,
- podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- wybór delegatów na zjazd związku w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz wybór delegata na Kongres Spółdzielczości,
- wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej ,
- wyrażanie zgody na remont budynków stanowiących wyłączną własność Spółdzielni z pieniędzy funduszu zasobowego.

W latach 2022-2025 Walne Zgromadzenia członków Spółdzielni zajmowały się sprawami wynikającymi ze statutu spółdzielni; w tym między innymi:

- zatwierdzało sprawozdania finansowe i sprawozdania z działalności Zarządu za lata 2021, 2022, 2023, 2024, oraz sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres 2021, 2022, 2023 i za 2024 rok,
- zatwierdziło wnioski polustracyjne w 2023 roku, oraz przyjmowało corocznie informację o ich realizacji,
- udzielało absolutorium członkom Zarządu,
- zatwierdzało sprawozdania z realizacji uchwał i wniosków Walnych Zgromadzeń członków spółdzielni na lata 2021, 2022, 2023, 2024 ;
- podejmowało decyzję w sprawie przeksięgowania nadwyżki bilansowej za 2022r. i 2025r oraz straty bilansowej za 2023r, i 2024 r.;

- wyrażało w: 2022 r., 2023 r., 2024 r. zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowych oraz zabudowanych budynkami użytkowymi ;
- dokonało w 2023 r. wyboru członków Rady Nadzorczej, wprowadzono zmiany do statutu spółdzielni w roku 2022, 2023, 2024 , oraz uchwalono regulamin Rady Nadzorczej po zmianach w 2023r.

Wymienione wyżej uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie członków w latach 2022 – 2025 są podjęte zgodnie ze statutem spółdzielni, posiadają kolejną numerację i są prawomocne. Dokumentacja z Walnych Zgromadzeń jest kompletna, zabezpieczona i przechowywana w prawidłowy sposób.

W obradach Walnych Zgromadzeń brało udział ogółem :

- w roku 2022 – 45 członków spółdzielni na 1726 członków /tj. 2,61 % ogółu członków/,
- w roku 2023 – 77 członków spółdzielni na 1470 członków /tj. 5,23 % ogółu członków/,
- w roku 2024 – 44 członków spółdzielni i 3 pełnomocników na 1244 członków /tj. 3,78 % ogółu członków/.
- w roku 2025 - 21 członków spółdzielni na 1022 członków / tj. 2,05 % ogółu członków /

Na podstawie udostępnionej lustratorowi dokumentacji oraz stwierdzonych faktów, lustrator nie wnosi uwag do obowiązujących w Spółdzielni zasad procedowania Walnych Zgromadzeń.

W roku 2022 oraz w roku 2023 obsługę Walnych Zgromadzeń członków, prowadziła Notariusz Maria Zarzycka Kancelaria Notarialna przy Alei Marszałka Józefa Piłsudzkiego nr 36 w Skarżysku Kam.

## b) Rada Nadzorcza

W okresie objętym lustracją, w obowiązującym statucie postanowienia dotyczące działalności Rady Nadzorczej zostały zawarte w §§ 54-60 statutu. Zgodnie z § 54 pkt. 2 statutu po zmianie wprowadzonej Uchwałą Nr 10 Walnego Zgromadzenia z dnia 29.09.2020 r. Rada Nadzorcza składała się z 9 członków, wybranych spośród członków spółdzielni na okres 3 lat, zgodnie z § 54 pkt. 3 statutu, natomiast po zmianie statutu - Uchwałą Nr 14 Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2022 r. Rada Nadzorcza liczy 5 osób zgodnie z § 54 pkt. 3 statutu.

Podstawę prawną funkcjonowania Rady Nadzorczej stanowi statut Spółdzielni oraz regulamin Rady Nadzorczej zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 30 czerwca 2022 roku uchwałą nr 12 Poprawność merytoryczna regulaminu nie budzi zastrzeżeń.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej zgodnie z zapisami § 56 statutu należy:

- uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- nadzór i kontrola działalności, a w szczególności:
  - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
- przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
- podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- wybór i odwoływanie członków Zarządu ,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
- rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych,
- wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni
- ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- uchwalanie regulaminów: rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za używanie lokali, regulaminu zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- uchwalanie regulaminu zarządu,
- uchwalanie regulaminów: „regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody", „regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych", „regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych", „regulaminu porządku domowego",
- uchwalanie regulaminów: „regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań", „regulaminu zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom", „regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe",
- uchwalanie regulaminu komisji Rady.

W okresie objętym lustracją skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

a/ Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie 29 września 2020 roku ukonstytuowała się następująco :

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Misztal Norbert
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pan Wyrzykowski Andrzej
Sekretarz Rady Nadzorczej – Pani Alicja Basak
Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – Pani Barbara Lelonek - Zajączkowska
Członek Rady Nadzorczej – Pan Marcin Grzelka (utrata członkostwa 1.07.2021
Członek Rady Nadzorczej – Pani Bogumiła Wzorek
Członek Rady Nadzorczej – Pani Beata Gloza
Członek Rady Nadzorczej – Pan Daniel Grzebala
Członek Rady Nadzorczej – Pan Maciej Tusznio

b/ Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie 30 czerwca 2023 roku w dniu 12.07.2023r ukonstytuowała się następująco :

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Pan Daniel Grzebała
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pani Ewelina Wzorek
Sekretarz Rady Nadzorczej – Pani Ewelina Długołęcka
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Pan Ryszard Basak
członek Rady Nadzorczej – Pani Elena Czarnota.

Komisja Rewizyjna
Pan Ryszard Basak – przewodniczący,
Pani Elena Czarnota – członek,
Pani Ewelina Długołęcka – członek.

Zgodnie z § 58 statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza przy konstytuowaniu się powołuje ze swojego grona Prezydium, w którego skład wchodzą: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący komisji stałych Rady. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego składu komisje stałe lub czasowe. Od października 2021 do nadal działa jedynie komisja rewizyjna . Wymieniona komisja działała w oparciu o postanowienia §§ 16 – 19 regulaminu Rady Nadzorczej.

Zgodnie ze statutem i regulaminem Rady, postanowienia komisji miały charakter opiniodawczy, i były podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza, działając zgodnie ze statutem i regulaminem :

- w roku 2022 odbyła 12 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 86 uchwał,
- w roku 2023 odbyła 14 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 23 uchwały.
- w roku 2024 odbyła 12 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 27 uchwał.
- w roku 2025 odbyła 12 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 13 uchwał.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się przede wszystkim:

- zatwierdzaniem planów działalności zasobami mieszkaniowymi, gospodarki remontowej,
- uchwalaniu zmian do regulaminów przypisanych kompetencjom Rady,
- ustalała wysokość opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- nadzorowała i kontrolowała działalność Spółdzielni, w szczególności badała okresowe sprawozdania z działalności i sprawozdania finansowe,
- dokonywała okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych,
- zatwierdzała składniki wynagrodzeń członkom Zarządu,
- rozpatrywała okresowe informacje o realizacji uchwał i wniosków Rady Nadzorczej, przyjmowała sprawozdania z prac Zarządu,
- podejmowała uchwały w sprawach czynności prawnych pomiędzy spółdzielnią a członkami, uchwały o zabezpieczeniu hipotecznym kredytów i wyrażała zgody na ich zaciągnięcie,
- dokonywała ocen w sprawach terenowo-prawnych,
- podejmowała uchwały dot. Programu poprawy sytuacji finansowej,
- podejmowała uchwały w sprawie wniosków polustracyjnych,
- ustanawiała wzajemne służebności dla nieruchomości stanowiących własność spółdzielni,
- zatwierdzała badania Bilansów Spółdzielni za poszczególne lata,
- uchwalała odpisy na fundusz remontowy, oraz dodatkowe odpisy,
- podejmowała uchwały w sprawach wysokości zaliczek płaconych przez członków Spółdzielni zamieszkałych w nieruchomościach należących do Wspólnot Mieszkaniowych,

Pracami Rady Nadzorczej kierowało prezydium Rady. Zarówno prezydium jak i komisja stała Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie podejmowały żadnych decyzji ani wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.

Z prac komisji Rady Nadzorczej sporządzone są stosowne protokóły.

Dokumentacja odbytych posiedzeń Rady Nadzorczej oraz komisji Rady Nadzorczej nie budzi zastrzeżeń. Po szczegółowym sprawdzeniu materiałów dotyczących pracy Rady Nadzorczej lustrator stwierdza, iż w badanym okresie Rada Nadzorcza prowadziła kontrolę działalności Spółdzielni i pracy Zarządu Spółdzielni.

Za udział w pracach Rady Nadzorczej, członkowie Rady pobierają wynagrodzenia. Podstawą wypłaty wynagrodzeń członkom Rady Nadzorczej za pracę są unormowania zawarte w § 32 ust. 1, 2, obowiązującego Statutu, określające wysokość i zasady wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej, Prezydium i Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Określone zasady są zgodne z art. $8^2$ ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i na podstawie ustawy z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Powyższe wynagrodzenie nie przysługuje jeżeli w danym miesiącu posiedzenie się nie odbywa.

**c) Zarząd Spółdzielni**

**Do dnia 28.12.2020 r.** Zarząd Spółdzielni składał się z 3 osób . Na skutek złożenia rezygnacji przez prezesa Zarządu i członka Zarządu Gł. Księgową , powołano od dn. 01.01.2021 r. na p.o. Prezesa Zarządu pana Marka Ciepińskiego dotychczasowego członka Zarządu i na nieetatowego członka Zarządu pana Rafała Jaworczaka jako uzupełnienie do dwuosobowego składu Zarządu .

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni działał w oparciu o §§ 64-67 statutu spółdzielni. Skład zarządu został wymieniony w pkt. „A" protokołu. Funkcjonowanie Zarządu opierało się na regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą, uchwałą Nr 27/2012 Rady Nadzorczej z dnia 26.06.2012r. Regulamin Zarządu został zmieniony 27.01.2021 r. i określał obowiązki Zarządu oraz nie rozgraniczał podziału czynności między członkami Zarządu. W związku z powyższym nastąpiła konieczna pilna potrzeba zmiany w regulaminie Zarządu w tym zakresie, poprzedzona zmianą statutu spółdzielni.

Uchwałą Nr 9 Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2023 r. ,które zostało zarejestrowane postanowieniem sądu ( sygnatura sprawy KLX NS – REJ.KRS/010073/23/468), w §§ 61-62 w statucie spółdzielni został wprowadzony zapis który postanawiał, że Zarząd spółdzielni jest jednoosobowy. Regulamin Zarządu SM uchwałą Nr 16 Rady Nadzorczej z dnia 27.02.2024r. został dostosowany do postanowień statutu.

Zgodnie ze statutem oraz z Regulaminem Zarządu, od ostatniej zmiany regulaminu, Zarząd podejmuje decyzje jednoosobowo.

Prezes Zarządu kieruje pracą i reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz, współpracuje z organami samorządowymi, nadzoruje prace wszystkich komórek organizacyjnych, zarządza majątkiem i środkami finansowymi, nadzoruje wykonywanie uchwał organów Spółdzielni ( Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza), kontroluje przestrzeganie obowiązujących przepisów oraz postanowień statutu, regulaminów i instrukcji wewnętrznych.

Odzwierciedleniem pracy Zarządu jako organu Spółdzielni są między innymi: protokoły z posiedzeń, rejestr uchwał oraz materiały będące przedmiotem obrad Zarządu.

Według przedłożonej lustratorowi dokumentacji, Zarząd Spółdzielni w badanym okresie odbył następującą liczbę posiedzeń:

- 2022 r. 27 posiedzeń, podjął 27 uchwał, wydał 1 zarządzenie,
- 2023 r. 28 posiedzeń, podjął 37 uchwał, wydał 1 zarządzenie,
- 2024 r. 25 posiedzeń, podjął 30 uchwał, wydał 2 zarządzenia,
- 2025 r. 25 posiedzeń, podjął 16 uchwał, wydał 1 zarządzenie

Protokoły Zarządu zawierają:

- numer kolejny protokołu,
- datę posiedzenia,
- osoby obecne na posiedzeniu,
- porządek obrad,
- omówienie spraw będących przedmiotem posiedzenia,
- postanowienia zarządu,

- podpisy zarządu obecnego na posiedzeniu.

Od początku 2024 roku zmieniła się forma protokołowania posiedzeń Zarządu, ponieważ Zarząd przyjął strukturę jednoosobową. Do sposobu rozpatrywania i protokołowania spraw lustrator nie wnosi uwag.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni odbył razem 105 protokołowanych posiedzeń, podejmując łącznie 110 uchwał, wydając 5 zarządzeń.

W badanym okresie Zarząd rozpatrywał sprawy wynikające z kompetencji Zarządu, w oparciu o statut, obowiązujące regulaminy i uchwały Rady Nadzorczej.

Dotyczyły one takich zagadnień jak:

- utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
- sprawami terenowo-prawnymi, ustalaniem warunków Przetargowych,
- sprawami bieżącymi Spółdzielni, zmianami w schemacie organizacyjnym
- sporządzał projekty planów działalności statutowych Spółdzielni,
- sporządzał roczne sprawozdania finansowe oraz przedkładał je do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni i Walnemu Zgromadzeniu członków oraz zwoływał Walne Zgromadzenia członków Spółdzielni,
- realizował uchwały i wnioski zebrań Walnego Zgromadzenia członków, Rady Nadzorczej , przeprowadzał inwentaryzację roczną,
- przyjmował członków w sprawach ich dotyczących.
- ustalał warunki rozliczeń ze wspólnotami mieszkaniowymi

Rejestr uchwał Zarządu prowadzony jest w wersji komputerowej oraz papierowej i zapewnia prawidłowy nadzór nad ich realizacją.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd spółdzielni przestrzegał zasady kompetencyjności przy podejmowaniu decyzji.

## d) Rady Nieruchomości

Statut Spółdzielni w § 71 przewiduje powoływanie Rad Nieruchomości ( organ fakultatywny), obejmujące swoim działaniem poszczególne wyodrębnione nieruchomości Zakres kompetencji oraz skład Rad Nieruchomości określał regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.11.2009 r, uchwałą nr 129, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 171 z dnia 17.12.2010 r. oraz regulaminy uchwalone w dniu 30.09.2014 r. (uchwała nr 70) i 29.09.2015 r. (uchwała nr 104).

Rady Nieruchomości działają z upoważnienia Rady Nadzorczej i są powoływane spośród członków Spółdzielni zamieszkujących w danej nieruchomości, a swoim działaniem obejmują poszczególne wyodrębnione nieruchomości.

Regulaminowo, w skład Rady Nieruchomości wchodzi 3 – 5 członków ( w zależności od liczby lokali mieszkalnych w danym budynku), wybranych w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów na okres 4 lat, a po zmianie regulaminu w 2014 r. na okres 3 lat. Sprawozdanie ze swojej działalności Rada Nieruchomości składa zebraniu mieszkańców, które zwołuje sama przynajmniej raz w roku, poprzez umieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowych danej nieruchomości. Ze swojego grona Rada w głosowaniu jawnym wybiera przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.

Rady Nieruchomości działały od 2010 r.

W okresie lustrowanym to jest od 01.01.2022 r. do31.12.2025 r. i do nadal nie działały żadne Rady Nieruchomości .

Wpływ na taki stan rzeczy w badanym okresie miało:

1. Nie powołanie nowych Rad Nieruchomości po upływie kadencji ustępujących Rad Nieruchomości, mimo zorganizowania przez Zarząd zebrań z mieszkańcami mającymi na celu powołanie Rad Nieruchomości. Z braku wymaganej frekwencji określonej w §3 ust. 1 regulaminu minimum 50%, a po zmianie regulaminu w dniu 29.09.2015 r. 30% członków danej nieruchomości nie powołano nowych Rad Nieruchomości.
2. Odejście od Spółdzielni budynków w których funkcjonowały Rady Nieruchomości, a które obecnie są Wspólnotami Mieszkaniowymi .

### e)Struktura organizacyjna służb etatowych

Spółdzielnia posiada zatwierdzaną strukturę organizacyjną – statut Spółdzielni w § 56 ust.1 pkt.7) stanowi, że Rada Nadzorcza zatwierdza strukturę organizacyjną. W okresie objętym badaniem struktura organizacyjna Spółdzielni była zatwierdzana:
– uchwałą nr 92 Rady Nadzorczej z dnia 20.08.2021r.
- ogółem zatrudnienie – 16 etatów, w tym 1 pracownik fizyczny,
– uchwałą nr 21 Rady Nadzorczej z dnia 26.03.2024r.
- ogółem zatrudnienie – 13 etatów, w tym 2 pracowników fizycznych,

Na koniec badanego okresu, zatrudnienie wynosiło 11 pracowników ogółem, w tym 10 pracowników umysłowych i 1 pracownik fizyczny .

Struktura organizacyjna zawiera graficzne zestawienie komórek organizacyjnych oraz ich podporządkowanie, przedstawia szczegółowy podział spółdzielni jako zakładu pracy na jednostki organizacyjne w pionach:

- Kierownika Działu Członkowsko – Organizacyjnego i Działu Windykacji ,
- Głównego Księgowego ,
- Z-cy Kierownika Działu G .Z.M.

Wszystkie piony podlegają p.o. Prezesowi Zarządu Kierownikowi Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi .

Spółdzielnia posiada regulamin organizacyjny określający zakres działania poszczególnych komórek organizacyjnych oraz samodzielnych stanowisk pracy, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 237 z dnia 28.02.2022 r. a następnie zmieniony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 20 z dnia 26.03.2024r. System organizacyjny uzupełniają zakresy czynności pracowników.

Przeprowadzone badania lustracyjne wykazały, że w okresie objętym lustracją struktura organizacyjna Spółdzielni była zaktualizowana i dostosowywana do istniejącego stanu w Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją, zatrudnienie średnioroczne kształtowało się na poziomie: 14,83 etatu w 2022 roku; 12,5 etatu w 2023 roku; 12 etatów w 2024 roku; 11,58 etatu w 2025 roku tj. na poziomie niższym do stanu zatwierdzonego w strukturze organizacyjnej. Na koniec badanego okresu przeciętne miesięczne wynagrodzenie ogółem na 1 zatrudnionego wynosiło: pracownicy umysłowi –

12.383,65 zł brutto, konserwatorzy – 7.351,68 zł brutto. Dane dotyczące zatrudnienia i wynagrodzenia zawarte są w **załączniku nr 4b** protokołu. Na czas prowadzenia badań lustracyjnych, w odniesieniu do zatwierdzonej struktury organizacyjnej, występował vacat na stanowisku z-cy Kierownika Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Administracji, po przejściu pracownika na emeryturę w połowie 2025 roku.

Akta osobowe pracowników zatrudnionych w Spółdzielni prowadzone są na podstawie przepisu art. $298^1$ k.p. i Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996r. (Dz.U. Nr 62/96, poz. 286), ze zmianami wprowadzonymi w Rozporządzeniu MPiPS z dnia 6 grudnia 2002r. (Dz.U. Nr 214, poz. 1812).

Zgodnie z § 6 ust. 1 tego rozporządzenia, Spółdzielnia zakłada i prowadzi akta osobowe oddzielnie dla każdego pracownika. Dokumenty w aktach osobowych grupowane są w trzech wyodrębnionych częściach oznakowanych literami A, B, C. Przeprowadzone badania lustracyjne akt osobowych wykazały, że dokumenty znajdujące się w poszczególnych częściach akt osobowych są ułożone w porządku chronologicznym, są ponumerowane i zarejestrowane. W trakcie lustracji dokonano szczegółowego sprawdzenia akt osobowych losowo wybranych następujących pracowników: p.o. Prezesa Zarządu - Kierownika GZM, Głównego Księgowego, st. inspektora ds. kadrowych socjalnych i rachunkowości, inspektora ds. księgowości i kasy, Kierownika Działu Członkowsko-Organizacyjnego i Działu Windykacji, konserwatora. Akta osobowe zawierają wszystkie wymagane dokumenty.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, na system normatywny Spółdzielni jako zakładu pracy składały się:

- Regulamin pracy – zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni – protokół nr 198 z dnia 12.03.2007 r.
- Regulamin wynagradzania pracowników zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni - protokół nr 13 z dnia 05.09.2009 r. wraz załącznikami, nowelizowany kilkakrotnie, ostatnia nowelizacja zatwierdzona przez Zarząd protokołem nr 20/2022 z dnia 25.08.2022r.

W okresie objętym badaniem, regulamin wynagradzania ulegał zmianom które miały za zadanie dostosowanie istniejących w nim zapisów do zmieniających się warunków w Spółdzielni, a także zwiększenia możliwości wynagradzania pracowników. W Spółdzielni nie działają organizacje związkowe. Zmiany zostały wprowadzone drogą wzajemnej akceptacji Zarządu Spółdzielni i przedstawiciela pracowników, co znajduje potwierdzenie na dokumentach zmieniających w dniu 05.02.2021 r. – protokół Zarządu nr 1/2021 . Do wprowadzonych zmian lustrator nie wnosi uwag.

Zgodnie z zasadą podaną w art. 241 26 § 2 Kodeksu Pracy powyższy regulamin nie obejmował Członków Zarządu Spółdzielni, ponieważ zasady wynagradzania Członków Zarządu zostały unormowane w Regulaminie Wynagradzania Członków Zarządu SM w Skarżysku-Kam., który został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 137 w dniu 20.12.2012 r zmieniany kilkakrotnie, ostatnia zmiana wprowadzona w dniu 28.02.2022 roku uchwałą Nr 238 Rady Nadzorczej.

Roczne plany urlopów pracowniczych są prowadzone, urlopy zaległe za 2021 rok nie występują. Pracodawca wywiązał się z obowiązku dotyczącego udostępnienia pracownikom tekstu przepisów dotyczących równego traktowania w zatrudnieniu, a stosowne oświadczenia znajdują się w aktach osobowych pracowników.

Spółdzielnia prowadzi badania okresowe pracowników, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Prowadzone są szkolenia Bhp dla pracowników na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych. Zaświadczenia lekarskie oraz zaświadczenia ze szkoleń znajdują się w aktach osobowych. Prowadzone są karty pracy i ewidencja czasu pracy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z art. 234 § 3 Kodeksu pracy, Spółdzielnia prowadzi rejestr wypadków przy pracy. W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie odnotowano wypadku przy pracy. Spółdzielnia posiada opracowania dotyczące ryzyka zawodowego związanego wykonywaną pracą na stanowiskach robotniczych i biurowych oraz poinformowała w sposób udokumentowany pracowników o ryzyku zawodowym, które wiąże się z wykonywaną pracą. Przestrzegane są również instrukcje bezpieczeństwa pracy i przeciwpożarowe. Zagadnienia związane z prowadzeniem spraw bhp i ppoż prowadzone są w oparciu o umowę zawartą w dniu 02.01.2009r i aneksowaną w dniu 10.03.2014r pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Skarżysku-Kamiennej a Świętokrzyskim Centrum BHP z siedzibą w Skarżysku-Kamiennej przy ul. Popiełuszki 18A.

Spółdzielnia posiada „regulamin dostępu do danych Spółdzielni i ochrony danych osobowych Spółdzielni Mieszkaniowej Skarżysku-Kam." zatwierdzony przez Zarząd w dniu 11.06. 2007 roku. Opracowane w regulaminie zasady ochrony i przechowywania bazy danych osobowych nie spełniają wymogów przepisów ustawy, która zgodnie z nowelizacją ustawy o ochronie danych z dnia 06.11.2014 z mocą obowiązującą z dniem 01.01.2015r, nałożyła szereg obowiązków na administratorów danych osobowych. Regulaminowe unormowania Spółdzielni powinny zmierzać w kierunku stworzenia „Polityki bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku-Kam." oraz „Instrukcji zarządzania systemem informatycznym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku-Kam.", które byłyby zgodne z motywem 78 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (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 zwanego dalej „RODO".

W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia nie prowadziła odrębnego rejestru skarg i wniosków. Skargi i wnioski członkowskie w Spółdzielni nie są ewidencjonowane w sposób sformalizowany. Wszystkie pisma przychodzące w tym o charakterze skarg i wniosków są rejestrowane w dzienniku korespondencyjnym, a następnie kierowane przez Zarząd do realizacji przez właściwe komórki organizacyjne. Z ustaleń lustracji wynika, iż Zarząd Spółdzielni w celu ułatwienia kontaktów użytkowników lokali z organami Spółdzielni i administracją udostępnił również stronę internetową zawierającą między innymi dane ułatwiające kontakty z poszczególnymi komórkami organizacyjnymi spółdzielni.

Stanowiska kontroli wewnętrznej w formie wydzielonej Spółdzielnia nie posiada. Sprawowana jest kontrola funkcjonalna wynikająca z zakresów czynności kierownictwa Spółdzielni i pracowników.

Kontrola funkcjonalna dokonywana jest przez wszystkie osoby zajmujące stanowiska kierownicze – w ramach nadzoru sprawowanego nad wykonywaniem zadań przez podległych pracowników (kontrola kierownicza). Na stanowiskach nie kierowniczych, kontrola funkcjonalna polega na sprawdzeniu określonych czynności

lub dokumentów w określonym zakresie i na określonym etapie załatwienia spraw ( kontrola funkcjonalna pozioma).

Do podstawowych rodzajów kontroli dokonywanej przez pracownika należy sprawdzenie dokumentów pod względem:

- merytorycznym, tzn. zgodności treści dokumentu ze stanem rzeczywistym oraz przepisami prawa materialnego,
- formalnym, tzn. zgodności formy dokumentów z wymogami określonymi w przepisach,
- rachunkowym, tzn. prawidłowości wyliczeń,
- zgodności z innymi dokumentami lub stanem faktycznym, które kontrolującemu są znane w przypadkach, w których zgodność taka jest wymagana,
- terminowego wykonania czynności przez inne komórki organizacyjne, uczestniczące w załatwianiu sprawy.

Kontrole wymienione wyżej pracownicy wykonują na bieżąco, potwierdzając prawidłowość opracowania dokumentu lub zapisując w dokumencie zastrzeżenia oraz wpisując na nim datę kontroli składając własnoręczny podpis. Obowiązek sprawdzania dokumentów wynika także z Instrukcji obiegu i kontroli dokumentów finansowo- księgowych, którą Spółdzielnia posiada i przestrzega. Organizacja wewnętrznej kontroli gospodarczej unormowana została w instrukcji obiegu dokumentów finansowo – księgowych oraz instrukcji inwentaryzacyjnej, które zostały zatwierdzone przez Zarząd w dniu 12.03.2007 r. jako integralne części dokumentacji opisującej zasady ( politykę ) rachunkowości Spółdzielni.
Wynikający z tych unormowań system ochrony majątku Spółdzielni nie budzi uwag, ponieważ:
- przewidziano przeprowadzenie spisów z natury rzeczowych składników majątku Spółdzielni z częstotliwością odpowiadającą wymogom ustawy o rachunkowości, a także potwierdzenie drogą korespondencyjną realności sald należności, zobowiązań oraz środków pieniężnych na rachunkach bankowych,

-- ustalony sposób kontroli dokumentów oparty został na zasadzie rozłączenia funkcji dyspozycyjnych i funkcji wykonawczych.

W zakresie ochrony mienia, Spółdzielnia posiada umowy ubezpieczenia majątku zawarte z Towarzystwem Ubezpieczeniowym COMPENSA TU S.A. VIG które są odnawiane corocznie.
Ubezpieczenie obejmuje:
- ubezpieczenie mienia od wszystkich ryzyk i innych zdarzeń losowych, oraz szyb i innych przedmiotów od stłuczenia,
- ubezpieczenie od następstw nieszczęśliwych wypadków,
- ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami,
- ubezpieczenie odpowiedzialności o szkody w mieniu lokatorów Spółdzielni,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku/gotówka w kasie/ oraz w czasie transportu.

Przedmiotem ubezpieczenia są: budynki mieszkalne, pawilony i budynki

własne, maszyny i urządzenia, sprzęt elektroniczny, gotówka w kasie.

## 4. Formy i zasady prowadzenia działalności społeczno – kulturalnej.

Postanowienia § 4 ust. 2 pkt. g) oraz § 5 ust. 1 pkt. c) statutu Spółdzielni przewidują prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

Działalność społeczno – kulturalna ma określone zasady jej prowadzenia w „Regulaminie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku-Kam. zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30/2012 z dnia 26 stycznia 2012 roku, a następnie zmienionym uchwałą nr 462 Rady Nadzorczej z dnia 20.01.2017r. Działalność statutowa jest prowadzona w lokalu będącym własnością Spółdzielni, przez placówkę pod nazwą „Klub Mieszkańców". W lokalu tym istnieje możliwość korzystania z Internetu.

Zgodnie z § 10 ust. 1, 2 regulaminu, oraz § 11 Spółdzielnia tworzy odpis na działalność społeczno-kulturalną dla członków spółdzielni. Źródłem finansowania działalności są: opłaty członków według stawki uchwalonej przez RN jako składnik opłaty eksploatacyjnej, opłaty właścicieli lokali nie będących członkami w wysokości ustalonej w zawartych umowach, natomiast koszty działalności stanowiły opłaty za zużytą energię i czynsze.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym działalność społeczno – kulturalna prowadzona w Klubie adresowana była wyłącznie do członków Spółdzielni i ich rodzin zamieszkałych na terenie osiedli należących do Spółdzielni i była całkowicie bezpłatna. Pomieszczenia Klubu Mieszkańców wynajmowane były głównie na pokazy i prezentacje, a także odbywały się różnego rodzaju spotkania. Obsługę Klubu sprawują pracownicy administracyjni Spółdzielni. Działalność społeczno-kulturalna w badanym okresie zamykała się wynikiem debetowym i poszczególnych latach wynosiła: w roku 2022 – 3.854,44 zł, w roku 2023 – 3.560,90 zł, w roku 2024. – 3.853,38 zł. w roku 2025 –10.319,65 zł. Koszty i przychody działalności społeczno-kulturalnej prezentuje **załącznik nr 4c** do protokołu lustracji.

Spółdzielnia prowadzi stronę internetową www.smskarzysko.pl oraz konta poczty elektronicznej. Na w/w stronie w opcji KONTAKT strona internetowa posiada opcję, za pomocą której każdy uprawniony ( **serwis nie jest spersonalizowany**) Członek Spółdzielni ma wgląd do formularzy, regulaminów, sprawozdań, protokołów, statutu, uchwał i decyzji organów Spółdzielni oraz do przepisów i ustaw.

## II. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI I RACJONALNOŚĆ ICH WYKORZYSTANIA.

Według stanu na dzień 01.01.2022 r. tj. na początek okresu objętego badaniem lustracyjnym Spółdzielnia posiadała 30,0074 ha gruntu, w całości powierzchni gruntu to teren zabudowany. Gruntów planowanych do zabudowy, bądź nie nadających się do zabudowy Spółdzielnia nie posiada. Na koniec okresu objętego lustracją Spółdzielnia posiadała 25,4869 ha. Z ogólnej powierzchni gruntów jakie Spółdzielnia posiada:

- wieczyste użytkowanie gruntu wynosi – 25,3458 ha,
- prawo własności do gruntu - 0,1411 ha.

Zmiany jakie zachodziły w gospodarce gruntami w badanym okresie zostały poddane badaniom lustracyjnym i po ich przeprowadzeniu nie wnosi się uwag do całości zagadnień związanych z gospodarką gruntami Spółdzielni.

Łącznie zmniejszenie stanu posiadania gruntu Spółdzielni w badanym okresie wyniosło 4,5205 ha.

Sprzedaż prawa wieczystego użytkowania gruntu miała miejsce:
- w roku 2022 – grunty pod garaże i działki, - /1,6491 ha/
- w roku 2023 – działki i grunty pod lokale użytkowe, - /1.1063 ha/
- w roku 2024 – grunty pod garaże i działki, - /0,9339 ha/
- w roku 2025 – grunty pod garaże i lokale użytkowe oraz działki. - /0,8312 ha/

Spółdzielnia prowadzi rejestr stanu gruntów sporządzony na podstawie aktualnych wpisów ksiąg wieczystych zawierający: adres działki, numer działki, numer księgi wieczystej, powierzchnię oraz stany i zmiany w zakresie gospodarki gruntami. Powyższe zmiany odbyły się na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń i zostały udokumentowane stosownymi dokumentami.

W wyniku przeprowadzonej lustracji stwierdzono, że na przestrzeni badanego okresu Spółdzielnia prowadziła gospodarkę gruntami zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wielkość i stan prawny gruntów oraz zmiany związane ze stanem posiadania gruntów przedstawia **załącznik nr 5** do protokołu lustracji.

## III. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI.

Zgodnie z § 3 statutu, celem Spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu. Natomiast przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z § 4 statutu jest:
- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Statut Spółdzielni w § 4 postanawia również, że potrzeby mieszkaniowe spółdzielnia zaspokaja także poprzez:

- budowanie lub nabywanie budynków mieszkalnych w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu lub odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- budowanie lub nabywanie budynków mieszkalnych w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Sprawy związane z członkostwem uregulowane zostały w §§ 9 - 19 Statutu oraz w następujących regulaminach:
- Regulaminie przyjmowania w poczet członków, ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz zamiany mieszkań w SM w Skarżysku Kam.

zatwierdzony uchwałą nr 326 Rady Nadzorczej z dnia 10.08.2006r. /regulamin wymaga zmiany/.

Postanowienia statutu w sposób szczegółowy regulują:

a/- przyjęcie na członków - §§ 9 – 12
b/- prawa i obowiązki członków - §§ 14 – 15
c/- wpisowe, udziały, wkłady - § 13
d/- ustanie członkostwa - §§ 16 – 19
e/- postępowanie wewnątrz spółdzielcze - §§ 24 – 30

**1.Dokumentacja członkowska.**

Spółdzielnia prowadzi rejestry:

Rejestr członków , odpowiadający wymogom określonym w art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze. Rejestr prowadzony jest na bieżąco w kolejności narastającej, posiada 13 ksiąg zachowujących ciągłość zapisów na dzień 31.12.2021 r. zamyka się poz. 16973. Od 2022 r. spółdzielnia prowadziła rejestr nabycia lokali mieszkalnych (spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego oraz prawa odrębnej własności), który odzwierciedla zapis kolejno przyjętych jako członek Spółdzielni narastające kolejno numery członkowskie. Rejestr na dzień 01.01.2022 r. otwiera się poz. 16974 natomiast na dzień 31.12.2025 r. zamyka się poz. 16998.

Ewidencja ksiąg wieczystych jest rejestrowana w elektronicznym dzienniku korespondencyjnym w chwili przyjęcia dokumentu jakim jest odpis księgi wieczystej, następnie odpisy ksiąg wieczystych przekierowywane są do indywidualnych akt członkowskich. W latach 2022-2025 księgi wieczyste zostały założone dla 673 lokali.

Ponadto prowadzone są rejestry pomocnicze ułatwiające dostęp do szeregu informacji:

- Rejestr umów o spółdzielcze lokatorskie prawo.
- Rejestr nabycia mieszkań o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.
- Rejestr nabycia mieszkań bez członkostwa w Spółdzielni.
- Rejestr mieszkań przekształconych w odrębną własność.

**2.Stan członków:**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia liczyła 1022 członków, w tym:

- 1022 – członków posiadających lokale mieszkalne.

Na koniec badanego okresu Spółdzielnia nie posiadała członków oczekujących.

Podstawowe dane o członkach Spółdzielni w latach 2022 – 2025 odzwierciedla tabela stanowiąca **załączniki nr 6a oraz nr 6b** do protokołu lustracji.
W okresie 3 lat objętych lustracją stan członków Spółdzielni zmniejszył się:

- w grupie członków zamieszkałych z 2254 osób (stan na 1.01.2022 r.) do 1022 osób ( stan na 31.12.2025 r.), tj. o 1232 osoby.

Na zmianę tą wpłynęły:

- przyjęto w poczet członków 325 osób / w tym 36 osób – współmałżonków zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze /Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25/,

- skreślono z rejestru członkowskiego 1557 członków.

Razem zmiana ilości członków ze stanu 2254 członków na 01.01.2022 r o 1232 osoby spowodowała zmianę stanu na 31.12.2025 r do 1022 członków Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją , w związku ze zmianą przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, nastąpiła zmiana liczby członków spółdzielni i ich struktura .

## 3.Przyjęcia w poczet członków.

§§ 9 – 13 statutu przed zmianą wprowadzoną uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 13/2018 z dnia 28 czerwca 2018r., normowały warunki przyjęcia członka do Spółdzielni, w których o członkostwo mogą ubiegać się osoby, o ile ich członkostwo ma związek z podstawowym celem działalności Spółdzielni, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej, podpisanej przez przystępującego do Spółdzielni, ilość zadeklarowanych udziałów w ilości określonej w statucie.
Organem właściwym do podejmowania decyzji o przyjęciach w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
Według danych w ewidencji prowadzonej w Dziale Członkowsko – Mieszkaniowym w latach 2022 - 2025 Zarząd dokonał przyjęć w poczet członków w związku:

- ze względu na zakup mieszkania - 167 osób
- ze względu na otrzymaną darowiznę - 24 osoby
- z innych tytułów ( po podziale majątku przepisanie prawa do lokalu na członka rodziny) 134 osób.

Zbadano próbą losową 10 akt członkowskich osób, które w latach 2022/2025 zostały przyjęte w poczet członków i badano, czy osoby te spełniły wymagania określone w statucie, poprawność formalną złożonych deklaracji, sposób udokumentowania decyzji o przyjęciach oraz sposób i terminy zawiadomienia członka o przyjęciu. W oparciu o zbadaną próbę stwierdzono:

a/ Wszystkie osoby złożyły pisemną deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracje spełniają wymogi określone w § 12 statutu. Fakt przyjęcia został odnotowany w protokółach z posiedzeń Zarządu oraz na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu. O decyzji Zarządu o przyjęciu na członka zainteresowany jest zawiadamiany przez wręczeniu mu uchwały Zarządu. Przyjęcie uchwały przez członka potwierdzane jest podpisem na uchwale.

Zachowane zostały statutowe terminy:

- 4 tygodni do przyjęcia w poczet członków od dnia złożenia deklaracji przez osobę ubiegającą się o członkostwo,
- 14 dni do zawiadomienia członka o przyjęciu w poczet członków od dnia podjęcia uchwały przez Zarząd.

Umowy kupna sprzedaży oraz darowizny własnościowego prawa do lokalu zawarte zostały w formie aktów notarialnych. Nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze spadkobrania potwierdzone zostało prawomocnymi wyrokami sądowymi. Przepisania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na rzecz osób bliskich dokonano na podstawie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zawartych między członkiem a Spółdzielnią.

## 4.Skreślenia z rejestru członków.

W okresie objętym lustracją skreślono z rejestru członków 1557 osób, z tego:

- na skutek wypowiedzenia członkostwa w związku ze zbyciem lokalu - 174 osoby,
- na skutek wypowiedzenia członkostwa w związku z darowizną - 28 osób,
- w związku ze zgonem – 88 osób,
- wykluczeniem ze Spółdzielni - 0 osób,
- z innych przyczyn (w związku z przepisaniem prawa do lokalu, podziałem majątku dorobkowego oraz w związku z posiadaniem własności lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Wspólnotę Mieszkaniową ) - 1262 osoby.
- przysądzenia własności – 5 osób

Działania Spółdzielni w zakresie wykreślania tych członków, którzy dokonali przekształcenia praw spółdzielczych w odrębną własność, a następnie założyli wspólnotę mieszkaniową zlecając zarząd innemu podmiotowi były zgodne z § 20 pkt. 8 statutu, którego zapis jest zbieżny z linią orzeczniczą Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. sygn. akt. K 60/13. W opinii Trybunału, osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych lub na

dostarczeniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową nie powinny być członkami Spółdzielni.

Wykluczenia członków z uwagi na zadłużenia w opłatach za mieszkanie nie występowały.

## 5.Dyspozycja Lokalami.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie budowała nowych lokali, odzyskała natomiast do swojej dyspozycji 14 lokali mieszkalnych w wyniku przeprowadzonych eksmisji.

Zasady zagospodarowania lokali z odzysku określone zostały ramowo w § 110 statutu, szczegółowo w Regulaminie przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zatwierdzonym uchwałą nr 78 Rady Nadzorczej w dniu 6.02.2009 r. Regulamin ten został zmieniony 28.01.2020 r. uchwałą R.N. nr 238.
Postanowienia statutu i regulaminu odpowiadają wymogom art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zgodnie z nimi odzyskane lokale winny być zagospodarowane na rzecz osób wyłonionych w trybie przetargu.
Kontrolowano kompleksowo sposób zagospodarowania przez Spółdzielnię zwolnionych lokali. Ustalono, co następuje:

- Po odzyskaniu każdego z lokali Zarząd Spółdzielni ogłaszał przetarg nieograniczony na ustanowienie prawa odrębnej własności. Ogłoszenia o przetargu zamieszczano każdorazowo w gazecie „Echo Dnia" , także na tablicach ogłoszeń w Spółdzielni i na stronie internetowej. Treść ogłoszenia zawierała wszystkie istotne informacje wymienione w regulaminie, w tym warunki przystąpienia do przetargu ( między innymi wpłatę wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej). Przetargi ogłaszane były jako przetargi nieograniczone dla wszystkich zainteresowanych . W każdym przypadku cena wywoławcza podana w ogłoszeniu była równa cenie rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

- Do przeprowadzenia przetargu Zarząd powoływał Komisję, w składzie: przewodniczący Członek Zarządu, członkowie: Kierownik działu Członkowsko – Organizacyjnego i pracownik działu członkowsko – organizacyjnego, radca prawny, dwóch członków Rady Nadzorczej w roli obserwatorów.

- Wszystkie ogłoszone przetargi zostało rozstrzygniętych w pierwszym terminie . Na 14 przeprowadzonych przetargów, w 11 przypadkach uzyskiwano ceny wyższe od wycen sporządzanych przez rzeczoznawcę majątkowego, w 3 przypadkach ceny ulegały obniżeniu z uwagi na zły stan lokalu.

- Przetargi przeprowadzano w formie ustnej licytacji. Komisja sporządziła każdorazowo protokół odzwierciedlający przebieg licytacji ostateczne rozstrzygnięcie. Wszystkie osoby, które brały udział w licytacji spełniały warunki przetargu podane w ogłoszeniu.

Szczegółowe informacje związane z zagospodarowaniem wszystkich lokali z „odzysku" w latach 2022 – 2025 odzwierciedlające w ujęciu wszystkich lokali: datę odzyskania, wartość rynkową określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, datę i miejsce ogłoszenia przetargu oraz datę jego rozstrzygnięcia, wysokość wylicytowanego wkładu, daty i kwoty wniesionego wkładu oraz datę i numer aktu notarialnego, na mocy którego ustanowiono prawo do lokalu zawarto w **załączniku nr 6 c** do protokołu lustracji. Do przeprowadzonej procedury i rozstrzygnięć przetargowych lustrator nie wnosi uwag.

## 6.Tytuły prawne do lokali mieszkalnych.

Według stanu na dzień 31.12.2025 r. na ogólną liczbę 667 lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię /**załącznik nr 6 d** do protokołu / tytuły prawne do lokali mieszkalnych przypadają na:

- 60 zajmowanych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- 520 zajmowanych na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa,
- 84 w odrębnej własności,

Na koniec 2025 r. w grupie mieszkań lokatorskich 3 lokale zajmowane były bez tytułu prawnego, przez byłych członków wykluczonych z powodu zaległości czynszowych oraz wygaśnięcia prawa do lokalu zgodnie z orzeczeniem Sądu Rejonowego.
W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła 2 eksmisje do lokali socjalnych.

## 7.Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

Zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniami statutu w latach 2022 – 2025 Spółdzielnia realizowała uprawnienia członków do przekształcania praw do zajmowanych lokali.

Ogółem w badanym okresie dokonano przekształcenia 657 tytułów prawnych do lokali, w tym:

- 57 z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność,
- 600 z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.

W trakcie lustracji badano /próbą losową po 10 poz. z każdego tytułu/ tryb dokonanych przekształceń oraz poprawność ustalenia warunków finansowych z tym związanych z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalono co następuje:

1. Przekształcenie lokatorskiego prawa w odrębną własność Spółdzielnia dokonywała po spełnieniu przez członka obowiązków finansowych określonych w art. 12 ust. 1 ustawy o s.m. przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu.
2. Przekształcenia własnościowego prawa w odrębną własność dokonywano po spełnieniu przez członka warunków finansowych, o których mowa w art. $17^{14}$ ust. 1 ustawy o s.m., przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu.
3. Wszystkie kontrolowane umowy o przekształcenie praw do lokali w odrębną własność zawarte zostały w formie aktu notarialnego. Koszty sporządzenia aktu oraz koszty założenia księgi wieczystej obciążyły członków, których te prawa dotyczyły.

## IV. ZAGADNIENIA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### 1. Stan ilościowy, estetyczno – porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni mieszkaniowej zlokalizowane są na terenie miasta Skarżysko – Kamienna.

Według stanu na początek badanego okresu tj. na dzień 01.01.2022 roku Spółdzielnia posiadała 15 budynków mieszkalnych . Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni liczyły 1668 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, 85 lokali użytkowych i 407 garaży. Powierzchnia użytkowa ogółem zasobów Spółdzielni wynosiła 86.482,84 $m^2$ . w tym lokali mieszkalnych 73.175,04 $m^2$, natomiast lokali użytkowych 6.688,50 $m^2$ oraz garaży 6.619,30 $m^2$.

Na przestrzeni badanego okresu liczba budynków mieszkalnych w zasobach spółdzielni ulegała istotnym zmianom, i tak: w roku 2022 liczba ta zmalała do 8 budynków, na koniec 2023 roku liczba ta zmalała do 7 budynków, na koniec 2024 roku liczba ta zmalała do 5 budynków natomiast na koniec badanego okresu tj. na 31.12.2025 roku do 3 budynków mieszkalnych.

Według stanu na 31 grudnia 2025 roku zasoby mieszkaniowe Spółdzielni liczyły 172 lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych, 20 lokali użytkowych i 366 garaży. Powierzchnia użytkowa ogółem zasobów Spółdzielni wynosiła 37.053,18 $m^2$ . w tym lokali mieszkalnych 29.601,18 $m^2$, natomiast lokali użytkowych 1.660,00 $m^2$ oraz garaży 5.792,00 $m^2$. Charakterystyka zasobów Spółdzielni zawarta jest w **załączniku nr 10a** do protokołu lustracji.

Wyposażenie techniczne zasobów mieszkaniowych Spółdzielni stanowią: energia elektryczna, gazowa, centralne ogrzewanie, zimna woda, centralna ciepła woda. Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie wynosiła 29.601,18 $m^2$ (100%) natomiast lokale nie korzystały z centralnej ciepłej wody .

Posiadane 3 budynki nie posiadają ścian ocieplonych wg aktualnych norm. Wszystkie budynki spółdzielni posiadają opomiarowane zużycie wody, oraz wszystkie budynki mieszkalne posiadają opomiarowane zużycia ciepła. Indywidualne

opomiarowanie zużycia wody posiadają wszystkie lokale mieszkalne w liczbie 172 lokale, natomiast lokale nie posiadają indywidualnego opomiarowania zużycia ciepła . Budynki są w wieku 40 lat.

Na przestrzeni badanego okresu zasoby Spółdzielni uległy dalszemu zmniejszeniu z powodu członków, którzy dokonali przekształcenia praw spółdzielczych w odrębną własność, a następnie założyli wspólnotę mieszkaniową zlecając zarząd innemu podmiotowi. Podejmowane decyzje były zgodne z § 18 pkt. 2 statutu, którego zapis jest zbieżny z linią orzeczniczą Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. sygn. akt. K 60/13. Wykaz nieruchomości mieszkaniowych, które po powstaniu wspólnot mieszkaniowych w badanym okresie, zostały objęte zarządem przez podmioty z poza struktur Spółdzielni, stanowi **załącznik nr 10b** do protokołu lustracji, który zawiera również zestaw dokumentów w formie aktów notarialnych, w części odnoszących się do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Stanowisko Zarządu Spółdzielni w tej sprawie, wyrażające sprzeciw wobec działań podmiotów zewnętrznych zainteresowanych przejęciem zarządzania poszczególnymi budynkami, stanowi **załącznik nr 21** do protokołu lustracji.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi odbywa się przez dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi, którym zarządza p.o. Prezes Zarządu pełniąc jednocześnie funkcję kierownika działu G.Z.M., który odpowiada bezpośrednio za gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz administrację osiedla. W strukturze organizacyjnej występuje z-ca kierownika ds. G.Z.M. którego etat vacuje od 2025 roku w związku z przejściem pracownika na emeryturę . W dziale zatrudnionych jest wraz z z-cą kierownika czterech pracowników na stanowiskach nierobotniczych oraz jeden pracownik na stanowisku robotniczym. Zadaniem wymienionej służby jest utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym i estetyczno - porządkowym. Pracownicy g.z.m.-u prowadzą nadzór techniczny nad zasobami, opracowują roczne plany remontów i konserwacji, biorą udział w organizacji przetargów na wykonanie robót remontowych i konserwacyjnych i prowadzą ich nadzór.

Zasób mieszkaniowy Spółdzielni w dniu prowadzonego przeglądu liczył 3 budynki mieszkalne wielorodzinne. Lustracja zasobu mieszkaniowego Spółdzielni wykazała, że stan techniczno-estetyczny budynków (tynki, elewacje) ogólnie nie budzi zastrzeżeń. Wszystkie budynki posiadają wymienione okna piwniczne oraz na klatkach schodowych, wymienione drzwi wejściowe do klatek schodowych oraz domofony. Klatki schodowe zostały pomalowane a oświetlenie klatek schodowych funkcjonuje sprawnie. Odnowiono częściowo elewacje (ocieplone pojedyncze ściany szczytowe i osłonowe budynków Niepodległości 75 i Niepodległości 73).

W pomieszczeniach ogólnego użytku panuje porządek. Instalacje znajdujące się na klatkach schodowych i w piwnicach są sprawne technicznie i zabezpieczone w sposób prawidłowy. Wyremontowane są dojścia do budynków i wejścia do klatek schodowych. Ciągi komunikacyjne koło budynków wykonane są z kostki brukowej, są uprzątnięte i utrzymane w należytym stanie eksploatacyjnym.

Tereny przynależne do Spółdzielni wraz z parkingami utrzymane są w należytej czystości i porządku. Całość lustrowanych zasobów sprawia pozytywne wrażenie.

Komisja lustrująca nie wniosła uwag do stanu utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz towarzyszącej im infrastruktury.

Protokół z przeglądu zasobów, zawierający szczegółowe opisy i ustalenia lustracji stanowi **załącznik nr 11** do niniejszego protokołu.

## 2. Koszty i przychody g.z.m. oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2025 wynosiły 5.569.599,50 zł i były wyższe o 10,33 % w porównaniu do roku 2024, wyższe o 14,32 % w porównaniu do roku 2023 oraz wyższe o 5,41 % w porównaniu do 2022 roku.

W kosztach g.z.m.:

- koszty eksploatacji i remontów w roku 2025 wynosiły 4.348.193,04 zł i były wyższe o 7,32 % w porównaniu do roku 2024, wyższe o 28,90 % w porównaniu do roku 2023 oraz wyższe o 6,91 % w porównaniu do 2022 roku.
- koszty centralnego ogrzewania i podgrzania c.c.w. w roku 2025 wynosiły 1.183.215,50 zł i były wyższe o 26,45 % w porównaniu do roku 2024, niższe o 17,52 % w porównaniu do roku 2023 oraz wyższe o 6,30 % w porównaniu do 2022 roku.
- ponadto koszty pozostałej działalności g.z.m. w roku 2025 wynosiły 38.191,06 zł i były niższe o 37,27 % w porównaniu do roku 2024, niższe o 40,03 % w porównaniu do roku 2023 oraz niższe o 63,16 % w porównaniu do 2022 roku.

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2025 wynosiły 5.788.780,65 zł i były wyższe o 86,50 % w porównaniu do roku 2024, wyższe o 58,75 % w porównaniu do roku 2023 oraz wyższe o 60,11 % w porównaniu do 2022 roku.

W przychodach g.z.m.:

- opłaty od lokali mieszkalnych w roku 2025 wynosiły 1.589.774,67 zł i były niższe o 14,98 % w porównaniu do roku 2024, niższe o 26,98 % w porównaniu do roku 2023 oraz wyższe o 30,49 % w porównaniu do 2022 roku.
- opłaty centralnego ogrzewania i podgrzania c.c.w. w roku 2025 wynosiły 4.076.831,96 zł i były wyższe o 369,18 % w porównaniu do roku 2024, wyższe o 307,02 % w porównaniu do roku 2023 oraz wyższe o 336,90 % w porównaniu do 2022 roku.
- ponadto przychody pozostałej działalności g.z.m. w roku 2025 wynosiły 122.174,02 zł i były niższe o 5,73 % w porównaniu do roku 2024, niższe o 13,48 % w porównaniu do roku 2023 oraz wyższe o 3,61 % w porównaniu do 2022 roku.

Wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w latach 2022-2024 zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami, natomiast w całym okresie badanym przedstawiał się następująco:

rok 2022 - (-) 1.668.392,52 zł.
rok 2023 - (-) 1.225.088,87 zł.
rok 2024 - (-) 1.944.205,78 zł.
rok 2025 - + 219.181,05 zł.

Stan rozliczeń międzyokresowych w g.z.m. na koniec poszczególnych okresów wynosił:
rok 2022 - (-) 1.668.392,52 zł.
rok 2023 - (-) 1.225.088,87 zł.
rok 2024 - (-) 1.944.205,78 zł.
rok 2025 - + 219.181,05 zł.

Koszty i przychody pozostałej działalności w badanym okresie przedstawiały się następująco:
- Koszty pozostałej działalności w roku 2025 wynosiły 3.926.686,07 zł i były wyższe o 77,08 % w porównaniu do roku 2024, wyższe o 35,65 % w porównaniu do roku 2023 oraz wyższe o 235,36 % w porównaniu do 2022 roku.
- Przychody pozostałej działalności w roku 2025 wynosiły 5.670.936,22 zł i były wyższe o 563,29 % w porównaniu do roku 2024, wyższe o 354,28 % w porównaniu do roku 2023 oraz wyższe o 316,85 % w porównaniu do 2022 roku.

Wynik finansowy netto w Spółdzielni w okresie poddanym lustracji przedstawiał się następująco:
rok 2022 - (-) 187.351,26 zł.
rok 2023 - (-) 1.575.619,34 zł.
rok 2024 - (-) 1.282.148,62 zł.
rok 2025 - + 939.482,15 zł.

Przychody z opłat eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych nie zabezpieczały pokrycia kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych w ramach działalności gzm. Zestawienie stawek opłat za lokale mieszkalne w latach 2022-2025 stanowi **załącznik nr 7d** do protokołu.

Dane dotyczące kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią **załącznik nr 7a** oraz dane dotyczące zmian w jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążające lokale mieszkalne stanowią **załącznik nr 7b** do protokołu lustracji, natomiast dane dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowią **załącznik nr 7c** do protokołu lustracji.

Na przestrzeni badanego okresu uległy zmianie jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążające lokale mieszkalne liczone w zł/m$^2$.

Eksploatacja liczona bez remontów w 2025 roku wynosiła 106,80 zł/m$^2$ i była wyższa w porównaniu do 2024 roku (82,86 zł/m$^2$) tj. o 28,89 %, wyższa w porównaniu do 2023 roku (65,95zł/m$^2$) tj. o 61,94 %. oraz wyższa w porównaniu do

2022 roku (53,69zł/m$^2$) tj. o 98,91 %. W badanym okresie największy udział w jednostkowych kosztach eksploatacji (od 28,12% - 67,544%) stanowiły płace i narzuty na płace pracowników umysłowych.

W okresie objętym lustracją jednostkowe koszty w pozycji odpis na fundusz remonty wynosiły odpowiednio: 7,50 zł/m$^2$ w 2022 r., 9,19 zł/m$^2$ w 2023 roku , 9,26 zł/m$^2$ w 2024 roku, oraz w 2025 roku - 8,58 zł/m$^2$

Jednostkowe koszty centralnego ogrzewania wynosiły odpowiednio: 17,80 zł/m$^2$ w 2022 r., 30,13 zł/m$^2$ w 2023 roku , 23,62 zł/m$^2$ w 2024 roku, oraz w 2025 roku – 31,74 zł/m$^2$

Jednostkowe koszty centralnie ciepłej wody za 2022 rok wynosiły 0,07 zł/m$^2$ i w latach następnych nie były generowane z uwagi na przejęcie budynków przez zarządców nieruchomości.

Łącznie na przestrzeni badanego okresu zmiany jednostkowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne liczone w zł/m$^2$ miały tendencję wzrostową i przedstawiały się następująco:
2022r – 79,06 zł/m$^2$
2023r – 107,80 zł/m$^2$
2024r – 119,20 zł/m$^2$
2025r - 147,12 zł/m$^2$

**a. rozliczanie kosztów wody.**

Rozliczenie kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków oraz odpłatności z tego tytułu na podstawie wodomierzy lokalowych wykazuje różnice. Różnice są wynikiem niebilansującej się wody pomiędzy sumą wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach i ryczałtach a wskazaniami wodomierzy budynkowych. Różnica pomiędzy poniesionymi kosztami poboru zimnej wody a uzyskaną odpłatnością rozliczana jest nie zgodnie z przyjętymi w Spółdzielni zasadami. Sposób rozliczeń różnic określa „Regulamin rozliczania kosztów zimnej wody i centralnej ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku – Kamiennej "- tekst ujednolicony z dnia 27.10.2011 Uch. R.N.nr17/2011 . Ponadto Rada Nadzorcza w okresie wcześniejszym podejmowała uchwały dotyczące rozliczenia różnic w poszczególnych latach objętych lustracją, które pozwalają na odstępstwo od indywidualnego rozliczenia (obciążenia) każdego użytkownika. Przyjęty w Spółdzielni system rozliczenia jest dopuszczalny mimo, że stanowi odstępstwo od postanowień regulaminu. Natomiast Regulamin wymaga nowelizacji i dostosowania do istniejących warunków.

Koszty niezbilansowanej wody w badanym okresie wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy w lokalach mieszkalnych , zostały rozliczone w koszty ogólne Spółdzielni zamiast na poszczególne budynki i lokale mieszkalne, co jest niezgodne z postanowieniami dotyczącymi rozliczenia wg Regulaminu. Spółdzielnia posiada 100% ogólnego stanu lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Skarżysku-Kam. posiada zawartą w dniu 4 września 2012 roku umowę z firmą EXPOL-BIS Spółka Jawna z siedzibą w Skarżysku-Kam. na dostarczenie i wymianę wodomierzy na zimną i ciepłą wodę typu JS 1,6-02 smart+, do odczytu radiowego typu MRM 11 w systemie inkasenckim produkcji Amator Powogaz Poznań. Umową objęte jest także rozliczanie całkowitych oraz indywidualnych kosztów zużycia wody, dostarczanie formularzy rozliczeniowych, rozpatrywanie i obsługa reklamacji.

**b. rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania.**

W okresie początkowym objętym lustracją, rozliczanie centralnego ogrzewania odbywało się w podziale zasobów na dwa terminy rozliczeniowe obejmujące 12 miesięcy:
1.maj – czerwiec
2.wrzesień – sierpień

Spółdzielnia rozliczała koszty centralnego ogrzewania następującymi sposobami :

1. według powierzchni użytkowej ($m^2$) – budynki nie wyposażone w podzielniki kosztów. Rozliczenia te dokonywane są przez Spółdzielnię we własnym zakresie, przy wykorzystaniu systemu informatycznego Softhard .
2. według wskazań podzielników kosztów ogrzewania – rozliczenia dokonywane były przez dwie firmy specjalistyczne :ECO -THERM Kielce oraz firmy Minol ZENNER Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi która przejęła w drodze umowy kupna-sprzedaży firmę BRUNATA Katowice, w budynkach z indywidualnym opomiarowaniem centralnego ogrzewania.
3. w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w rozdzielaczach instalacji centralnego ogrzewania na klatkach schodowych.

Spółdzielnia zwracała użytkownikowi lokalu nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów ogrzewania w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenia nadpłaty na poczet opłat za użytkowanie lokalu . W przypadku niedopłaty użytkownik lokalu był zobowiązany do uregulowania niedopłaty przy najbliższej opłacie za lokal . Opłaty za centralne ogrzewanie stanowią znaczną część całkowitych opłat miesięcznych za lokale. Lustrowana Spółdzielnia sporządza systematycznie szczegółowe analizy kosztów zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania. Zasady takie obowiązywały do roku 2022 tj. do czasu zarządzania budynkami, które zostały przejęte przez Zarządców nieruchomości.

Na przestrzeni badanego okresu liczba budynków mieszkalnych w zasobach spółdzielni ulegała istotnym zmianom, i tak: w roku 2022 liczba ta zmalała do 8 budynków na koniec roku, w 2023 roku liczba ta zmalała do 7 budynków, w 2024 roku liczba ta zmalała do 5 budynków, natomiast na koniec badanego okresu tj. na 31.12.2025 roku liczba ta zmniejszyła się do 3 budynków mieszkalnych.

W badanym okresie 12 budynków mieszkalnych Spółdzielni zostało przejętych przez Zarządców nieruchomości, z tego :
- tylko w roku 2022 zostało przejętych przez Zarządców nieruchomości 7 budynków mieszkalnych Spółdzielni, w tym :

- 2 budynki posiadały centralną ciepłą wodę oraz centralne ogrzewanie rozliczane przez system podzielników kosztów,
- 1 budynek posiadał centralne ogrzewanie rozliczane przez system podzielników kosztów.

Pozostałe po przejęciach w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni budynki /3 budynki mieszkalne/ nie posiadają centralnej ciepłej wody natomiast wyposażone są w piecyki gazowe do podgrzania ciepłej wody, a centralne ogrzewanie rozliczane jest w zł/$m^2$ powierzchni użytkowej. Dostawcą energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w Skarżysku - Kamiennej pozostaje nadal CELSIUM Sp. z o.o. ( dawna Energetyka Cieplna Sp.zo.o. miasta Skarżysko – Kamienna).

Opłaty za używanie lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu ustalane są na poziomie rzeczywiście ponoszonych kosztów obejmujących: podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie, koszty zarządu i administracji, bieżącej konserwacji i przeglądów, sprzątanie, energię elektryczną i pozostałe koszty. W przypadku lokali przeniesionych na odrębną własność podatek od nieruchomości właściciele wnoszą bezpośrednio do gminy. Decyzje w sprawach wysokości opłat za lokale mieszkalne zajmowane za zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu podejmuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza, zgodnie ze swoimi kompetencjami a stawki opłat eksploatacyjnych zarówno dla członków jak i osób nie będących członkami Spółdzielni, stosownie do posiadanych kompetencji, uchwala Rada Nadzorcza. W okresie objętym badaniem lustracyjnym stawka opłaty eksploatacyjnej uwzględniała pożytki uzyskiwane przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia posiada regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku Kamiennej – zatwierdzony uchwałą RN nr. 105/15 z dn.29.09.2015r. ustalający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali. Zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami ewidencja i rozliczanie przychodów i kosztów prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, co spełnia wymogi określone art. 4 ust 4 pkt. 1 usm.
Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości zostały określone w § 1 oraz w § 2 pkt. 1 – 1,6 regulaminu i związane są z:
a/ utrzymaniem lokalu mieszkalnego,
b/ kosztami eksploatacji, remontów i utrzymania części wspólnych nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
c/ kosztami eksploatacji, remontów i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
Zgodnie z § 3 regulaminu, rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, za wyjątkiem kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz energii cieplnej na podgrzanie wody, które są rozliczane dwa razy w roku.
Różnica między kosztami zależnymi od Spółdzielni a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
Różnica między kosztami niezależnymi od Spółdzielni a przychodami należnymi rozlicza się indywidualnie z użytkownikami lokali. Regulamin wymaga nowelizacji i dostosowania do istniejących warunków.

W okresie objętym lustracją, stawki opłat dla członków Spółdzielni liczone za eksploatację w latach 2022-2025 określa **załącznik nr 7d** do protokółu lustracji. Stawki opłat eksploatacyjnych ustalone były jako zaliczki i podlegały rozliczeniu po zamknięciu roku obrachunkowego.

## 4. Gospodarka lokalami użytkowymi

Statut Spółdzielni w przedmiocie działalności przewiduje wynajem lokali użytkowych. W § 109,1 pkt. 2 Statutu zawarto zapis , iż dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą. Warunki najmu określa pisemna umowa, a warunki zawarcia tych umów określa Zarząd Spółdzielni.

Lokale użytkowe będące w dyspozycji Spółdzielni użytkowane są w formie najmu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego. Spółdzielnia posiada regulamin przetargów na roboty remontowo – budowlane, usługi, najem i dzierżawę uchwalony przez Radę Nadzorczą nr 81 w dniu 13.02.2009 r. ( Aneks nr 1 z dnia 15.05.2012r.) następnie zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej Nr. 568 z dnia 30.03.2017r. W § 1 ppkt.3.7. regulaminu przed zmianą zawarty był zapis: " W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o odstąpieniu od przetargu na najem lokalu użytkowego", który po zmianie regulaminu w obecnym stanie w § 1 pkt.3 przyjął postać cyt. „W uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć uchwałę o odstąpieniu od przetargu na najem lokalu użytkowego, przepisania prawa najmu do lokalu użytkowego lub dzierżawy gruntu". Najemcą lokalu użytkowego może być zarówno członek spółdzielni jak również inne osoby fizyczne bądź prawne.

W okresie objętym lustracją zostało zawartych 11 umów najmu na lokale użytkowe, decyzją Zarządu Spółdzielni. Wykaz umów najmu zawartych w latach 2022 - 2025 stanowi **załącznik nr 7e** do protokołu, z czego 7 umów najmu było zawartych drogą wzajemnego przejęcia i rozliczenia między najemcami. Pozostałe umowy najmu były zawierane w sposób który wyłaniał najemcę w drodze ogłoszeń o składaniu ofert na najem, zamieszczanych na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń, a następnie negocjacji z oferentami. Stawki uzyskiwane tą drogą mają charakter umowny i były najczęściej przyjmowane na poziomie proponowanym przez oferenta. Umowy zawarte z najemcami określają wysokość opłat za użytkowanie lokalu (wysokość czynszu najmu wynika z wysokości stawki osiągniętej w drodze negocjacji i nie ma związku z rzeczywistymi kosztami utrzymywania). Natomiast opłaty za media ustalone są zgodnie z obowiązującymi stawkami wynikającymi z decyzji dostawców zależnych od organów administracyjnych i samorządowych. Dla przeciwdziałania tworzeniu się zaległości czynszowych a w szczególności nieściągalnych, nie wprowadzano do umów kaucji, której zadaniem jest ochrona interesu Spółdzielni.

Spółdzielnia dysponuje terenami, które udostępnia na działalność gospodarczą. W okresie objętym lustracją zawarto w drodze negocjacji 304 umowy dzierżawy pod działalność handlową, altany śmietnikowe, bądź miejsca parkingowe.

Wykaz umów zawartych w latach 2022 -2025 stanowi **załącznik nr 7f** do

protokołu.
W okresie objętym badaniem, dochody ze sprzedaży nieruchomości wyniosły 7.691.913,30 zł ( wykaz sprzedanych nieruchomości i uzyskane z tego tytułu dochody stanowią **załącznik nr 7g** do protokołu). Sprzedaż prowadzona była w formie aktów notarialnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z przeznaczeniem na spłatę zaległych zobowiązań.

W okresie objętym lustracją, Spółdzielnia nie zawierała umów na udostępnianie pomieszczeń ogólnego użytku na działalność gospodarczą.

## 5.Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

### a/ lokale mieszkalne

Zadłużenia użytkowników lokali w opłatach eksploatacyjnych w latach 2022 - 2025 przedstawia **załącznik nr 8a** do protokółu lustracji.
Z załączonego zestawienia wynika, że:

1. Stan zaległości w opłatach ogółem wynosił:
   - na dzień 31.12.2022 r. - 2.630.555,68 zł
   - na dzień 31.12.2023 r. - 2.488.902,79 zł
   - na dzień 31.12.2024 r. - 2.193.763,28 zł.
   - na dzień 31.12.2025 r. - 1.618.659,43 zł

Porównując zadłużenia na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2025r. do stanu na dzień 31.12.2022 r. to poziom zaległości ogółem zmalał o kwotę 655.199,64zł /w badanym okresie zasoby Spółdzielni zmniejszyły się o 12 budynków/. Wskaźnik zadłużeń mierzony stosunkiem zadłużeń do wymiaru opłat w poszczególnych latach badanego okresu kształtował się odpowiednio:

- w 2022 roku wyniósł 29%.
- w 2023 roku wyniósł 29%
- w 2024 roku wyniósł 29%.
- w 2025 roku wyniósł 29%

Na koniec 2025 roku struktura zaległości w opłatach w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:

- zaległości do 2 miesięcy – 356.696,61 zł,
- zaległości 3 m-ce i więcej – 1.618,659,43 zł.

2. Z przeprowadzonej analizy wynika, że zmalała liczba lokali zalegających z opłatami z 970 lokali zalegających na w 2022r. do 550 lokali zalegających na koniec 2025 roku. Jednak należy w ocenie działań windykacyjnych uwzględnić fakt, że w badanym okresie w sposób zasadniczy zmniejszył się stan ilościowy zasobów lokalowych Spółdzielni z 1668 mieszkań na początek 2022 roku do 172 lokali mieszkalnych na koniec 2025 roku.
3. W kwotowej strukturze zadłużeń na dzień 31.12.2025 r. największy udział stanowiły zadłużenia powyżej 6 miesięcy (**załącznik nr 8b** poz. 18).
   - Lokale mieszkalne – zadłużenie ogółem wynosiło 1.975.356,04 zł, ogólnej kwoty zaległości lokali mieszkalnych
   - Lokale mieszkalne – zadłużenie powyżej 6 m-cy wynosiło 1.435.799,40 zł, co stanowiło 72,68% zadłużenia ogółem.

4. Średnio na jedno mieszkanie zadłużone na dzień:
   31.12.2022 r. przypadało - 2.712 zł zaległości,
   31.12.2025 r. przypadało – 3.591 zł zaległości,
   Ilość lokali w tym czasie zmalała z 970 w 2022r do 550 w 2025r.

Z powyższych danych wynika, że zaległości w opłatach wykazują tendencję wzrostową, i nadal kształtują się na wysokim poziomie.

W lustrowanej Spółdzielni sprawy windykacji prowadzone są przez dwuosobowy zespół współpracujący z kancelarią prawną. Zasady windykacji zadłużeń z tytułu opłat uregulowane zostały w Regulaminie windykacji należności zatwierdzonym przez Zarząd w dniu 23.04.2007 r. Spółdzielnia kontynuowała i prowadziła na bieżąco wszelkie działania windykacyjne wykorzystując dostępne prawem możliwości egzekwowania zaległych opłat.

Czynności windykacyjne obejmowały :
- wezwania do zapłaty,
- rozmowy Zarządu i członków Rady Nadzorczej z osobami zadłużonymi,
- informowanie o możliwości uzyskania dodatków mieszkaniowych,
- ugody w sprawie ratalnych spłat zaległości,
- kierowanie spraw o zapłatę na drogę sądową,
- kierowanie spraw do egzekucji komorniczej,
- eksmisje dłużników z zadłużonych lokali.

Szczegóły prowadzonych działań windykacyjnych w latach objętych lustracją przedstawiono w **załączniku nr 8b** do protokołu lustracji.

Kwota dodatków mieszkaniowych przekazanych przez MOPS w latach 2022 - 2025 dla osób w trudnej sytuacji finansowej wyniosła łącznie 512.957,65 zł, w tym: w 2022 r. 146.853,58 zł, w 2023 r. 153.168,14 zł, w 2024 r. 121.002,50 zł, w 2025r. 91.933,43 zł. Średnio z dodatków mieszkaniowych w badanym okresie skorzystało ok. 147 gospodarstw domowych (lokali ).

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat za lokale Spółdzielnia - zgodnie z § 175 pkt.5 Statutu – naliczała odsetki statutowe w wysokości odsetek ustawowych.

- Zasady i sposób naliczania odsetek za nieterminowe regulowanie opłat w Spółdzielni określał regulamin z 17.12.2010 r. aneksowany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 236 z 28.02.2022r. Kwoty odsetek otrzymanych przez Spółdzielnię wynosiły w latach 2022-2025 odpowiednio: 40.664,96 zł, 75.606,00 zł, 51.625,60 zł, 48.976,33 zł. Łącznie: 216.872,89 zł.

Na przestrzeni badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła 10 eksmisji w tym 5 eksmisji dłużników z zadłużonych lokali do lokali socjalnych. Na mocy porozumienia zawartego w dniu 09.12.2011r z Gminą Skarżysko-Kamienna, gmina zobowiązała się przekazywać do dyspozycji Spółdzielni dwa do pięciu lokali socjalnych na przestrzeni każdego roku kalendarzowego / § 1 porozumienia/, w zamian Spółdzielnia nie będzie występowała przeciwko gminie z roszczeniami odszkodowawczymi o których mowa w art. 18 pkt. 5 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. Nr 71 poz. 733 z póź. zmianami - § 3 porozumienia/. Z przeprowadzonego badania lustracyjnego wynika, że „porozumienie" o którym mowa funkcjonuje.

Na koniec 2025 roku liczba osób z nie zrealizowanymi wyrokami o eksmisję z lokalem socjalnym zmalała do 4 osób. Spółdzielnia w nawiązaniu do zawartego z gminą porozumienia podejmuje działania interwencyjne – ostatnie pisemne z dnia 17.11.2025r. Na koniec badanego okresu 3 lokale mieszkalne zajmowane były bez tytułu prawnego.

Z przeprowadzonej inwentaryzacji wynika, że na przestrzeni badanego okresu:
- wysłano łącznie 4.907 wezwań do zapłaty,
- wniesiono razem 280 pozwów o zapłatę, oraz łącznie 292 wnioski o nakaz zapłaty,
- złożono 171 wnioski o egzekucję komorniczą, zostało 8 pozwów wniesionych o eksmisję, natomiast uzyskano w badanym okresie 2 wyroki eksmisyjne.

## b/ lokale użytkowe

Stan zadłużenia z tytułu opłat za lokale użytkowe (**załącznik nr 9a** do protokołu) na dzień 31.12.2025 r. wyniósł 289.318,51 zł co stanowiło 69% rocznego wymiaru opłat. Porównując zadłużenia na lokalach użytkowych do stanu na dzień 31.12.2022 r. to poziom zaległości wzrósł o kwotę 25.437,71 zł. Wskaźnik zadłużeń mierzony stosunkiem zadłużeń do wymiaru opłat w poszczególnych latach badanego okresu kształtował się odpowiednio:
- w 2022 roku wyniósł 31%.
- w 2023 roku wyniósł 42%
- w 2024 roku wyniósł 46%.
- w 2025 roku wyniósł 69%.

• Na koniec 2025 roku struktura zaległości w opłatach oraz dynamika zmian w okresie objętym lustracją przedstawiały się następująco:
- zaległości 1 miesięczne – 215.614,22 zł – wzrost o 78.634,69 zł do 2022r.
- zaległości 2 miesięczne – 6.110,62 zł – spadek o 12.141,11 zł do 2022r.
- zaległości 3 m-ce i więcej – 67.593,67 zł. – spadek o 41.065,87 zł do 2022r.

Z przedstawionej analizy wynika, że w badanym okresie wzrastały zadłużenia krótkoterminowe, natomiast malały zadłużenia od 2 miesięcy i więcej.

Na koniec 2025r. było 38 lokali użytkowych zalegających z opłatami i liczba ta w badanym okresie ulegała zmniejszeniu. Malała również liczba lokali pozostająca we władaniu Spółdzielni z 58 w 2022r do 20 na koniec 2025r. Działania Spółdzielni sprowadzają się do wysyłania wezwań do zapłaty, do naliczania odsetek za zwłokę w opłatach oraz kierowania dłużników na drogę sądową. W badanym okresie na drogę sądową skierowano 10 spraw.

## c/ garaże i dzierżawy

Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych od garaży w latach 2022-2025 przedstawia **załącznik nr 9b** do protokołu. Na dzień 31.12.2025 roku zaległości wynosiły 21.665,52 zł, co stanowiło 12% rocznego zadłużenia, z czego zadłużenia 3 miesięczne i dłuższe wynosiły 6.129,36 zł. Liczba garaży zalegających z opłatami na

koniec badanego okresu wynosiła 191 lokali.

Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych od dzierżawy i innych (w tym zobowiązania Wspólnot Mieszkaniowych z tego tytułu) w latach 2022-2025 przedstawia **załącznik nr 9c** do protokołu. Na dzień 31.12.2025 roku zaległości wynosiły 200.515,15 zł, co stanowiło 51% rocznego zadłużenia, z czego zadłużenia 3 miesięczne i dłuższe wynosiły 104.724,75 zł. Liczba zalegających z opłatami na koniec badanego okresu wynosiła 275 lokali. Do sądu w badanym okresie skierowano łącznie 25 spraw.

Działania windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię zasługują na pozytywna ocenę ale wymagają większej skuteczności. Poziom zaległości w opłatach jest poważnym problemem w gospodarce finansowej Spółdzielni. Zachowanie płynności finansowej do regulowania zobowiązań bieżących wobec kontrahentów jak i bieżącej obsługi kredytów bankowych wymaga w dalszym ciągu zdecydowanych i systematycznych czynności w odzyskiwaniu należności Spółdzielni.

## 5. Usługi komunalne

Spółdzielnia posiada aktualne umowy zawarte z zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi na obsługę potrzeb komunalnych zasobów i tak:

### 5.1. Dostawa wody i odprowadzenie ścieków

Dostawą wody i odprowadzaniem ścieków zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Wody i Kanalizacji Sp. z o.o. w Skarżysku - Kamiennej 26-110 Skarżysko - Kamienna ul. Cicha 8. Usługą objęte są wszystkie budynki na podstawie zawartych umów na poszczególne budynki. Umowy określają warunki dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz zasady rozliczeń należności. Taryfa za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków zawierająca ceny ustalana jest przez dostawcę wody, w oparciu o ustawę *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków* i zatwierdzana przez Radę Miejską w Skarżysku - Kamienna i taka cena obowiązuje do rozliczeń.

### 5.2. Dostawa energii cieplnej

Umowa zawarta 7 października 2021r. na dostawę energii cieplnej z firmą Celsium Sp. z o.o. 26-110 Skarżysko – Kamienna ul. 11-go Listopada 7 .
Umowa dotyczy dostawy energii cieplnej w systemie przedpłatowym z węzła grupowego Dostawcy przy ul. Konopnickiej w Skarżysku-Kamiennej. Umowa zmieniana aneksami związanymi ze zmniejszającym się zakresem dotyczącym ilości budynków Spółdzielni – ostatni aneks zawarty w dniu 03.03.2025r
Interesy Spółdzielni są zabezpieczone: umowa określa obowiązki dostawcy, obowiązki odbiorcy, rozliczenia pieniężne, upusty i bonifikaty, w przypadku zakłóceń lub przerw w dostarczaniu energii cieplnej.

### 5.3. Dostawa gazu

Na dzień objęty badaniem, Spółdzielnia nie posiada umów na dostarczenie paliwa gazowego (gazomierze zbiorcze) do budynków. Budynki Spółdzielni są opomiarowane gazomierzami indywidualnymi w mieszkaniach, a PGNIG-e ma zawarte umowy bezpośrednio z mieszkańcami.

### 5.4. Energia elektryczna

Dostawa energii elektrycznej do poszczególnych budynków spółdzielczych odbywa się w oparciu o umowy zawarte z PGE Obrót S.A., ul. 8-go Marca 6, 35-959 Rzeszów Rozliczenie odbywa się zgodnie z umowami na podstawie wskazań liczników zamontowanych w budynkach oraz stosownych taryf.

### 5.5. Odpady komunalne

W związku z nowelizacją Ustawy z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach*, wprowadzającą nowe zasady gospodarowania odpadami komunalnymi, od dnia 01.07.2013 r. obowiązek odbioru odpadów komunalnych należy do poszczególnych gmin . W dniu 29.12.2016r. spółdzielnia podpisała umowę na dzierżawę pojemników na odpady z firmą MS-EKO SP Z O.O. 03-186 Warszawa ul. Modlińska 129 lok U7. Umowa obowiązuje od 01.01.2017r. do 31.12.2023r. z możliwością przedłużenia.
Lustracja dokumentacji świadczonych usług ( w znacznej części selektywnie) nie wykazała przypadków nieprzestrzegania warunków zawartych umów.

Konstrukcja zawartych umów zabezpiecza interesy Spółdzielni.

## V. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI.

### 1. Nadzór techniczny nad zasobami i ustalanie potrzeb remontowych.

Czynności nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi sprawuje po. Prezes Zarządu kierownik działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, któremu podlega: Z-ca kierownika g.z.m.-u /od 2025 roku stanowisko vacujące/ oraz 3-ch pracowników branżowych do spraw: budownictwa, ciepłownictwa, gazownictwa, spraw wodno-kanalizacyjnych, terenowo-prawnych i usług komunalnych, oraz konserwator na umowę zlecenie. – razem 4-ciu pracowników, stanowi potencjał dla zapewnienia nadzoru nad zasobami mieszkaniowymi. Budynki stanowiące własność spółdzielni posiadają książkę obiektu budowlanego. Dokonano sprawdzenia książek na 3 budynkach i stwierdzono, że w książkach obiektów wprowadzane są wpisy o przeglądach rocznych i pięcioletnich budynków oraz wykonywane są zgodnie z obowiązującymi przepisami badania przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz instalacji gazowej. Rejestruje się wykonane modernizacje i remonty na obiektach. Od 1999 roku książki obiektu budowlanego oraz zapisy dotyczące przeprowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu – prowadzone są zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998r. (Dz.U. Nr 135, poz. 882) i mają oznaczenie jako „TOM II" Książki. Zgodnie z przepisem § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003r. – po wypełnieniu tomu dotychczas założonych książek, niezbędnym będzie założenie nowych książek wg wzoru określonego w/w

Rozporządzeniem. Art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane z późniejszymi zmianami /tj. z 2006 r. Dz.U. Nr 156 z późniejszymi zmianami/, nakłada na osobę odpowiedzialną za użytkowanie i utrzymanie budynku w należytym stanie technicznym i estetycznym, konieczność prowadzenia kontroli okresowych, które mają na celu:

- określenie stopnia zużycia poszczególnych elementów budynku,
- określenie potrzeb w zakresie poprawy stanu bezpieczeństwa, napraw głównych, bieżących oraz konserwacji budynku,
- wyeliminowanie nieprawidłowości związanych z bezpieczeństwem użytkowników lokali, warunkami ochrony środowiska, warunkami racjonalnego użytkowania nośników energii oraz wody, warunkami użytkowania lokali i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania mieszkańców.

W celu sprawdzenia realizacji wymogów wyżej wymienionych przepisów lustrator zbadał książki obiektów budowlanych, na przykładzie próby do badania przeglądów technicznych ( **załącznik nr 12c** do protokołu ), oraz zestawienia robót remontowych ( **załącznik nr 12b** do protokołu).

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia wywiązuje się z obowiązków wynikających z Ustawy „Prawo budowlane". Z posiadanej dokumentacji dotyczącej przeglądów przede wszystkim dotyczących przewodów wentylacyjno-spalinowych wynika, rygorystyczne działanie Spółdzielni w celu wyegzekwowania przeglądu, do kierowania w stosunku do osób uchylających się od tych obowiązków, wniosków o ukaranie do organów porządkowych.

Plan działalności remontowej w wyrazie rzeczowym i finansowym jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Rozgraniczenie obowiązków remontowych Spółdzielni i użytkowników lokali zostało zawarte w §§ 169 – 172 statutu Spółdzielni oraz w regulaminie używania lokali i porządku domowego zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Regulamin wymaga dostosowania do postanowień statutu.

## 2. Finansowanie remontów

Statut Spółdzielni stanowi, że Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z własnych zasobów mieszkaniowych i zobowiązał Radę Nadzorczą do unormowania zasad gospodarowania tym funduszem w formie regulaminowej. W statucie zarejestrowanym przez Sąd w dniu 18.02.2015r. określone zostały zapisy w § 172 oparte na wymogach znowelizowanej w dniu 14.06.2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanowiące, że :

— finansowanie remontów realizowane jest zbiorczo w skali funduszu remontowego według planów rzeczowo – finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
— Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego,

— uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe remontów zasobów winny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego ( wymiany instalacji, ocieplenia budynku itp.)

Wymienione wyżej postanowienia, zostały zachowane po zmianach znowelizowanego statutu zarejestrowanego w K.R.S. dnia 28.09.2018r. sygnatura sprawy KI.X NS-REJ. KRS/007556/18/038.

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 7.07.2009r. a następnie znowelizowany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 42 z dnia 27.02.2018r.

Zgodnie z zapisami § 4 regulaminu fundusz tworzy się m.in. z :

- odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych, obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z naliczeniem kar umownych,
- z umorzeń kredytów bankowych celowych, przeznaczonych na remonty lub modernizację,
- z innych wpływów, określonych odrębnymi przepisami (dobrowolnych wpłat , dotacji, itp.).

Wysokość odpisu ustala się na poziomie stawki odpisu za lokale mieszkalne danej nieruchomości.

Stan funduszu na 1 stycznia 2022 roku tj. na początek okresu objętego lustracją wynosił 1.163.819,09 zł. Odpisy na fundusz naliczane od lokali mieszkalnych w 2022 roku wynosiły 403.715,51 zł.

Zwiększeń funduszu nie stwierdzono.

Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości w 2022 roku wyniosły 299.476,98 zł. Finansowanie prac remontowych z funduszu remontowego w roku 2022 stanowiło kwotę 849.037,88 zł. Środkami funduszu remontowego w wysokości 69.483,34 zł. Spółdzielnia sfinansowała między innymi ocieplenie ścian i elewacji szczytowych budynków. Koszty robót remontowych oraz przekazanie budynków wspólnotom mieszkaniowym zmniejszyły stan konta funduszu remontowego do kwoty 51.573,13 zł. Zakres rzeczowy wykonanych prac remontowych oraz środki funduszu w 2022 roku, jakie zostały wydatkowane na poszczególne cele, zostały wyszczególnione w **załączniku nr 12b** do protokołu.

Stan funduszu na dzień 1 stycznia 2023 roku wyniósł 51.573,13 zł. Odpisy na fundusz remontowy naliczane od lokali mieszkalnych w 2023 roku wynosiły 384.547,59 zł. Zwiększeń funduszu nie stwierdzono.

Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości w 2023 roku wyniosły 216.350,00 zł.

Finansowanie prac remontowych z funduszu remontowego w roku 2023 stanowiło kwotę 56.841,55 zł. Koszty robót remontowych oraz przekazanie budynków wspólnotom mieszkaniowym zmniejszyły stan konta funduszu remontowego do kwoty 270.877,08 zł. Zakres rzeczowy wykonanych prac remontowych oraz środki funduszu w 2023 roku, jakie zostały wydatkowane na poszczególne cele, zostały wyszczególnione w **załączniku nr 12b** do protokołu.

Stan funduszu na 1.01.2024 roku wyniósł 270.877,08 zł. Odpisy na fundusz naliczane od lokali mieszkalnych w 2024 roku wynosiły 326.574,00 zł.

Zwiększeń funduszu nie stwierdzono.

Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości w 2024 roku wyniosły 863.885,00 zł.

Finansowanie prac remontowych z funduszu remontowego w roku 2024 stanowiło kwotę 105.833,97 zł. Koszty robót remontowych oraz przekazanie budynków wspólnotom mieszkaniowym zmniejszyły stan konta funduszu remontowego do kwoty 396,65 zł. Zakres rzeczowy wykonanych prac remontowych oraz środki funduszu w 2024 roku, jakie zostały wydatkowane na poszczególne cele, zostały wyszczególnione w **załączniku nr 12b** do protokołu.

Stan funduszu na 1.01.2025 roku wyniósł 396,65 zł. Odpisy na fundusz naliczane od lokali mieszkalnych w 2025 roku wynosiły 266.036,97 zł.

Zwiększeń funduszu nie stwierdzono.

Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów nieruchomości w 2025 roku wyniosły 283.010,00 zł.

Finansowanie prac remontowych z funduszu remontowego w roku 2025 stanowiło kwotę 75.058,15 zł. Koszty robót remontowych oraz przekazanie budynków wspólnotom mieszkaniowym zmniejszyły stan konta funduszu remontowego do kwoty 96.575,96 zł. Zakres rzeczowy wykonanych prac remontowych oraz środki funduszu w 2025 roku, jakie zostały wydatkowane na poszczególne cele, zostały wyszczególnione w **załączniku nr 12b** do protokołu.

Na przestrzeni badanego okresu, prace remontowe wykonane przez Spółdzielnię stanowiły kwotę 1.086.771,55 zł. z tego: na ocieplenie ścian zewnętrznych wydatkowano kwotę 69.483,34 zł.- dane syntetyczne dotyczące gospodarki remontowej Spółdzielni w latach 2022-2025 zawarte są w **załączniku nr 12a** do protokołu lustracji.

Plany działalności remontowej oparte są na środkach własnych Spółdzielni i zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Przyjętą konstrukcję planów działalności remontowej należy uznać za poprawną.

Na przestrzeni badanego okresu liczba budynków mieszkalnych w zasobach spółdzielni ulegała istotnym zmianom, i tak: w roku 2022 liczba ta zmalała do 8 budynków, na koniec 2023 roku liczba ta zmalała do 7 budynków, na koniec 2024 roku liczba ta zmalała do 5 budynków natomiast na koniec badanego okresu tj. na 31.12.2025 roku do 3 budynków mieszkalnych.

## 3. Wykonawstwo robót remontowych

W okresie objętym lustracją, roboty remontowe oraz wszystkie roboty konserwacyjne, wykonane zostały przez wykonawców z zewnątrz Spółdzielni. Zasady postępowania przy doborze obcych wykonawców zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w regulaminie przetargów na roboty remontowo – budowlane, usługi, najem i dzierżawę w Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysko - Kamiennej zatwierdzonym uchwałą nr 81/2009 z dnia 13.02.2009 r. Następnie regulamin przetargu został zmieniony uchwałą nr 568 Rady Nadzorczej z dnia 30.03.2017r. Poprawność regulaminu nie budzi zastrzeżeń.

Regulamin przewiduje następujące formy przetargu:

- nieograniczonego,
- ograniczonego,

- dwustopniowego,
- negocjacje z zachowaniem konkurencji,
- zapytanie o cenę,
- zamówienie w trybie bezprzetargowym ( z wolnej ręki ).

O trybie udzielania zamówienia i formie przetargów decyduje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej ( w formie podjętej uchwały ). Zgodnie z § 1 pkt. 2.3 regulaminu, przetargów nie stosuje się dla robót i usług o wartości nie przekraczającej kwoty 65 000 zł.

W badanym okresie nie przeprowadzano przetargów na roboty remontowe. Wykonawców robót wybierano na podstawie wyboru ofert, a decyzje w tych sprawach podejmował Zarząd. Jednostkowy zakres zlecanych prac nie wymagał uruchamiania procedury przetargowej, zatem wykonawców wybierano na podstawie wyboru ofert. Przykładem stanowi zadanie wykonania ocieplenia ściany szczytowej w budynku wielorodzinnym Konopnickiej 12 , na kwotę umowną w wysokości 69.483,34 zł netto, gdzie wykonawca ustalony został z pominięciem postanowień regulaminowych. Podstawowe procedury przetargu ofertowego przeprowadzone w celu wyłonienia wykonawcy zostały zachowane tj. ogłoszenie o przetargu oraz jego warunki, powołanie 4-ro osobowej komisji z udziałem radcy prawnego, otwarcie 3-ch ofert: Firma „ EXPOL-BIS Sp. Jawna", Firma Usługowa „FREEDOM", BOOMTOWNGAMES Sp. z o.o., oraz wybór najkorzystniejszej oferty i sporządzenie protokołu z przeprowadzonego przetargu.

Umowa zawarta z wykonawcą robót i usług w swojej treści zawierała dane zabezpieczające interesy Spółdzielni takie jak: terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, warunki płatności, sankcje za nieterminowe lub wadliwe wykonanie robót, okresy gwarancji.

Nadzór sprawowany był przez z-cę kierownika w dziale technicznym, a w pozostałych sytuacjach przez pracowników działu. Wgląd w dokumentację dotyczącą m.in. faktur i protokołów odbioru robót związanych z umowami był nie możliwy z uwagi na przekazaną dokumentację zarządcom wspólnot mieszkaniowych.

## 4. Konserwacja zasobów.

W lustrowanym okresie konserwacja zasobów prowadzona była systemem zleconym przez firmy zewnętrzne na podstawie zawartych umów z:

— Umowa – Firma EXPOL-BIS Sp. z o.o. ul. Wioślarska 1 z siedzibą w Skarżysku – Kamiennej 26-110, - umowa zawarta w dniu 29.05.2008 r. na konserwację zasobów w zakresie: wewnętrzna instalacja elektryczna i usuwanie awarii energii elektrycznej, oraz wszelkiego typu uszkodzeń elewacji i połaci dachowych, regulacja oraz naprawa drzwi wejściowych do klatek w budynkach mieszkalnych Spółdzielni – umowa zawarta na czas nieokreślony.

— Umowa – zlecenie Leszek Fiutowski z siedzibą w Skarżysku – Kamiennej 26-110, ul. Powstańców W-wy 5/19; umowa zawarta w dniu 01.07.2022 r. na świadczenie usług w zakresie usuwania awarii oraz konserwację instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania z terminem obowiązywania do

31.12.2025r. Umowa zmieniana aneksami, przede wszystkim w zakresie przedłużenia terminu obowiązywania umowy.

— Umowa – Zakład usługowy „ARMED" System Zabezpieczeń Andrzej Zawada ul. Krakowska 112 z siedzibą w Skarżysku – Kamiennej 26-110, - umowa zawarta w dniu 29.01.2020r na usługi polegające na naprawach instalacji domofonowej w budynkach wielorodzinnych Spółdzielni Mieszkaniowej. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

Zlecenia wystawiane wyżej wymienionym firmom konserwatorskim dotyczyły przede wszystkim napraw interwencyjnych usuwających awarie i uszkodzenia zgłoszone przez mieszkańców i zapisywane w książkach zleceń. Zgłoszenia w godzinach popołudniowych i nocnych, oraz w dni wolne od pracy i święta zgłaszane są telefonicznie. Numer kontaktowy do zgłoszeń, zamieszczony jest na klatkach schodowych budynków Spółdzielni, książeczkach opłat czynszowych i na stronie internetowej Spółdzielni. W badanych rejestrach zgłoszeń prowadzonych w dziale techniczno- administracyjnym zarejestrowano następujące ilości zgłoszeń:

Zgłoszenia konserwatorskie w latach 2022 – 2025

| Lp. | Wyszczególnienie | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Elektryczne | 74 | 58 | 44 | 29 |
| 2. | Budowlane + Konserwacja | 101 | 91 | 35 | 9 |
| 3. | Hydrauliczne +CO | 166 | 96 | 99 | 76 |
| 4. | Domofony | 58 | 60 | 42 | 16 |
| | Razem | 399 | 305 | 220 | 130 |

Na przestrzeni badanego okresu zgłoszenia wyszczególnione w tabeli wykazują tendencję malejącą z uwagi na malejący w badanym okresie stan zasobów mieszkaniowych. Nie stwierdzono uwag mieszkańców, co do jakości usług świadczonych przez konserwatorów.

Według danych zawartych w **załączniku nr 7c** „Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, „ wyniki finansowe na konserwacji" przedstawiały się następująco:

2022 r. koszty – 405.787,61 zł.
przychody - 50.430,20 zł.
wynik - - 355.357,41 zł.

2023 r. koszty - 82.586,26 zł.
przychody - 42.367,56 zł.
wynik - - 40.218,70 zł.

2024 r. koszty - 179.116,69 zł.
przychody - 32.252,10 zł.
wynik - - 146.864,59 zł.

2025 r. koszty - 261.251,31 zł.
przychody - 26.155,17 zł.

wynik - - 235.096,14 zł.

W badanych latach na konserwacji zaewidencjonowane zostały wyniki ujemne (koszty wyższe od przychodów ). Konserwacja rozliczana była ryczałtowo w ramach ustalanego zakresu robót konserwacyjnych zgodnie z załącznikami do Aneksów do umów podpisanych z firmami świadczącymi usługi konserwacyjne.

## VI GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

### 1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej

Zasady gospodarki finansowej określają §§ 157÷162 statutu Spółdzielni, natomiast § 160 statutu stanowi, jakie fundusze tworzone są w spółdzielni a także zasady tworzenia poszczególnych funduszy. Statut nie precyzuje zasad gospodarki poszczególnymi funduszami, zobowiązuje natomiast Radę Nadzorczą do ich szczegółowego określenia w regulaminie wewnętrznym.

Szczegółowe unormowania zostały w spółdzielni opracowane i zawarte w Regulaminie gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku-Kamiennej, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 25.01.2017 roku uchwałą nr 461.

Statut Spółdzielni zgodnie z § 160 określa, że funduszami w Spółdzielni są:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych określone zostały w wewnętrznym opracowaniu pod nazwą „Dokumentacja opisująca zasady (politykę) rachunkowości w Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku – Kamiennej", zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni w dniu 12.03.2007r. (Prot. nr 198), wraz aneksami: Aneks nr 1 z dn. 08.02.2008r. (Prot. nr 246), Aneks nr 2 z dn. 22.03.2010r. (Prot. nr 8/2010), Aneks nr 3 z dn. 11.04.2012r. ( Prot. nr 11/2012), Aneks nr 4 z dn. 10.12.2012r. ( Prot. nr 30/2012), Aneks nr 5 z dn.10.01.2018r. ( Prot. nr 2/18), Aneks nr 6 z dn.28.01.2019r. ( Prot. nr 1/2019) Aneks nr 7 z dn.10.01.2020r. ( Prot. nr 2/20), Aneks nr 8 z dn.25.01.2022r. ( Prot. nr 2/2022) zawierającym:

— zakładowy plan kont ustalający wykaz kont księgi głównej, zasady prowadzenia ksiąg pomocniczych i ich powiązania z kontami księgi głównej,
— zasady klasyfikacji zdarzeń gospodarczych na kontach księgi głównej oparte na wzorcowym planie kont autorstwa Franciszka i Joanny Głogiewicz,
— zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym dotyczące techniki prowadzenia ksiąg, inwentaryzacji majątku, umorzenia i amortyzacji,
— metody wyceny aktywów i pasywów w ciągu roku obrachunkowego i na dzień bilansowy z założeniem kontynuacji działalności w zakresie, w jakim ustawa pozostawiła podmiotom gospodarczym prawo wyboru (środków trwałych

rezerw na przyszłe zobowiązania, szacowania odpisów aktualizujących wartość aktywów zwłaszcza należności i in.),
— przyjęty wariant rachunku zysków i strat,
— zasady rozliczania kosztów zarządu ogólnego.

Księgi rachunkowe prowadzone są w technice komputerowej przy zastosowaniu programów: finansowo-księgowy, kontroling, czynsze, płacowo-kadrowy, członkowski, wkłady, rejestr faktur, rejestr zakupu, remonty, papirus, kasa, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne oraz ich umorzenie i amortyzacja. Autorem tych programów jest Firma SOFHARD S.A. z Płocka, z którą Spółdzielnia zawarła w dniu 22.10.2010r. Umowę serwisu i aktualizacji oprogramowania Nr SO/07/11/2010 na czas nieokreślony, obowiązującą od 01.12.2010r. oraz umowy licencyjne na obsługę poszczególnych modułów w programie. Spółdzielnia jest w posiadaniu instrukcji ich obsługi, w których zawarty jest opis przeznaczenia i sposobu działania oraz wymagane licencje i atesty dopuszczenia tych programów do stosowania. Ponadto wdrożony został system ochrony danych i ich zbiorów między innymi poprzez stosowanie zabezpieczeń w postaci kodów operatora i haseł dostępu do programów, co uniemożliwia osobom nieuprawnionym dostęp do oprogramowania i baz danych. Zbiory przechowywane są bez wydruków papierowych. Stosowana jest procedura archiwizowania poprzez codzienne kopiowanie, a na koniec roku obrachunkowego archiwizowanie danych na dysku sieciowym i na pendrive oddzielnie dla każdego z modułów programowych.

Dokumentacja określająca zasady rachunkowości Spółdzielni była do 2020 roku włącznie przedmiotem corocznej weryfikacji przeprowadzonej przez biegłego rewidenta. W świetle treści raportów dołączonych do wydanych opinii o zbadanych sprawozdaniach finansowych przyjęta polityka rachunkowości, stosowany system księgowości oraz zabezpieczenie dostępu do danych ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych odpowiadają wymogom ustawy o rachunkowości.

Stosowany układ kont syntetycznych i analitycznych pozwala na uzyskanie niezbędnych danych do sprawozdawczości i analiz oraz rozliczeń z użytkownikami lokali w sposób określony w statucie.

W trakcie lustracji dokonano oglądu zapisów w księgach rachunkowych. Stwierdzono, że księgi prowadzone są sprawdzalnie z zachowaniem chronologii zapisów.

Nie stwierdzono zapisów bez podania numeru dowodu księgowego, na podstawie, którego był dokonywany.

W oparciu o badane próby dowodów księgowych dotyczących obrotu kasowego, wydatków sfinansowanych z funduszu remontowego, kosztów wynagrodzeń osobowych i bezosobowych, naliczeń czynszów za lokale użytkowe (próby te zidentyfikowano w odpowiednich blokach tematycznych protokołu lustracji) stwierdzono, że treść dowodów księgowych zawiera wszystkie niezbędne dane określone w art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości, w tym też podpisy dokumentujące sprawdzenie ich merytorycznej i formalnej poprawności oraz oznaczenie, co do sposobu ujęcia w księgach rachunkowych.

Dowody są kolejno ponumerowane i przechowywane w sposób uporządkowany.

Spółdzielnia przestrzegała zasady ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia roku badanego i prowadziła w sposób poprawny księgi rachunkowe przy użyciu właściwego programu komputerowego.

Zabezpieczenia dostępu do danych z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów, Spółdzielnia przechowuje bez dokonania wydruków papierowych na magnetycznych dyskach twardych. Okresy przechowywania danych są zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe przechowywane trwale, a pozostałe zbiory 5 lat liczone od początku roku następnego.

W latach objętych lustracją corocznie w Spółdzielni przeprowadzana jest inwentaryzacja składników majątkowych. Podstawą przeprowadzenia inwentaryzacji były wydawane w każdym roku Zarządzenia wewnętrzne Prezesa Zarządu Spółdzielni w sprawie: inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni.

Inwentaryzacja aktywów i pasywów do bilansów rocznych przeprowadzana jest zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości z tym że:

a) w drodze spisu z natury:
   — gotówka w kasie na koniec roku badanego,
   — materiały na koniec roku badanego,
   — środki trwałe były objęte spisem z natury /ostatnie na dzień 31.12.2023r. tj. raz na 4 lata/,
b) w drodze potwierdzenia sald:
   — rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na koniec roku badanego,
   — środki na rachunkach bankowych na koniec roku badanego,
c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na koniec roku obrachunkowego i grunty, wartości niematerialne i prawne, rozliczenia międzyokresowe, fundusze specjalne i własne.

Ewidencją księgową objęte są środki trwałe i wartości powyżej 3.500 zł. Środki te są umarzane i amortyzowane zgodnie z art. 32 ustawy o rachunkowości i objęte planem amortyzacji. Środki pracy o niskiej wartości o cenach jednostkowych do 3.500 zł odpisywane są jednorazowo w koszty (koszty 100% ceny) objęte pozabilansową ewidencją ilościową, którą prowadzą użytkownicy, a ewidencję ilościowo-wartościową dział księgowości.

Do rachunku wyników przyjęto wersję porównawczą. Spółdzielnia nie posiada wydzielonego stanowiska ds. kontroli wewnętrznej. System kontroli wewnętrznej ogranicza się do kontroli funkcjonalnej, działającej na podstawie określonych zakresów czynności, regulaminów wewnętrznych, wydanych upoważnień do dysponowania składnikami majątkowymi.

W zakresie ochrony mienia, Spółdzielnia posiada umowy ubezpieczenia majątku zawarte z Towarzystwem Ubezpieczeniowym COMPENSA TU S.A. VIG które są odnawiane corocznie. Ubezpieczenie obejmuje:

- ubezpieczenie mienia od wszystkich ryzyk i innych zdarzeń losowych, oraz szyb i innych przedmiotów od stłuczenia,
- ubezpieczenie od następstw nieszczęśliwych wypadków,
- ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami,
- ubezpieczenie odpowiedzialności o szkody w mieniu lokatorów Spółdzielni,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku/gotówka w kasie/ oraz w czasie transportu.

Przedmiotem ubezpieczenia są: budynki mieszkalne, pawilony i budynki własne, maszyny i urządzenia, sprzęt elektroniczny, gotówka w kasie.

Zasady udokumentowania obrotu kasowego, zabezpieczenia gotówki w kasie i transporcie na trasie kasa – bank – kasa wraz z określeniem limitu pogotowia kasowego unormowano w instrukcji obiegu dokumentów, zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni w dniu 12.03.2007 r. z późn. zm.
W Spółdzielni funkcjonują dwie kasy.
Osoba, której aktualnie powierzono ich prowadzenie posiada zakres czynności na zajmowanym stanowisku, złożyła do akt oświadczenie o przyjęciu materialnej odpowiedzialności za stan kasy. Ponadto w jej aktach jest potwierdzenia Ministra Sprawiedliwości o niekaralności.

1) Sposób zabezpieczenia gotówki w kasie i w transporcie uwag nie nasuwa. Gotówka podobnie jak pozostałe składniki majątkowe w latach 2019-2021 były ubezpieczone w COMPENSA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Viena Insurance Warszawa Wyboru ubezpieczyciela dokonywał Zarząd Spółdzielni.
2) Stan gotówki w kasach był komisyjnie inwentaryzowany na dzień kończący poszczególne lata obrachunkowe.

Ponadto przeprowadzane były niezapowiedziane kontrole kas przez Głównego Księgowego i kierownika Działu Księgowości. W ramach lustracji została przeprowadzona kontrola kas: w dniu 23.07.2026 r. kasy nr 2, oraz w dniu 24.07.2026 r. kasy nr 1 /głównej/, które nie wykazały nieprawidłowości. Protokoły z kontroli kas stanowią **załącznik nr 17a i nr 17b** do protokołu lustracji.

## 2. Efektywność gospodarki finansowej spółdzielni

Spółdzielnia nie posiada zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego **/załącznik nr 13/** Stan zadłużenia na początek badanego okresu tj. 01.01.2022 roku z tytułu kredytu oraz z tytułu odsetek wynosił (zero) 0 zł. Wszystkie lokale mieszkalne obciążone spłatą kredytu i odsetek wykupionych przez budżet zostały spłacone do 31.12.2016r.

Sprawozdania finansowe do 2020r tj. za 2019r oraz za 2020r były badane przez Niezależnego Biegłego Rewidenta AC ROKA SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ 25-015 KIELCE UL. ZŁOTA 23, - PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, KRS 0000283610;

Badający stwierdził, że sprawozdania finansowe za 2019r, oraz za 2020r, sporządzone były we wszystkich istotnych elementach zgodnie z określonymi w ustawie o rachunkowości zasadami, przy zachowaniu ciągłości na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Są one zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i statutem spółdzielni, przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni.

Za 2021r. nie było poddane badaniu przez Biegłego Rewidenta, ponieważ w dniu 29.12.2021 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku - Kamiennej podjęło uchwałę Nr 1 w sprawie przyjęcia uproszczonych zasad sporządzania sprawozdań finansowych przewidzianych dla małych jednostek.

Badanie Sprawozdań finansowych należy do statutowego zakresu działania Rady Nadzorczej, a obowiązki te wynikają z postanowień § 56 ust. 1 pkt 2 a) statutu Spółdzielni. W 2021 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 208 z dnia 25.11.2021r

o odstąpieniu od wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego. Uchwała miała związek z uchwałą Nr 1 podjętą 29.12.2021r przez W.Z.Cz. w sprawie uproszczonych zasad sporządzania Sprawozdań finansowych. Natomiast podjęcie takiej uchwały nie zwalniało Rady Nadzorczej z wykonania statutowego obowiązku badania Sprawozdania finansowego we własnym zakresie.

W okresie objętym lustracją, Sprawozdania finansowe były przedmiotem badań Rady Nadzorczej, która zatwierdzała bilans za dany rok obrotowy oraz rachunek zysków i strat, podejmując następujące uchwały:
- za rok 2022 – Uchwała Nr309 z dnia 27.04.2023r,
- za rok 2023 – Uchwała Nr 24 z dnia 29.04.2024r,
- za rok 2024 – Uchwała Nr 43 z dnia 27.04.2025r,
- za rok 2025 – Uchwała Nr 61 z dnia 27.04.2026r.

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2022 roku wykazuje sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów w kwocie 31.960.351,88 zł. i zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 30.06.2023 r. uchwałą nr 3. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2023 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 3 z dnia 19.07.2024r. – zatwierdzającą sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów w kwocie 31.191.445,67 zł. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 3 z dnia 30.06.2025r. – zatwierdzającą sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów w kwocie 31.671.711,67 zł. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2025 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 3 z dnia 30.06.2022r. – zatwierdzającą sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów w kwocie 34.225.613,03 zł.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni sporządzone za rok 2025 objęty lustracją składa się z:
bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2025,
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy 2025
- informacji dodatkowej do bilansu oraz rachunku zysków i strat,
- sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni.

Z przeprowadzonych badań wyżej wymienionych dokumentów, został sporządzony protokół z formalno – rachunkowej kontroli rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku - Kam.; za 2022 rok, który stanowi **załącznik nr 20a**, za 2023 rok, który stanowi **załącznik nr 20b,** za 2024 rok, który stanowi **załącznik nr 20c**, za 2025 rok, który stanowi **załącznik nr 20d** do protokołu lustracji.

Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków zatwierdzające sprawozdania finansowe Spółdzielni oraz dotyczące nadwyżki lub straty bilansowej Spółdzielni za lata 2022,2023,2024, 2025, stanowią odpowiednio **załącznik: nr 19a, nr 19b, nr 19c, nr 19d** do protokołu lustracji.

Dane zaprezentowane w sprawozdaniach finansowych Spółdzielni za lata: 2022, 2023, 2024 i 2025 wskazują, że suma bilansowa ulega następującym zmianom: 31.960.351,88 zł na 31.12.2022r. ulega zmniejszeniu do kwoty 31.191.445,67 zł. na 31.12.2023r. oraz zwiększeniu do kwoty 31.671.711,67 zł. na 31.12.2024r. a następnie zwiększeniu do kwoty 34.225.613,03 zł na 31.12.2025r.

Zasadniczy wpływ na zmianę wielkości sumy bilansowej za 2022 rok w stosunku do roku 2025 miały zmiany wartości w rzeczowych aktywach trwałych które wynosiły: 8.634.487,08 zł na 31.12.2022r., a na koniec 31.12.2025r. zmniejszyły się do 6.344.145,37 zł .

Przyczyną spadku wartości aktywów i pasywów bilansu jest zmniejszenie wartości rzeczowych aktywów trwałych oraz funduszy finansujących je w związku z :

—przenoszeniem wartości majątku trwałego do innych podmiotów /wspólnoty /,
—przeniesieniem lokali i udziałów w gruncie w prawo odrębnej własności,
—zmniejszeniem stanu środków pieniężnych w wyniku spłaty zobowiązań.

Z danych bilansu za lata 2022-2025 wynika, że aktywa obrotowe z kwoty 21.909.840,08 zł na 31.12.2022r. zwiększyły się do kwoty 26.807.361,86 zł na koniec 2025 roku.

W okresie objętym lustracją należności z tytułu dostaw i usług utrzymały się na zbliżonym poziomie: kwota 2.536.768,80 zł na 31.12.2022r - kwota 2.335.515,19 zł na 31.12.2025r.

Natomiast krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości / zwiększyły się z 5.045.506,96 zł na 31.12.2022r. do 11.838.414,38 zł na 31.12.2025r.

Finansowanie majątku trwałego i obrotowego funduszami własnymi i obcymi w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

| Źródło finansowania | 2022r. | 2023r. | 2024r. | 2025r. |
|---|---|---|---|---|
| fundusze własne | 35,44 % | 29,80% | 22,47% | 21,72% |
| zobowiązania i rezerwy | 64,56% | 70,20% | 77,53% | 78,28% |

Z zestawienia powyższego wynika, że udział funduszy własnych w finansowaniu Spółdzielni jest niski. W badanym okresie odnotowuje się nieznaczny spadek udziału funduszy własnych przy jednoczesnym znacznym spadku wartości majątku, co jest zjawiskiem niekorzystnym w działalności Spółdzielni. Struktura funduszy własnych Spółdzielni oraz zmiany w nich zachodzące na przestrzeni tego okresu, zawarte są w **załączniku nr 15** do protokołu lustracji.

Natomiast udział w finansowaniu majątku trwałego i obrotowego obcymi środkami ( zobowiązaniami oraz rezerwami na zobowiązania) jest bardzo wysoki. Struktura bilansu Spółdzielni oraz dynamika za lata 2022-2025 stanowią **załączniki nr 16a oraz 16b** do protokołu lustracji.

Na dzień 31.12.2025r. Spółdzielnia posiadała 118.947,43 zł wolnych środków finansowych (**załącznik numer 14a** do protokołu ).

W badanym okresie Spółdzielnia naliczała i wyegzekwowała odsetki i kary za zwłokę w 2022r. w kwocie 97.175,96 zł., w 2023r. w kwocie 240.448,94 zł., w 2024r. w kwocie 285.688,70 zł., a w 2025r w kwocie 187.234,28 zł.

Przeterminowane zobowiązania Spółdzielni w badanym okresie wynosiły:

- w roku 2022 – 6.135.189,96 zł,
- w roku 2023 – 5.082.154,93 zł,
- w roku 2024 – 6.138.199,07 zł.
- w roku 2025 – 6.422.372,83 zł.

Z tego tytułu za nieterminowe regulowanie zobowiązań wobec kontrahentów

płaciła odsetki i kary za zwłokę: w 2022r. w kwocie 751.151,08zł., w 2023r. w kwocie 1.185.663,93zł., w 2024r. w kwocie 921.094,00zł. a w 2025r w kwocie 1.619.531,37zł.

Realizację zobowiązań o charakterze publicznym takich jak: podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste gruntów, podatek dochodowy od osób fizycznych i od osób prawnych, podatek VAT oraz składki ZUS i na rzecz PFRON, w badanym okresie przedstawia **załącznik nr 14b** do protokołu lustracji. Z tytułu nieterminowej realizacji zobowiązań w latach 2022 -2025, Spółdzielnia zapłaciła ogółem 418.181,37 zł. odsetek karnych.

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego Zarządu Spółdzielni. Rada Nadzorcza Spółdzielni każdorazowo na dany rok kalendarzowy zatwierdza plan wydatków oraz wskaźniki rozliczeniowe kosztów ogólnych, przyjmując za podstawę udział przychodów lokali mieszkalnych i użytkowych w ogólnych przychodach Spółdzielni.

W badanym okresie Rada Nadzorcza uchwałą nr 288 z dn. 28.04.2022r. przyjęła Plan gospodarczo - finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej na 2022 rok.
W 2023 roku Rada Nadzorcza uchwałą nr 307 z dnia 29.03.2023r. zatwierdziła Plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej na 2023r., w 2024 roku uchwałą nr 19 z dnia 26.03.2024r. zatwierdziła Plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 rok. natomiast w 2025 roku uchwałą nr 45 z dnia 30.05.2025r. zatwierdziła Plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok.

Koszty ogólne Spółdzielni za rok 2022 wynosiły 1.487.154,04 zł. przy planie 900.000,00 zł, za 2023 rok wynosiły 1.806.602,75 przy planie 1.200.000,00 zł. za 2024 rok wynosiły 2.573.292,06 zł. przy planie 1.200.000,00 zł. za 2025 rok wynosiły 2.766.838,91 zł. przy planie 1.200.000,00 zł.

W okresie objętym lustracją, koszty ogólne rozliczone zostały zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, które uwzględniają m.in. koszty eksploatacji, garaży, media, dźwigi, utrzymania obiektów na cele administracyjne lub techniczne, lustracji, wynagrodzeń Rady Nadzorczej, obsługi prawnej i inne koszty.

Plany gospodarczo – finansowe Spółdzielni zatwierdzane przez Radę Nadzorczą w badanym okresie, corocznie zakładały poziom kosztów ogólnych nie przekraczający kwoty 1.200.000,- zł. Natomiast wynikowo Spółdzielnia nie była w stanie osiągnąć planowych założeń z uwagi na zawężający się corocznie zakres merytorycznej działalności.

W badanym okresie Spółdzielnia nie dokonywała przekształceń lokatorskiego prawa do lokali na własnościowe prawo do lokali, wszystkie grunty, na których posadowione są budynki mieszkalne mają uregulowany stan prawny.

Okres objęty badaniem lustracyjnym charakteryzuje się ograniczaniem możliwości finansowych w zapewnieniu kontynuacji działalności Spółdzielni. Ocena Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, dokonana w wyniku przeprowadzonej w roku w 2020 roku lustracji, wśród wniosków mających na celu poprawę działalności Spółdzielni, zawierała wniosek następującej treści : „ Mając na uwadze aktualną sytuację finansową Spółdzielni, opracować program naprawczy,

warunkujący dalsze prowadzenie działalności". Powyższy wniosek został ponowiony w liście polustracyjnym Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie z dnia 13.02.2023r. po przeprowadzonej w roku w 2022 roku lustracji, w którym to liście jednocześnie uściślono obowiązujące zasady wdrożenia „Programu ...". Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 16 z dnia 31.05.2023 roku opracował i przyjął „ Program Naprawczy Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku- Kamiennej". Rada Nadzorcza Spółdzielni zatwierdziła „Program poprawy sytuacji finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Skarżysku-Kamiennej" Uchwałą Nr 313 z dnia 29.06.2023r. Wniosek nie został poddany ocenie przez organy odpowiedzialne statutowo w formie nadzoru oraz ostatecznej decyzyjności związanej z działalnością gospodarczą Spółdzielni. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni swoim statutowym umocowaniem mają obowiązek wyrażać opinię i podejmować ostateczne decyzje w kwestii kierunków rozwoju działalności gospodarczej, a do tego zmierzał wniosek Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP zawarty w liście polustracyjnym. Występowała w tym względzie zbieżność wniosku z postanowieniami § 36 ust.1 statutu Spółdzielni który stanowi, że „uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia", a program naprawczy mieści się w tych ramach. Takiej procedury nie przeprowadzono. Zestaw dokumentów dotyczący „Programu ...", tj. uchwały Zarządu i Rady Nadzorczej, oraz informację Zarządu o realizacji, stanowią **załącznik nr 22** do protokołu lustracji. Ocena merytoryczna „Programu ..." zawarta jest w załączonej informacji. Zakończenie i podsumowanie okresu objętego lustracją nasuwa potrzebę modyfikacji programu naprawczego z uwzględnieniem przeprowadzenia zalecanych procedur.

Na tym badanie lustracyjne zakończono.

## C. INFORMACJE KOŃCOWE

1. Protokół niniejszy sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, które przeznaczono;
   - Po 1 egzemplarzu dla Rady Nadzorczej i Zarządu
   - 1 egzemplarz dla Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie

   - Zarząd i pracownicy Spółdzielni oświadczają, że dane zawarte w protokole lustracyjnym i załącznikach do niego są zgodne z prawdą i nie zostały ukryte inne dane, które mogłyby mieć wpływ na wyniki lustrowanej działalności.

2. Protokół zawiera 51 stron oraz 24 załączniki /53 pozycje/ według załączonego wykazu.

Zarząd Spółdzielni nie wnosi zastrzeżeń do niniejszego protokołu.

**Zarząd Spółdzielni**

p.o. Prezes Zarządu
mgr Marek Ciepliński

**Lustrator**

mgr Bohdan Biegański
LUSTRATOR
Upr. Nr 1506/95