

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NIWKA”	
Data wpływu	18 STY. 2022
Sprawa	202
Zal.	Załatwia

Protokół
z lustracji ustawowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu ul.
Wojska Polskiego 25-27 za okres od 1.01.2018 roku do 31.12.2020 roku.

Sosnowiec 2021/2022

Protokół lustracji SM NIWKA 2018 - 2020

I. Informacje wstępne

1. Lustracja przeprowadzona została na podstawie:
 - ustawy Prawo spółdzielcze – art. 91 – 93 z dnia 16.09.1982 roku z późniejszymi zmianami – tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 275,
 - *Instrukcji lustracji organizacji spółdzielczych* zatwierdzonej uchwałą nr 10/2020 z dnia 7.07.2020 roku Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej.
 - umowy zawartej między Spółdzielnią, a Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych.
2. Lustracja przeprowadził zespół lustratorów Krystyna Krzywda nr uprawnień 4120/98 i Tomasz Rycaj nr uprawnień 3446/97
3. Dane identyfikacyjne Spółdzielni

Nazwa:	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Niwka”
Adres:	Sosnowiec, ul. Wojska Polskiego 25 - 27
NIP:	6440011956
REGON:	000994124
KRS:	Sąd Rejonowy w Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego nr
Telefon:	32 299 36 31

Spółdzielnia od dnia 17.04.2002 roku jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000103965.

W badanym okresie miały miejsce zdarzenia wymagające wpisu do KRS zmian. W tym zakresie przedstawiono do badań dokumenty:

- 1) Wniosek o zmianę danych podmiotu z dnia 4.07.2018 roku, o wpis zmian statutu uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w dniu 7.06.2018 roku oraz wpis wzmianki o złożeniu dokumentów dotyczących sprawozdania finansowego za rok 2017;
- 2) Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 31.08.2018 roku – wpis w Dziale I Rubryka 4 – Informacje o statucie zmiany statutu;
- 3) Powiadomienie o umieszczeniu w KRS wzmianek z dnia 27.06.2018 roku o sprawozdaniu finansowym za rok 2017,
- 4) Wniosek o zmianę danych podmiotu z dnia 19.06.2019 roku o wpis zmian statutu uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w dniu 6.06.2019 roku oraz wpis wzmianki o złożeniu dokumentów dotyczących sprawozdania finansowego za rok 2018;
- 5) Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia

- 7.08.2019 roku – wpis w Dziale I Rubryka 4 – Informacje o statucie - zmiany statutu;
- 6) Powiadomienie o umieszczeniu wzmianek w KRS z dnia 18.06.2019 roku o sprawozdaniu finansowym za rok 2018;
 - 7) Wniosek z dnia 17.12..2019 roku o wpis do KRS w Dziale 2 Rubryka 4 – Pełnomocnicy - Pełnomocnika ustanowionego aktem notarialnym Rep. A nr 4790/2019 z dnia 4.12.2019 roku;
 - 8) Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 20.01.2020 roku – wpis w Dziale 2 Rubryka 4 – Pełnomocnika – P. Anny Dryki z pełnym zakresem umocowania;
 - 9) Wniosek z dnia 10.01.2020 roku o wpis do KRS w Dziale 2 Rubryka 1- wykreślenia Prezesa Zarządu P. Włodzimierza Gałkowskiego odwołanego uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2019/20 z dnia 18.12.2019 roku;
 - 10) Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 21.01.2020 roku – wpis w Dziale 2 Rubryka 4 – Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu – wykreślenie Prezesa Zarządu P. Włodzimierza Gałkowskiego;
 - 11) Wniosek z dnia 9.03.2020 roku o wpis do KRS w Dziale 2 Rubryka 1- wpisu Prezesa Zarządu P. Adama Wyciszczoka powołanego uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2020/ z dnia 13.02.2020/25 roku;
 - 12) Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 27.04.2020 roku – wpis w Dziale 2 Rubryka 4 – Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu – wpis Prezesa Zarządu p. Adama Wyciszczoka;
 - 13) Wniosek z dnia 30.09.2020 roku o wpis do KRS w Dziale 2 Rubryka 2- wykreślenia członków Rady Nadzorczej, których kadencja upłynęła i wpis członków Rady Nadzorczej wybranych przez Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 9.09.2020 roku oraz wpis wzmianek o dokumentach finansowych za rok 2019;
 - 14) Postanowienie Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 6.10.2020 roku – wpis w Dziale 2 Rubryka 2 – Organ nadzoru – wykreślenie i wpis członków Rady Nadzorczej;
 - 15) Powiadomienie o rejestracji zgłoszenia dokumentów finansowych za okres 1.01.2019 do 31.12.2019 roku z dnia 25.09.2020 roku.

Wnioski o wpis zmian składane były w wymaganych ustawowo terminach. Nie stwierdzono przypadków nie zgłoszenia do rejestru zmian podlegających wpisowi.

Informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu z Rejestru Przedsiębiorców wg stanu na dzień 11.01.2022 roku stanowi **załącznik nr 1 do protokołu lustracji**.

4. Lustracją objęty został całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2018 roku do 31.12.2020 roku, w tym następujące zagadnienia:
- 1) Realizacja przez Spółdzielnię wniosków przedstawionych jej na podstawie poprzedniej lustracji oraz zaleceń przekazywanych w wyniku kontroli zewnętrznych przeprowadzonych przez podmioty uprawnione.
 - 2) Organizacja Spółdzielni
 - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - Działalność organów Spółdzielni,
 - Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
 - 3) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
 - 4) Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
 - 5) Działalność inwestycyjna.
 - 6) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - Stan ilościowy oraz estetyczno – porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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 – kanalizacyjne, dostaw energii cieplnej, elektrycznej i gazu).
 - 7) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych.
 - Akumulacja środków finansowych na remonty,
 - Tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
 - 8) Gospodarka finansowa:
 - Stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych.
 - Rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni.
 - Obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych.
 - Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - Dochodzenie należności Spółdzielni
 - Rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów,

- 9) Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 10) Prawidłowość zwołania i przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.09.2021 roku – na wniosek Rady Nadzorczej w związku ze skargą wniesioną do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29.09.1994 o rachunkowości z późniejszymi zmianami, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

5. Lustrację rozpoczęto w dniu 24.11.2021 roku
6. Lustrację zakończono w dniu 18.01.2022 roku
7. W czasie trwania lustracji Zarząd pracował w 2 osobowym składzie:
 - P. Renata Maszczykowska - Prezes Zarządu – cały okres,
 - do dnia 31.12.2021 roku p. Jolanta Drygaś – oddelegowana z Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członka Zarządu na czas określony od dnia 4.10.2021 roku do dnia 31.12.2021 roku uchwałą nr 33/2021/17 z dnia 4.10.2021 roku Rady Nadzorczej,
 - od dnia 1.01.2022 roku – p. Ewa Słabosz wybrana na Członka Zarządu uchwałą nr 40/2021 z dnia 22.12.2021 roku.
8. W okresie objętym lustracją miały miejsce zmiany w składzie Zarządu.

Do dnia 31.12.2019 roku skład Zarządu był następujący:

- p. Włodzimierz Gałkowski – Prezes Zarządu
- p. Renata Maszczykowska – Członek Zarządu

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2019/20 z dnia 18.12.2019 roku odwołany został Prezes Zarządu p. Włodzimierz Gałkowski.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2020 z dnia 13.02.2020 roku Do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu powołany został p. Adam Wyciszczoł.

Od dnia 13.02.2020 roku do końca badanego okresu skład Zarządu był następujący:

- p. Adam Wyciszczoł – Prezes Zarządu
- p. Renata Maszczykowska – Członek Zarządu

9. W dniu 24.11.2021 roku odbyło się spotkanie lustratorów z Zarządem i Przedstawicielem Rady Nadzorczej Spółdzielni. Na spotkaniu lustrator poinformowała o rozpoczęciu lustracji zgodnie z terminem określonym w umowie zawartej z Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych i przedstawiła zakres i tematykę badań lustracyjnych oraz proponowaną organizację współpracy przy badaniach lustracyjnych. Rada Nadzorcza poinformowana została także o możliwości i trybie wniesienia wniosków o objęcie badaniami wskazanych przez Radę spraw

oraz o możliwości i zasadach uczestniczenia członków Rady Nadzorczej w lustracji.

W trakcie trwania lustracji uchwałą nr 36/2021/20 z dnia 8.12.2021 roku Rada Nadzorcza podjęła decyzję o konieczności zbadania dokumentacji Walnego Zgromadzenia odbywanego w dniu 30.09.2021 roku, w związku ze skargą wniesioną przez pełnomocnika członka Spółdzielni do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych i zobowiązała Zarząd do rozszerzeniu lustracji. W dniu 12.01.2022 roku do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych pocztą elektroniczną wpłynął wniosek z żądaniem zbadania dokumentacji Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.09.2021 roku. Ustalenia w tym przedmiocie zawarto w części 10 niniejszego protokołu.

Rada Nadzorcza nie zgłosiła swego udziału w lustracji.

10. W trakcie trwania lustracji informacji i wyjaśnień udzielali oraz przedstawiali dokumenty Prezes Zarządu, Główna Księgowa oraz Kierownik Działu Gospodarki Mieszkaniowej i Remontów Inspektor Nadzoru.

11. W dniu 24.11.2021 roku dokonano wpisu o lustracji pełnej Spółdzielni w prowadzonej książce kontroli.

12. Spółdzielnia terminowo i w wymaganych wysokościach reguluje składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej i składki z tytułu przynależności do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Oświadczenie Głównej Księgowej w tym przedmiocie stanowi **załącznik nr 2 do protokołu lustracji**.

II. Ustalenia lustracji

1 Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji, kontrole zewnętrzne i realizacja zaleceń pokontrolnych.

1.1

Poprzednia lustracja przeprowadzona została w dniach od 2.07. do 26.09.2018 roku i obejmowała okres od dnia 1.01. do dnia 31.12.2011 roku i od dnia 1.01.2016 roku do dnia 31.12.2017 roku przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 1.

W liście polustracyjnym z dnia 9.10.2018 roku Związek pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni w zbadanym okresie i poza zaleceniem intensyfikacji działań windykacyjnych, zwłaszcza w zakresie zaległości wielomiesięcznych, nie sformułował innych wniosków do realizacji.

Wyniki lustracji przedstawione zostały Radzie Nadzorczej która podjęła uchwałę nr 25/2018/13 z dnia 20.12.2018 roku w sprawie przyjęcia wyników lustracji.



Zgodnie z obowiązującymi przepisami wyniki lustracji przedstawiono także Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w roku 2019 w dniu 6.06.2019 roku, które podjęło uchwałę nr 3A/2019 w sprawie przyjęcia protokołu z lustracji za lata 2011 oraz 2016 – 2017.

Realizację zalecenia intensyfikacji działań windykacyjnych przedstawiono w części 6 niniejszego protokołu.

1.2

Kontrole zewnętrzne

W okresie objętym badaniem lustracyjnym następujące podmioty zewnętrzne przeprowadzały w Spółdzielni kontrole:

1. Kontrola przeprowadzona przez Inspektora Pracy Państwowej Inspekcji Pracy Okręgowego Inspektoratu pracy w Katowicach w dniach 22, 27.05.2019 roku w zakresie przestrzegania przepisów dotyczących legalności zatrudnienia, opłacania składek na Funduszu Pracy, przeprowadzania profilaktycznych badań lekarskich oraz szkoleń w dziedzinie BHP i oceny ryzyka zawodowego, a także zawierania umów cywilnoprawnych w kontekście niezastępowania nimi umów o pracę, stosowania przepisów dotyczących wynagradzania.

W wyniku przeprowadzonej kontroli, organ kontrolujący wydał:

- a) Wystąpienie z dnia 27.05.2019 roku z wnioskami:
 - o uzupełnienie regulaminu pracy o aktualne zapisy dotyczące norm dźwigania wynikające z obowiązujących przepisów o pracach wzbronionych kobietom,
 - o legalne zatrudnianie pracowników przez terminowe ich zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych (do 7 dni od dnia zatrudnienia)
 - o zamieszczenie umów o pracę zawartych z pracownicą w części „B” akt osobowych,
 - o precyzyjne wskazywanie pory nocnej w pisemnych informacjach dotyczących warunków zatrudnienia.
- b) Nakaz z dnia 27.05.2019 roku poinformowania pracownika – Prezesa Zarządu o ryzyku zawodowym występującym na stanowisku pracownika administracyjno – biurowego w terminie do dnia 28.06.2019 roku.

Spółdzielnia usunęła nieprawidłowości wskazane w wystąpieniu oraz wykonała nakaz – Prezes Zarządu pisemnie powiadomił samego siebie o ryzyku zawodowym jakie występuje na jego stanowisku pracy.

W obowiązującym terminie Spółdzielnia, pismem z dnia 27.06.2019 roku poinformowała organ kontrolujący o realizacji wniosków oraz realizacji nakazu.

2. Kontrola przeprowadzona przez Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Sosnowcu w dniu 7.02.2018 roku w zakresie oceny realizacji ogólnych wymogów bezpieczeństwa i higieny pracy. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

2. Zagadnienia organizacyjne Spółdzielni

2.1 Statut oraz normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym

W Spółdzielni obowiązuje statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 11.12.2001 roku, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17.04.2002 roku, z późniejszymi zmianami wpisanymi do KRS.

W okresie objętym niniejszą lustracją, do statutu wprowadzone zostały zmiany zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2018 z dnia 7.06.2018 roku, dostosowujące unormowania statutu do zmienionych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wpisane zostały do KRS postanowieniem z dnia 31.08.2018 roku sygn.. KA.VIII NS-REJ.KRS/022348/18/976. Wymagany ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. poz. 1596) termin wprowadzenia do statutu stosownych zmian został zachowany.

Aktualnie obowiązuje statut po zmianie wprowadzonej uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 6.06.2019 roku, wpisany do KRS postanowieniem z dnia 7.08.2019 roku sygn.. KA.VIII NS-REJ.KRS/018336/19/275.

Treść statutu po nowelizacji zasadniczo jest zgodna z aktualnym porządkiem prawnym, uwag nie nasuwa także kompletność uregulowań i wewnętrzna spójność, jednakże przy wprowadzaniu zmian do statutu pominięto usunięcie zapisów aktualnie niezgodnych z prawem (np. przepisy dotyczące osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędących członkami, uprawnienia Rady Nadzorczej do wykluczania i wykreślenia członków). Faktem jest, że w samej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych występują podobne błędy, niemniej jednak z dniem 9.09.2017 roku wszystkie osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stały się członkami spółdzielni z mocy prawa, zatem przepisy te nie powinny pozostać w statucie.

Na podstawie przepisów statutu wymagane jest posiadanie przez Spółdzielnię szczegółowych unormowań w formie regulaminów wewnętrznych, normujących następujące sprawy:



- 1) zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego,
- 2) tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej,
- 3) szczegółowy zakres kompetencji Zarządu.

Spółdzielnia opracowała szczegółowe unormowania w zakresie w/w zagadnień,, wdrażając:

- 1) *Regulamin porządku domowego*
- 2) *Regulamin Rady Nadzorczej*
- 3) *Regulamin Zarządu*

Spółdzielnia posiada także regulaminy obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) *Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków,*
- 2) *Regulamin zasad rozliczania kosztów energii cieplnej*

Mimo braku obowiązku ustawowego wynikającego z faktu zatrudniania poniżej 20 osób, Spółdzielnia posiada także regulaminy normujące stosunki pracy, tj. *Regulamin pracy* i *Regulamin wynagradzania pracowników*.

Pozostałe obowiązujące w Spółdzielni regulaminy wewnętrzne opracowane i wdrożone zostały stosownie do potrzeb organizacyjnych Spółdzielni:

- 1) *Regulamin rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,*
- 2) *Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia,*
- 3) *Regulamin przetargu na lokale,*
- 4) *Instrukcja Inwentaryzacji*
- 5) *Instrukcja BHP*
- 6) *Regulamin warunków umieszczania reklam, ogłoszeń w budynkach,*
- 7) *Instrukcja obiegu dokumentów*
- 8) *Regulamin ZFSS*

Wykaz wszystkich regulaminów obowiązujących w Spółdzielni w latach 2018 – 2020 stanowi **załącznik nr 3 do protokołu lustracji**.

Regulaminy i zmiany regulaminów uchwalone zostały przez organy statutowo uprawnione.

Analizy treści regulaminów, co do zgodności uregulowań z przepisami statutu dokonano w ramach badania zagadnień, których regulaminy te dotyczą.

2.2 Organizacja działalności organów samorządowych Spółdzielni

Na podstawie statutu (§ 56 ust. 1) organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) Zarząd

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał reguluje statut oraz regulaminy tych organów.

2.2.1 Walne Zgromadzenie

Statut Spółdzielni nie przewiduje możliwości podziału Walnego Zgromadzenia na części.

Statut Spółdzielni rozszerza ustawowo określone uprawnienia Walnego Zgromadzenia o wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia nieruchomości pod względem organizacyjnym i gospodarczym.

Statut szczegółowo reguluje:

- zasady i tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia,
- strukturę organów Walnego Zgromadzenia,
- sposób obradowania i podejmowania uchwał,
- zasady i tryb przeprowadzania wyborów członków Rady Nadzorczej.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Walne Zgromadzenie odbyło się trzykrotnie, jako obligatoryjne Walne Zgromadzenie sprawozdawcze, zwołane przez Zarząd w wymaganym ustawowo terminach, z uwzględnieniem przepisów szczególnych związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19.

Zbadano całość dokumentacji związanej ze zwołaniem i przeprowadzeniem obrad Walnego Zgromadzenia w latach 2018, 2019 i 2020, w tym uchwały Rady Nadzorczej w sprawie organizacji obrad, zawiadomienia o czasie miejscu i porządku obrad, potwierdzenia dat zawiadomienia członków, protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia, uchwały i inne dokumenty związane z obradami Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie 2018 rok

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 11/2018/ z dnia 12.04.2018 roku w sprawie terminu Walnego Zgromadzenia odbyło się ono w dniu 7.06.2019 roku. Zawiadomienie o terminie, miejscu i porządku obrad zostało udostępnione członkom w dniu 15.05.2018 roku. Krajowa Rada Spółdzielcza i Krajowy Związek Rewizyjny SM. powiadomione zostały pismami z dnia 16.05.2018 roku. Zawiadomienie dla członków zawierało informacje o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał do wglądu.

W wymaganych ustawowo terminach nie wpłynęły wnioski członków w sprawach wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, projekty uchwał lub poprawki.

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 23 członków na 638 uprawnionych co stanowiło 3,61%.

Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

Protokół lustracji SM NIWKA 2018 - 2020



1. Nr 1/2018 w sprawie przyjęcia protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia i sprawozdania z realizacji uchwał i wniosków.
2. Nr 2/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 1.06.2017 do 7.06.2018 roku,
3. Nr 3/2018 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2017
4. Nr 4/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2017,
5. Nr 5/2018 w sprawie przeznaczenia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2017,
6. Nr 6/2017 w sprawie przeznaczenia zysku netto za rok 2017,
7. Nr 7 i 8/2018 w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
8. Nr 9/2018 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. Nr 10/2018 w sprawie zatwierdzenia zmian w statucie i przyjęcia tekstu jednolitego statutu.

Walne Zgromadzenie przyjęło 1 wniosek w sprawie likwidacji placu zabaw przy ul. Dybowskiego.

Walne Zgromadzenie 2019 rok

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej podjętą w uchwale nr 2/2019/16 z dnia 15.05.2019 roku, Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu 6.06.2019 roku.

Zawiadomienie – komunikat udostępniony był członkom w dniu 16.05.2019 roku. W tym samym terminie o czasie miejscu i porządku obrad zawiadomiono Krajową Radę Spółdzielczą i Krajowy Związek Rewizyjny SM. Zawiadomienie dla członków zawierało informacje o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał do wglądu członków.

Frekwencja wynosiła 29 osób, w tym 1 pełnomocnik członka, na 593 uprawnionych, co stanowiło 4,89 %.

W trybie art. 8³ ust.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zgłoszono żadnych wniosków do porządku obrad.

Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

1. Nr 1/2019 w sprawie przyjęcia protokołu z Walnego Zgromadzenia z dnia 7.06.2018 roku wraz z informacją o wykonaniu uchwał i wniosków.
2. Nr 2/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 8.06.2018 roku do 6.06.2019 roku
3. Nr 3/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2018,
4. Nr 3A/2019 w sprawie przyjęcia protokołu z lustracji za lata 2011 oraz 2016 – 2017,

5. Nr 4/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018,
 6. Nr 5/2019 w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2018 w kwocie 749.376,52 zł,
 7. Nr 6/2019 w sprawie przeznaczenia zysku netto za rok 2018 w kwocie 406.418,49 zł,
 8. Nr 7 i nr 8/2019 w sprawie udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
 9. Nr 9/2019 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2019 roku,
 10. Nr 10/2019 w sprawie zatwierdzenia zmian w statucie Spółdzielni.
- Na Walnym Zgromadzeniu zgłoszono następujące wnioski:

1. Kontynuować dzierżawę parkingu przy ul. Dybowskiego przy pawilonie „Lewiatan” – wniosek przyjęty.
2. W rozliczeniu miesięcznym czynszu wyodrębnić pozycję za sprzątanie klatek schodowych – wniosek przyjęty.

Walne Zgromadzenie – 2020 rok

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 20/2020 z dnia 8.07.2020 roku w sprawie terminu Walnego Zgromadzenia odbyło się ono w dniu 9.09.2020 roku. Zawiadomienie o terminie, miejscu i porządku obrad zostało udostępnione członkom w dniu 17.08.2020 roku. Krajowa Rada Spółdzielcza i Krajowy Związek Rewizyjny SM powiadomione zostały pismami z dnia 18.08.2020 roku. Zawiadomienie dla członków zawierało informacje o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał do wglądu.

Do Spółdzielni wpłynął 1 wniosek członka o wniesienie do porządku obrad dodatkowej sprawy (przedstawienie dokumentów o przeprowadzeniu konkursu na nowego Prezesa, trybu wyboru kandydata, zatwierdzenia regulaminu konkursu oraz protokołu z wyboru), oraz poprawka do projektu uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.

Poprawka w sprawie zmniejszenia najwyższej sumy zobowiązań została przyjęta w głosowaniu.

Wniosek nie spełniał wymogów formalnych określonych treścią art. 8³ ust.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarówno co do terminu wniesienia, jak i braku podpisów co najmniej 10 członków i nie został przez Zarząd uwzględniony.

Frekwencja wynosiła 129 osób, w tym 43 pełnomocników członków na 661 uprawnionych, co stanowiło 19,51%.

Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

1. Nr 1/2020 w sprawie przyjęcia protokołu z Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 6.06.2019 roku,

Protokół lustracji SM NIWKA 2018 - 2020



2. Nr 3/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2019,
3. Nr 5/2020 w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2019,
4. Nr 6/2020 w sprawie przeznaczenia zysku netto w kwocie 285.263,37 zł
5. Nr 7 i 8/2020 w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
6. Nr 9/2020 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań,
7. Nr 10/2020 w sprawie zatwierdzenia składu wybranej Rady Nadzorczej.

Uchwały nr 2/2020 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od lipca 2019 roku do czerwca 2020 (49 – „za”, 57 – „przeciw”, 6 „wstrzymujących” roku oraz nr 4 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019 (50 – „za”, 52 – „przeciw”, 13 – „wstrzymujących” nie uzyskały większości głosów i nie zostały podjęte.

W związku z upływem kadencji Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej.

Na podstawie przepisów *Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia*, przy wyborach do Rady Nadzorczej obowiązuje podział członków na 2 okręgi wyborcze. Liczba mandatów przysługująca danemu okręgowi jest proporcjonalna do ilości członków w danym okręgu.

Okręg wyborczy I (ul. Dybowskiego) reprezentuje w Radzie Nadzorczej 3 członków, okręg wyborczy II (ul. Konstytucji, Żelazna, Modrzewskiego, Pogodna) – 4 członków.

Na w/w Walnym Zgromadzeniu zgłoszono do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej 16 kandydatów, w tym 7 z okręgu wyborczego I i 9 z Okręgu wyborczego II.. Zgłoszeni kandydaci wyrazili zgodę na kandydowanie.

W głosowaniu tajnym dokonano wyboru 7 członków Rady Nadzorczej, w tym 3 członków reprezentujących osiedle Dybowskiego i 4 członków reprezentujących pozostałe nieruchomości.

Dokonany wybór potwierdzony protokołem Komisji mandatowo skrutacyjnej, zatwierdzony został uchwałą nr 10 Walnego Zgromadzenia.

Spośród 21 złożonych wniosków Walne Zgromadzenie przyjęło większością głosów następujące wnioski:

1. O zmianę sposobu naliczania opłaty za sprzątanie z m² na lokal lub osobę,
2. O likwidację podzielników kosztów c.o. i tzw. pogodynek w budynkach,
3. O budowę budek dla ptaków „języków”
4. O zamknięcie stanowisk śmietnikowych,
5. O usunięcie problemu braku ciśnienia i ciepłej wody,
6. O stworzenie drogi pożarowej,
7. O modernizację placu zabaw przy ul. Konstytucji,

8. O przycinkę drzew przy ul. Konstytucji,
9. O przystąpienie do realizacji projektu obywatelskiego dotyczącego budowy parkingu przy ul. Dybowskiego,
10. O uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej dotyczących udzielania 50% bonifikaty przy ustanawianiu i przenoszeniu odrębnej własności lokali na rzecz najemców, którzy nie byli najemcami w dniu przejęcia budynków od syndyka masy upadłościowej KWK „Niwka-Modrzejów”.
11. O zobowiązanie Zarządu do oszacowania kosztów realizacji przyjętych wniosków i przedstawienie ich Radzie Nadzorczej celem podjęcia decyzji w sprawie realizacji.

Pozostałe wnioski nie uzyskały większości głosów.

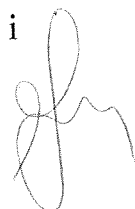
Badanie dokumentacji Walnego Zgromadzenia, na którą składały się: protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia, protokoły Komisji wybieranych na Walnym Zgromadzeniu (Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, Komisja Uchwał i Wniosków), zawiadomienia członków o czasie, miejscu i porządku obrad, wnioski członków, projekty uchwał, karty wyborcze oddane w głosowaniu tajnym, wykazało:

- Zarząd zwoływał Walne Zgromadzenie w obowiązujących ustawowo terminach, w tym również w roku 2020 na podstawie przepisów wprowadzonych w związku z pandemią;
- terminy zawiadamiania członków o czasie miejscu i porządku obrad były przestrzegane,
- członkowie mieli możliwość zapoznania się ze sprawozdaniami, projektami uchwał i innymi materiałami związanymi z porządkiem obrad,
- porządkiem obrad objęte zostały sprawy należące do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, za wyjątkiem uchwał w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zgodnie z treścią art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych *„różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym”*.

Nie jest zatem dopuszczalne poddawanie pod rozstrzygnięcie Walnego Zgromadzenia kwestii jednoznacznie określonej przepisami ustawy, które Zarząd jest obowiązany stosować, niezależnie od stanowiska Walnego Zgromadzenia wyrażonego w uchwale.

Ponadto w statutowym zakresie kompetencji Walnego Zgromadzenia znajduje się jedynie uprawnienie do podejmowania uchwał w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej, natomiast różnica między kosztami i



przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie jest nadwyżką bilansową lub stratą bilansową spółdzielni.

- przyjęty porządek obrad Walnych Zgromadzeń został zrealizowany w całości, przypadki rozszerzania porządku obrad w sposób sprzeczny z przepisami nie wystąpiły;
- w Walnym Zgromadzeniu odbywanym w dniu 9.09.2020 roku uczestniczyło 43 pełnomocników członków. Złożone na piśmie pełnomocnictwa, zgodnie z obowiązującym przepisem art. 8³ ust. 1¹ stanowią załączniki do protokołu z obrad, a lista pełnomocnictw podlega odczytaniu. Jednak lista pełnomocników nie została odczytana, a zgłoszony wniosek członka o przedstawienie listy pełnomocników nie został uwzględniony przez Prezydium, co uzasadniono przepisami o ochronie danych osobowych.

Z zajęciem przez Prezydium Walnego Zgromadzenia stanowiskiem w powyższej sprawie nie można się zgodzić, bowiem jedną z przesłanek legalizujących przetwarzanie danych osobowych, a tym jest, między innymi odczytanie listy pełnomocnictw na Walnym Zgromadzeniu, są przepisy prawa ustanawiające uprawnienia lub obowiązki. Takim przepisem jest przepis art. 8³ ust. 1¹ zdanie czwarte ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o brzmieniu: „*Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia*”

- dokumentacja Walnych Zgromadzeń jest kompletna i prawidłowo przechowywana.

2.2.2

Rada Nadzorcza

Działalność Rady Nadzorczej regulują przepisy statutu (§§ 60 – 65) oraz *regulaminu Rady Nadzorczej* uchwalonego zgodnie z treścią § 65 ust. 1 statutu przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2017//2 z dnia 20.06.2017 roku, w miejsce poprzednio obowiązującego regulaminu z roku 2014.

Zgodnie z w/w unormowaniami Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie na 3 letnią kadencję. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być członek nie wywiązujący się z obowiązków w zakresie terminowego uiszczania opłat za używanie lokalu lub zajmujący się interesami konkurencyjnymi.

Do statutowego zakresu działania Rady, oprócz spraw określonych ustawowo należy:

- 1) uchwalanie regulaminów i zasad w sprawach wyszczególnionych w statucie,
- 2) wybór i odwoływanie członków Zarządu.

Regulamin określa zakres działania Rady Nadzorczej, jej strukturę wewnętrzną, częstotliwość, tryb obradowania i podejmowania uchwał, dokumentowania posiedzeń oraz obowiązujący tryb i zasady wybierania członków Zarządu w tym Prezesa oraz zasady odwoływania członków Zarządu.

W badanym okresie, do dnia 9.09.2020 roku, tj. upływu kadencji Rada Nadzorcza pracowała w 7 osobowym składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie w 2017 roku.

Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 9.09.2020 roku dokonało wyboru 7 osobowego składu Rady Nadzorczej spośród 16 zgłoszonych przez członków kandydatów.

Po ukonstytuowaniu się na pierwszym po wyborach posiedzeniu, skład i struktura Rady Nadzorczej były następujące:

Prezydium Rady Nadzorczej:

- 1) p. Maria Muster – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- 2) p. Włodzimierz Giereś – Zastępca Przewodniczącego
- 3) p. Małgorzata Domagała – Sekretarz Rady Nadzorczej
- 4) p. Sylwia Wilk – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- 5) p. Jolanta Drygaś – Członek Rady Nadzorczej
- 6) p. Aneta Gil – Członek Rady Nadzorczej
- 7) p. Grzegorz Wola – Członek Rady Nadzorczej

Dokumentację pracy Rady Nadzorczej, która obejmowała między innymi protokoły z posiedzeń plenarnych, protokoły z posiedzeń komisji rewizyjnej, uchwały, materiały merytoryczne związane z rozpatrywanymi sprawami, rejestr uchwał, rejestr przyjęć skarg i wniosków na dyżurach pełnionych przez członków Rady Nadzorczej, zbadano w całości.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła łącznie 24 posiedzenia plenarne, na których podjęła łącznie 63 uchwały, w tym:

- 2018 – 6 posiedzeń, 24 uchwały,
- 2019 - 7 posiedzeń, 15 uchwał,
- 2020 - 11 posiedzeń 24 uchwały

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w latach 2018, 2019 i 2020:

1. Nr 1/2018/8 z dnia 22.01.2018 roku w sprawie przyznania premii uznaniowej Prezesowi Zarządu,
2. Nr 2/2018/9 z dnia 5.03.2018 roku w sprawie zatwierdzenia schematu organizacyjnego,
3. Nr 3/2018 z dnia 5.03.2018 roku w sprawie wyboru wykonawcy robót remontowo – budowlanych,



4. Nr 4/2018/9 z dnia 5.03.2018 roku w sprawie zatwierdzenia ograniczenia wysokości odsetek od zaległości,
5. Nr 5/2018/9 z dnia 5.03.2018 roku w sprawie przyznania premii uznaniowej dla Prezesa Zarządu,
6. Nr 6/2018/10 z dnia 12.04.2018 roku w sprawie zatwierdzenia planów – finansowego i remontowego na rok 2018,
7. Nr 7/2018/10 z dnia 12.04.2018 roku w sprawie wysokości opłat eksploatacyjnych,
8. Nr 8/2018 z dnia 12.04.2018 roku w sprawie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
9. Nr 9/2018/10 z dnia 12.04.2018 roku w sprawie zatwierdzenia stawki czynszu za najem lokali ,
10. Nr 10/2018/10 z dnia 12.04.2018 w sprawie zatwierdzenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
11. Nr 11/2018 z dnia 12.04.2018 roku w sprawie zatwierdzenia terminu Walnego Zgromadzenia,
12. Nr 12/2018/10 z dnia 12.04.2018 roku w sprawie przyznania premii bilansowej Prezesowi Zarządu,
13. Nr 13/2018/11 z dnia 25.09.2018 roku w sprawie przyznania premii uznaniowej Prezesowi Zarządu,
14. Nr 14/2018/11 z dnia 25.09.2018 w sprawie przeprowadzenia przetargu na pierwszeństwo ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
15. Nr 15/2018/12 z dnia 22.11.2018 roku w sprawie zlecenia badania sprawozdania finansowego za rok 2018 firmie P.U. „PAGE” Sp. z o.o z siedzibą w Katowicach
16. Nr 16/2018/12 z dnia 22.11.2018 roku w sprawie zaakceptowania warunków umowy z ZEC .A. Katowice o świadczenie usług w zakresie efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych przy ul. Dybowskiego,
17. Nr 18/2018/12 z dnia 22.11.2018 roku w sprawie wniesienia jednorazowo opłaty rocznej za okres użytkowania wieczystego oraz jej zwrotu przez osoby wnioskujące o przekształcenie prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
18. Nr 19/2018/12 z dnia 22.11.2018 roku w sprawie zatwierdzenia widełkowej tabeli płac do Regulaminu Wynagradzania Pracowników,
19. Nr 20/2018/13 z dnia 20.12.2018 roku w sprawie zatwierdzenia schematu organizacyjnego Spółdzielni,
20. Nr 21/2018/13 z dnia 20.12.2018 roku w sprawie wyboru wykonawcy robót remontowo – budowlanych, konserwacyjnych i awaryjnych,
21. Nr 22/2018/13 z dnia 20.12.2018 roku w sprawie przyznania premii uznaniowej Prezesowi Zarządu,

- 22.Nr 23/2018 z dnia 20.12.2018 roku w sprawie umorzenia przedawnionych rozrachunków z tytułu opłat za korzystanie z lokalu,
- 23.Nr 24/2018/13 z dnia 20.12.2018 roku w sprawie zmiany wysokości stawek funduszu remontowego
- 24.Nr 25/2018/13 z dnia 20.12.2018 roku w sprawie przyjęcia wyników lustracji,
- 25.Nr 1/2019/14 z dnia 12.03.2019 roku w sprawie przyznania premii uznaniowej Prezesowi Zarządu,
- 26.Nr 2/2019/16 w sprawie zatwierdzenia terminu Walnego Zgromadzenia,
- 27.Nr 3/2019/16 z dnia 15.05.2019 roku w sprawie zatwierdzenia planu finansowego i planu remontów na rok 2019,
- 28.Nr 4/2019/16 z dnia 15.05.2019 roku w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych i stawek odpisu na fundusz remontowy,
- 29.Nr 5/2019/16 z dnia 15.05.2019 roku w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego
- 30.Nr 6/2019/16 z dnia 15.05.2019 roku w sprawie ustalenia wysokości opłat czynszowych dla lokali przejętych od KWK „Niwka-Modrzejów”
- 31.Nr 7/2019/16 z dnia 15.05.2019 roku w sprawie ustalenia wysokości miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego,
- 32.Nr 8/2019/16 z dnia 15.05.2019 roku w sprawie przyznania premii bilansowej za rok 2018,
- 33.Nr 9/2019/17 z dnia 6.06.2019 roku w sprawie zatwierdzenia zmian w regulaminie pracy
- 34.Nr 10/2019/18 w sprawie przyznania premii uznaniowej Prezesowi Zarządu
- 35.Nr 11/2019/19 z dnia 6.11.2019 roku w sprawie badania sprawozdania finansowego za rok 2019,
- 36.Nr 12/2019/19 z dnia 6.11.2019 roku w sprawie przetargu na pierwszeństwo ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu,
- 37.Nr 13/2019/20 z dnia 18.12.2019 roku w sprawie przyznania premii uznaniowej Prezesowi Zarządu,
- 38.Nr 14/2019 z dnia 18.12.2019 roku w sprawie odwołania Prezesa Zarządu z dniem 31.12.2019 roku,
- 39.Nr 17/2019/20 z dnia 18.12.2019 roku w sprawie umorzenia zaległości objętych wyrokiem sądowym z tytułu opłat za używanie lokalu (śmierć lokatora, brak spadkobierców, sprzedaż lokalu)
- 40.Nr 1 i 2/2020/22 z dnia 22.01.2020 roku w sprawie przetargu na pierwszeństwo ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu,
- 41.Nr 3/2020/22 z dnia 22.01.2020 roku w sprawie ogłoszenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni (przyjęcie treści ogłoszenia , przyjęcie regulaminu konkursu)



- 42.Nr 4/2020/24 z dnia 10.02.2020 rok w sprawie wyboru kandydatów na stanowisko prezesa Zarządu (wybrano 3 oferty)
- 43.Nr 5/2020/25 z dnia 13.02.2020 roku w sprawie wyboru Prezesa Zarządu,
- 44.Nr 6/2020/25 z dnia 13.02.2020 roku w sprawie upoważnienia 2 członków Rady Nadzorczej do reprezentowania Spółdzielni w sprawach czynności prawnych między Spółdzielnią a Prezesem Zarządu
- 45.Nr 7/2020/26 z dnia 19.02.2020 roku w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu,
- 46.Nr 8/2020/27 z dnia 25.03.2018 roku w sprawie zatwierdzenia organizacji pracy Spółdzielni na czas ogłoszonej epidemii,
- 47.Nr 9/2020/28 z dnia 8.04.2020 roku w sprawie przyjęcia badania sprawozdania finansowego za rok 2019,
- 48.Nr 10/2020/28 z dnia 8.04.2020 roku w sprawie zatwierdzenia planu finansowego i planu remontów na rok 2020, struktury podziału kosztów
- 49.Nr 11/2020/28 z dnia 8.04.2020 roku w sprawie ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych i stawek odpisu na fundusz remontowy
- 50.Nr 12/2020/28 w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
- 51.Nr 13/2020/28 z dnia 8.04.2020 roku w sprawie ustalenia wysokości opłat czynszowych dla lokali mieszkalnych przejętych od KWK „Niwka – Modrzejów”
- 52.Nr 14/2020/28 z dnia 8.4.2020 roku w sprawie ustalenia wysokości miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego
- 53.Nr 15/2020/28 z dnia 8.04.2020 roku w sprawie zmiany regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- 54.Nr 16/2020/28 z dnia 8.04.2020 roku w sprawie przyznania premii uznaniowej Prezesowi Zarządu
- 55.Nr 17/2020/29 z dnia 12.05.2020 roku w sprawie odroczenia terminu zwołania Walnego Zgromadzenia (na podstawie ustawy z dnia 2.03.2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z COVID-18 (Dz.U.2020 r. poz.374 z p. zm.)
- 56.Nr 18/2020/29 w sprawie przyznania premii uznaniowej Prezesowi Zarządu,
- 57.Nr 19/2020/30 z dnia 8.07.2020 w sprawie podziału członków na okręgi wyborcze,
- 58.Nr 20/2020/30 z dnia 8.07.2020 roku w sprawie zatwierdzenia terminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 59.Nr 21/2020/30 z dnia 8.07.2020 roku w sprawie zmiany wysokości wynagrodzenia Prezesa Zarządu,
- 60.Nr 22/2020/30 z dnia 10.07.2020 roku w sprawie terminu obowiązywania uchwały o zmianie wynagrodzenia Prezesa Zarządu,

61.Nr 23/2020/31 z dnia 7.09.2020 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres 7.06..2019 do 9.09.2020 roku,
62.nr 24/2020/31 z dnia 7.09.2020 roku w sprawie przyznania premii Prezesowi Zarządu.

Jak wynika z powyższego zestawienia uchwał, większość z nich podjęta została w granicach kompetencji Rady Nadzorczej, ale uchwałami nr: 3/2018, 14/2018/11, 16/2018/12, 19/2018/12, 21/2018/13, 23/2018, 12/2019/19, 17/2019/20, 1 i 2/2020/22 podjętymi w sprawach z zakresu zwykłego zarządu, Rada Nadzorcza wkroczyła w kompetencje Zarządu.

W związku z tym uchwały te należy uznać za akceptację działań Zarządu w tych sprawach w ramach tzw. kontroli wstępnej.

Jak wynika z protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej, oprócz spraw będących przedmiotem podejmowanych uchwał, zajmowała się ona między innymi następującymi sprawami:

- analizą okresowych sprawozdań Zarządu z wykonania planów gospodarczych,
- okresową analizą informacji Zarządu o aktualnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- omawianiem koncepcji w zakresie organizacji sprzątnia klatek schodowych i terenów zielonych,
- omawianiem spraw związanych z zagospodarowaniem osiedli, pozyskaniem terenów na parkingi, utrzymaniem terenów zielonych,
- analizą rocznych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych i opinii biegłego rewidenta o tych sprawozdaniach,
- rozpatrywaniem wniosków, próśb i skarg skierowanych przez członków do Rady Nadzorczej.

Organem pomocniczym Rady Nadzorczej jest Komisja Rewizyjna.

Komisja Rewizyjna odbywała posiedzenia w miarę potrzeb, w przypadkach zobowiązania jej przez Radę Nadzorczą do przeprowadzenia kontroli lub analiz i opinii dotyczących gospodarki Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna realizowała następujące zadania:

- 1) okresowe kontrole zgodności zatrudnienia ze strukturą organizacyjną,
- 2) okresowe kontrole terminowości i sposobu załatwiania skarg, wniosków i próśb członków i innych użytkowników lokali,
- 3) analizy zaległości w opłatach za używanie lokali,
- 4) okresowe analizy sposobu gospodarowania funduszem remontowym,
- 5) okresowe analizy wyników na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości,
- 6) kontrole kosztów administracyjnych związanych z utrzymaniem biura Spółdzielni,



- 7) kontrole w zakresie realizacji planów funduszu płac,
- 8) kontrole realizacji wniosków o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali,
- 9) kontrole przetargów na zbycie lokali,
- 10) kontrole w zakresie realizacji wniosków o dofinansowanie prac związanych z usuwaniem azbestu,
- 11) okresowe kontrole realizacji planów remontów
- 12) analizy sprawozdań finansowych i opinii z ich badania.

Wnioski i opinie z przeprowadzonych analiz i kontroli przekazywane były Radzie Nadzorczej.

Na podstawie przepisów § 65 ust. 2 statutu członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę wypłacane w formie miesięcznego ryczału.

Koszty wynagrodzeń Rady Nadzorczej wyniosły:

- | | | |
|---------------|---|--------------|
| - w roku 2018 | - | 20.725,96 zł |
| - w roku 2019 | - | 22.262,13 zł |
| - w roku 2020 | - | 25.754,61 zł |

Badanie całości dokumentacji Rady Nadzorczej wykazało, że Rada Nadzorcza realizowała swą funkcję nadzorczą i kontrolną oraz normotwórczą.

2.2.3

Zarząd Spółdzielni

Zasady funkcjonowania Zarządu jako organu kolegiального Spółdzielni, jak również kierownictwa Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego regulują:

- statut Spółdzielni (rozdział 3 §§ 66 i 67)
- regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 11.12.2002 roku.

Zgodnie z przepisami statutu Zarząd składa się z 2 osób powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą, a do jego zadań należy kierowanie działalnością Spółdzielni i reprezentowanie jej na zewnątrz oraz podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni.

Statut zawiera delegację do szczegółowego określenia zakresu kompetencji Zarządu w regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Regulamin Zarządu zastrzega do decyzji kolegialnych następujące sprawy:

- członkowskie,
- zamian lokali oraz przekształcania praw do lokali,

- wynajmowania lokali,
- zwoływania Walnego Zgromadzenia,
- przygotowania sprawozdań dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
- inwestycji, remontów i modernizacji,
- nabywania, zbywania lub likwidacji środków trwałych z wyłączeniem nieruchomości,
- zasad wynagradzania pracowników,
- zawierania umów nakładających na Spółdzielnię zobowiązania majątkowe,
- powoływania i odwoływania pełnomocników Zarządu.

Prezes Zarządu koordynuje pracę Zarządu, zwołuje posiedzenia, ustala porządek obrad i przewodniczy posiedzeniom Zarządu.

Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, a w okresie między posiedzeniami wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności określonego strukturą organizacyjną uchwalaną przez Radę Nadzorczą.

Posiedzenia Zarządu powinny być zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na miesiąc, a ich przebieg powinien być dokumentowany protokołem.

Osobowy skład Zarządu i jego zmiany przedstawiono w części wstępnej protokołu.

Na przestrzeni badanego okresu Zarząd odbył łącznie 47 posiedzeń, na których podjął łącznie 160 uchwał, w tym:

- w roku 2018 - 16 posiedzeń i 46 uchwał
- w roku 2019 – 15 posiedzeń i 61 uchwał
- w roku 2020 - 16 posiedzeń i 53 uchwały

Zarząd podejmował uchwały między innymi w następujących sprawach:

- zatwierdzenia do stosowania programów komputerowych,
- przyjęcia w poczet członków,
- zatwierdzenia zmian w umowach zawieranych z usługodawcami i wykonawcami robót,
- umorzenia odsetek od zaległości w opłatach,
- pracowniczych (przyznanie premii uznaniowej, zmiana wynagrodzenia, zatwierdzenie nagród jubileuszowych),
- zatwierdzenia wyników inwentaryzacji,
- zatwierdzenia wyników przetargów na sprzedaż lokali,
- aktualizacji regulaminów wewnętrznych,
- spisania w pozostałe koszty operacyjne nieściągalnych należności lub w pozostałe przychody operacyjne niepodjętych kaucji.

Na posiedzeniach Zarząd rozpatrywał wnioski i skargi członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali.



Na posiedzeniach Zarząd przyjmował także składane przez pracowników sprawozdania i informacje z wykonania zadań, w tym:

- informacje o zmianach w bazie członkowskiej w wyniku czynności prawnych podejmowanych przez użytkowników lokali (sprzedaż, darowizna, spadek, podział majątku),
- okresowe rozliczenia energii elektrycznej dla lokali mieszkalnych,
- okresowe rozliczenia kosztów i przychodów z tytułu zużycia wody,
- okresowe rozliczenia kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody i centralne ogrzewanie.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej przedstawiając sprawozdania i informacje związane z działalnością Spółdzielni i osiąganymi wynikami finansowymi.

Na przestrzeni badanego okresu członkowie Zarządu byli pozytywnie oceniani przez Walne Zgromadzenie, otrzymując absolutorium za okres sprawozdawczy, za wyjątkiem nieudzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu za rok sprawozdawczy 2020, odwołanemu przez Radę Nadzorczą na wniosek Walnego Zgromadzenia w dniu 4.01.2021 roku.

2.3

Organizacja służb etatowych

2.3.1

Struktura organizacyjna

Strukturę organizacyjną Spółdzielni określa schemat organizacyjny uchwalany przez Radę Nadzorczą.

W badanym okresie obowiązywał schemat organizacyjny;

- zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2017/18 z dnia 16.03.2017 roku - w roku 2018,
- zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2018/13 z dnia 20.12.2018 roku – w latach 2019 i 2020.

W strukturze organizacyjnej przewidziano zatrudnienie w wymiarze 8 etatów na stanowiskach nierobotniczych, w tym:

- Prezes Zarządu – Dyrektor Bieżącej działalności Gospodarczej – 1 etat
- Z-ca Gł. Księgowej – Członek Zarządu – 1 etat
- Główna Księgowa – 1 etat
- Radca Prawny – ½ etatu
- Sekcja Księgowo-Finansowa, Kadry, Płace, Rozliczanie kredytów, Zarząd nieruchomości – 1 i ½ etatu
- Sekcja Czynszów, Sprawy członkowsko – mieszkaniowe – 2 etaty

- Kierownik Gospodarki Mieszkaniowej i Remontów, Inspektor Nadzoru – 1 etat

Struktura organizacyjna przewiduje wykonywanie zadań z zakresu obsługi technicznej, porządkowej na podstawie umów cywilnoprawnych.

Schemat organizacyjny obowiązujący w latach 2019 i 2020 stanowi **załącznik nr 4 do protokołu lustracji**.

2.3.2

Zatrudnienie, sprawy pracownicze i wynagrodzeń

Tabela nr 4, stanowiąca **załącznik nr 5 do protokołu lustracji** zawiera dane dotyczące zrealizowanego średniorocznego zatrudnienia, zrealizowanych wynagrodzeń i przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracowników.

Średnioroczne planowane wynosiło 8 etatów, natomiast średnioroczne zrealizowane zatrudnienie w okresie objętym badaniem niezmiennie wynosiło 7 etatów, co stanowiło 87,5%.

Planowany i zrealizowany fundusz płac kształtował się następująco:

Wyszczególnienie	Fundusz wynagrodzeń planowany	Fundusz wynagrodzeń zrealizowany	%
Rok 2018			
Osobowy fundusz płac	600.000,00	602.976,40	100,5
Bezosobowy fundusz płac	66.300,00	37.951,81	57,24
- umowy zlecenia	45.300,00	17.225,85	
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej	21.000,00	20.725,96	
Ogółem:	666.300,00	640.928,21	96,2
Rok 2019			
Osobowy fundusz płac, w tym:	600.000,00	597.360,15	99,5
Bezosobowy fundusz płac, w tym:	24.900,00	31.562,13	126,7
- umowy zlecenia	6.000,00	9.300,00	
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej	18.900,00	22.262,13	
Ogółem:	624.900,00	628.922,28	100,6

Rok 2020			
Osobowy fundusz płac, w tym:	600.000,00	680.563,00	113,4
Bezosobowy fundusz płac, w tym:	30.310,00	38.740,74	127,8
- umowy zlecenia	8.470,00	12.896,13	
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej	21.840,00	25.754,61	
Ogółem:	608.470,00	693.459,13	113,9

Z przedstawionych danych wynika, że realizacja zatrudnienia we wszystkich latach badanego okresu kształtowała się poniżej wielkości przyjętych w planach.

Z przeprowadzonych w ramach lustracji badań wynika, że niższe niż planowane zatrudnienie mogło negatywnie wpływać na realizację przez Spółdzielnię jej zadań. W szczególności, wskazanym byłoby zatrudnienie administratora, sprawującego bieżącą kontrolę nieruchomości i nadzór nad wykonawcami usług w zakresie bieżącej konserwacji i utrzymania czystości, jak również specjalisty ds. ekonomicznych i księgowości zarządczej sporządzającego analizy ekonomiczne do wykorzystania przez Zarząd i Radę Nadzorczą przy podejmowaniu decyzji.

Fundusz płac w latach 2018 i 2019 zrealizowany został zgodnie z planem, natomiast, natomiast w roku 2020 nastąpiło prawie 14 procentowe przekroczenie zaplanowanej kwoty, co w dużej mierze było wynikiem nieplanowanej wypłaty świadczeń przysługujących Prezesowi Zarządu, w związku z jego odwołaniem.

Prawidłowość prowadzenia i kompletność akt osobowych sprawdzono na podstawie badania akt osobowych pracowników na stanowiskach:

- Prezesa Zarządu
- Głównego Księgowego
- Kierownika Gospodarki Mieszkaniowej i Remontów – Inspektora Nadzoru

Badanie wykazało, że akta osobowe zawierają wszystkie dokumenty wymagane przepisami rozporządzenia MPiPS z dnia 28.05.1996 roku z późn. zmianami, obowiązującego do dnia 31.12.2018 roku.

Dokumenty są przechowywane w podziale na części, ułożone chronologicznie i ponumerowane.

W części „B” akt osobowych zgromadzono dokumenty świadczące o tym, że pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie, aktualne szkolenia bhp, w wymaganych terminach wykorzystują urlopy wypoczynkowe i zapoznali się z

obowiązującym regulaminem pracy, warunkami pracy, ryzykiem na stanowisku pracy oraz przepisami o równym traktowaniu w zatrudnieniu.

W roku 2019, w związku ze zmianą przepisów dotyczących prowadzenia dokumentacji pracowniczej (rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10.12.2018 roku), Spółdzielnia dostosowała sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej do wymogów wprowadzonych tym przepisem, w tym wprowadzono nowo obowiązujące zasady prowadzenia ewidencji czasu pracy, uzupełniono akta osobowe o część D, przeznaczoną na dokumenty związane z odpowiedzialnością porządkową pracownika i nałożonymi na niego karami.

Po kontroli przeprowadzonej w roku 2019 przez Państwową Inspekcję Pracy, Spółdzielnia wykonała wydane przez ten organ zalecenia i nakaz.

Mimo braku ustawowego obowiązku Spółdzielnia wdrożyła do stosowania:

- *Regulamin Pracy* zatwierdzony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 9/2019/17 z dnia 6.06.2019 roku, jako tekst jednolity po zmianach wprowadzonych do regulaminu z roku 2007,
- *Regulamin wynagradzania pracowników* zatwierdzony przez Zarząd i przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 18/2007/19.

Aktualnie obowiązuje regulamin wynagradzania zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 40/2021 z dnia 25.10.2021 roku jako tekst jednolity, po wprowadzonej zmianie. W/w uchwała Zarządu została zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 34/2021/19 z dnia 17.11.2021 roku.

Dodatkowe zatwierdzanie w/w regulaminów przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uzasadniła faktem, iż zawierają one także przepisy dotyczące pracowników będących członkami Zarządu, dla których pracodawcą jest Rada Nadzorcza.

Rozwiązania przyjęte w regulaminach regulujących stosunki pracy nie naruszają przepisów z zakresu prawa pracy.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie przestrzegania przez Spółdzielnię obowiązków pracodawcy określonych przepisami kodeksu pracy i regulaminów wewnętrznych.

2.3.3

Funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej i ochrony mienia

Kontrola wewnętrzna w badanej Spółdzielni jest realizowana, jako kontrola funkcjonalna sprawowana przez członków Zarządu i pracowników na stanowiskach kierowniczych, która polega na nadzorze nad rzetelnością i terminowością wykonywania przez pracowników powierzonych im zadań, przestrzeganiem obowiązującego prawa i regulaminów wewnętrznych, a w szczególności regulaminu pracy, instrukcji obiegu dokumentów finansowo-księgowych, instrukcji inwentaryzacyjnej i innych.

Na podstawie badanych w ramach lustracji dokumentów, sprawowanie kontroli funkcjonalnej przez Zarząd i pracowników na stanowiskach kierowniczych nie budzi zastrzeżeń lustracji.

Badająca sprawozdania finansowe biegła rewident nie wniosła także zastrzeżeń co do przestrzegania zasad obiegu dokumentów finansowo księgowych i ich właściwej kontroli pod względem merytorycznym i rachunkowym.

Mienie Spółdzielni znajdujące się w siedzibie Spółdzielni jest zabezpieczone przed niepowołanym dostępem systemem alarmowym połączonym z policją i telefonem jednego z członków Zarządu.

Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone. Okazano polisy ubezpieczeniowe:

1. AXA Ubezpieczenia TUiR S.A ważna od 28.06.2017 roku do 27.06.2018 roku
2. AXA Ubezpieczenia TUiR S.A ważna od 28.06.2018 roku do 27.06.2019 roku
3. AXA Ubezpieczenia TUiR S.A ważna od 28.06.2019 roku do 27.06.2020 roku
4. UNIQA FILAR&Bezpieczny dom – Pakiet dla Spółdzielni Mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi ważna do 28.06.2020 roku do 27.06.2021 roku

Polisy obejmowały ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych wyposażenia, środków obrotowych budynków mieszkalnych, pozostałych budynków, przewodów rurociągów, obiektów małej architektury, nakładów inwestycyjnych, maszyn, wartości pieniężnych z dodatkowymi klauzulami, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami, ubezpieczenie mienia od pożaru, kradzieży z włamaniem i rabunku, ubezpieczenie sprzętu elektronicznego, ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej członków władz Spółdzielni Mieszkaniowej – Zarządu i Rady Nadzorczej:

2.3.4

Rozpatrywanie skarg i wniosków

Spółdzielnia nie posiada przepisów wewnętrznych regulujących tryb przyjmowania i rozpatrywania wniosków i skarg wnoszonych przez członków i innych użytkowników lokali.

Statut reguluje tylko postępowanie wewnątrzspółdzielcze obejmujące indywidualne sprawy ze stosunku członkostwa.

Wg utrwalonej praktyki przyjmowane i rozpatrywane są skargi i wnioski ustne i pisemne.

Spółdzielnia nie prowadzi rejestru skarg składanych ustnie, ani odrębnego rejestru skarg składanych pisemnie. Skargi pisemne podlegają rejestracji w dzienniku korespondencyjnym Spółdzielni.

Skargi ustne przyjmowane są w godzinach pracy Spółdzielni przez członków Zarządu i pracowników i są w zależności od rodzaju sprawy załatwiane na miejscu poprzez udzielenie informacji lub wyjaśnień albo są przekazywane do właściwej dla rodzaju skargi komórki organizacyjnej do rozpatrzenia i udzielenia pisemnej odpowiedzi.

Skargi pisemne kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej rozpatrywane są przez te organy na posiedzeniach, sposób ich załatwienia odnotowany jest w protokołach z posiedzeń tych organów.

Zbadano sposób załatwiania skarg i wniosków pisemnych na przykładzie losowo wybranych następujących pism:

- 1) Pismo z dnia 29.08.2018 roku użytkownika lokalu przy ul. Dybowskiego 17 z prośbą o wstrzymanie kroków prawnych w związku z zadłużeniem lokalu i zobowiązaniem do uregulowania zaległości w terminie 2 miesięcy. Zgoda Zarządu z dnia 1.09.2017 roku.
- 2) Odwołanie z dnia 11.12.2017 roku użytkownika lokalu w budynku przy ul. Konstytucji 51 od rozliczenia indywidualnego kosztów zużycia ciepła w lokalu.
Skierowanie odwołania do firmy Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. celem sprawdzenia prawidłowości rozliczenia.
Pisemna odpowiedź Spółdzielni z dnia 29.01.2018 roku.
- 3) Wniosek z dnia 14.10.2019 roku członka Spółdzielni zamieszkałego w budynku przy ul. Dybowskiego 9 o zwrot wpłaconego w roku 2015 udziału, co wnioskodawca uzasadnił zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Odpowiedź Spółdzielni z dnia 20.11.2019 roku wyjaśniająca brak podstaw do zwrotu udziału.
- 4) Prośba użytkownika lokalu w budynku przy ul. Konstytucji 43 o rozłożenie zadłużenia w opłatach za używanie lokalu z dnia 2.01..2019 roku.
Zgoda Spółdzielni z dnia 22.01..2019 roku.
- 5) Wniosek użytkownika lokalu w budynku przy ul. Konstytucji 53 z dnia 3..07.2020 roku o rozłożenie zadłużenia na raty.
Zgoda Zarządu z dnia 6.07.2020 roku.
- 6) Wniosek o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie przepisów art. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 1.08.2020 roku.
Odpowiedź Spółdzielni z dnia 12.11.2020 roku – zgoda po uzyskaniu opinii prawnych.

Badania nie wykazały zaniedbań i opóźnień w rozpatrywaniu spraw kierowanych przez członków i udzielaniu odpowiedzi i wyjaśnień.



2.3.5

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

Spółdzielnia nie prowadzi działalności o charakterze społecznym, kulturalnym i oświatowym, nie posiada bazy lokalowej do prowadzenia takiej działalności i nie tworzy funduszu na powyższe cele.

2.3.6

Ochrona danych osobowych

W świetle obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych, Spółdzielnia jako administrator danych osobowych przetwarza dane osobowe następujących kategorii osób:

- członkowie Spółdzielni,
- osoby posiadające tytuły prawne do lokali zarządzanych przez Spółdzielnię,
- pracownicy i kandydaci do pracy
- osoby zatrudnione na podstawie umów cywilnoprawnych,
- dostawcy
- kontrahenci,
- wykonawcy robót i nadzorujący roboty
- najemcy lokali użytkowych

W grudniu 2018 roku Zarząd zatwierdził *Politykę bezpieczeństwa danych osobowych w SM „Niwka”*, dostosowując swoje przepisy wewnętrzne do zmienionych rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 roku nr 119 str.1) przepisów o ochronie danych osobowych, na podstawie art. 24 ust. 2 tego rozporządzenia.

Wdrożona Polityka określa:

- 1) ogólne zasady bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych,
- 2) obszar przetwarzania danych osobowych,
- 3) środki bezpieczeństwa przetwarzania danych, w tym zabezpieczenia organizacyjne, zabezpieczenia techniczne pomieszczeń, zabezpieczenia techniczne sprzętu i infrastruktury i narzędzi programowych,
- 4) procedurę postępowania z incydentami i metody oceny ryzyka,
- 5) procedurę udostępniania danych osobowych.

6) zarządzanie systemem informatycznym w instrukcji stanowiącej załącznik do polityki bezpieczeństwa.

Na podstawie przyjętych w polityce przepisów, do przetwarzania danych osobowych dopuszczone są wyłącznie osoby posiadające upoważnienie nadane przez kierownictwo Spółdzielni, jako Administratora Danych osobowych, które złożyły oświadczenie o poufności, tj. zapoznaniu się z obowiązującymi przepisami zewnętrznymi i wewnętrznymi w zakresie ochrony danych osobowych i zobowiązaniu się do zapewnienia bezpieczeństwa przetwarzania danych osobowych poprzez ich ochronę przed niepowołanym dostępem, nieuzasadnioną modyfikacją, nielegalnym ujawnieniem lub pozyskaniem oraz zniszczeniem, a również do zachowania tajemnicy danych osobowych oraz sposobów ich zabezpieczania.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych i rejestr incydentów.

Stosownie do postanowień polityki, w przypadkach zawierania umów z kontrahentami zewnętrznymi o wykonanie usług związanych z dostępem do danych osobowych przetwarzanych przez Spółdzielnię zawierane są umowy o powierzeniu przetwarzania danych osobowych, zobowiązujące te podmioty do wdrożenia odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych dla zachowania bezpieczeństwa danych.

Okazano do badań prowadzone rejestry i umowy o powierzeniu przetwarzania danych osobowych zawarte z kontrahentami. Upoważnienia do przetwarzania danych osobowych i oświadczenia o poufności znajdują się w aktach osobowych pracowników.

Zarząd powołał Inspektora Ochrony Danych Osobowych, do którego obowiązków należy kontrola przestrzegania zasad ochrony danych osobowych określonych Polityką Bezpieczeństwa, prowadzenie dokumentacji związanej z ochroną danych osobowych oraz okresowe szkolenia pracowników w tym zakresie.

Już po okresie objętym lustracją wystąpił incydent naruszenia danych. Postępowanie Spółdzielni w sytuacji zaistnienia incydentu było zgodne z obowiązującymi przepisami, co przedstawiono w części 10 protokołu.

3. Stan prawny gruntów i racjonalność ich wykorzystania

3.1

Dane liczbowe dotyczące gospodarki gruntami w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu wg stanu na koniec 2018, 2019 i 2020 roku prezentuje tabela nr 2 stanowiąca **załącznik nr 6 do protokołu lustracji**.

Z danych liczbowych załącznika oraz z przedłożonej do badań dokumentacji terenowo – prawnej prowadzonej przez Spółdzielnię wynika, iż na dzień 31.12

Protokół lustracji SM NIWKA 2018 - 2020



każdego roku objętego badaniem lustracyjnym, powierzchnia gruntów pozostających w jej władaniu wynosiła:

- w 2018 roku – 2,68 ha,
- w 2019 roku – 2,51 ha,
- w 2020 roku – 2,51 ha

Grunty te zabudowane są w całości budynkami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni oraz obiektami infrastruktury.

Wszystkie nieruchomości Spółdzielni zlokalizowane są w na terenie miasta Sosnowca.

Dane liczbowe zaprezentowane w przywołanej na wstępie tabeli nr 2 wskazują, że w okresie badanym Spółdzielnia nie posiadała gruntów inwestycyjnych pod planowaną zabudowę oraz gruntów nie nadających się do zabudowy.

3.2

Dane liczbowe zaprezentowane w rubryce 2 tabeli nr 2 wskazują, iż we wszystkich latach badanego okresu do całej powierzchni gruntów Spółdzielni posiadała uregulowany stan prawny, z tego:

- grunty o powierzchni 0,82 ha na koniec 2018 roku, 2,17 ha na koniec 2019 roku i 2,09 ha na koniec 2020 roku stanowiły własność Spółdzielni,
- pozostała powierzchnia gruntów, tj. 2,11 ha na koniec 2018 roku, 0,34 ha na koniec 2018 roku i 0,42 ha na koniec 2020 roku była przedmiotem umów o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania.

Zmiany powierzchni gruntów stanowiących własność Spółdzielni pomiędzy wielkościami na koniec 2018 i 2019 roku były efektem przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności na podstawie art. 7 i 8 ustawy z dnia 20.07.2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U z 2018 roku poz. 1716 z późniejszymi zmianami).

Stosownie do wymogów określonych treścią przepisów w/w ustawy w dniu 20.11.2019 roku Zarząd Spółdzielni, wykonując uchwałę Rady Nadzorczej nr 18/2018/12 z dnia 22.11.2018 roku w sprawie wniesienia jednorazowo opłaty rocznej za okres użytkowania wieczystego oraz jej zwrotu przez osoby wnioskujące o przekształcenia prawa do lokalu w odrębną własność, wystąpił do Prezydenta Miasta Sosnowca, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, ze *Zgłoszeniami zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej w wnioskiem o udzielenie bonifikaty* w odniesieniu do nieruchomości położonych przy ulicach:

- Dybowskiego 47, 49, 51, 53,
- Dybowskiego 35, 37, 39, 41, 43, 45,
- Dybowskiego 7, 9, 11,

- Dybowskiego 1, 3, 5,
- Dybowskiego 27, 29, 31, 33,
- Dybowskiego 13, 15, 17,
- Konstytucji 53, 55, 55A,
- Konstytucji 47A, 49A, 51A, 53A,
- Frycza – Modrzewskiego 19,
- Frycza Modrzewskiego 15, 17.

W wyniku złożonych *Zgłoszeń...* Spółdzielnia uzyskała z Urzędu Miasta Sosnowca *Zaświadczenia* o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w/w nieruchomości w prawo własności.

Lustracji przedłożono dokumentację jednakową dla wszystkich w/w przypadków przekształceń obejmującą:

- uchwałę Rady Nadzorczej nr 18/2018/12 z dnia 22.11.2018 roku w sprawie wniesienia jednorazowo opłaty rocznej za okres użytkowania wieczystego oraz jej zwrotu przez osoby wnioskujące o przekształcenia prawa do lokalu w odrębną własność,
- *Zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej w wnioskiem o udzielenie bonifikaty,*
- *Zaświadczenia* o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w/w nieruchomości w prawo własności.

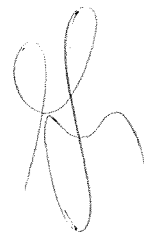
Spółdzielnia zinwentaryzowała grunty o uregulowanym stanie prawnym i prowadzi ich ewidencję zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

3.3 – 3.5

Prowadzona przez Spółdzielnię dokumentacja terenowo – prawna pozwala na ustalenie lokalizacji poszczególnych działek, ich numerację, numery ksiąg wieczystych, powierzchnię oraz rodzaj zabudowy lub przeznaczenia.

Na podstawie przedłożonej do badań dokumentacji w tym zakresie ustalono, że w wyniku podziału geodezyjnego, przeprowadzonego w latach poprzedzających okres objęty obecnie prowadzoną lustracją, tereny Spółdzielni zostały podzielone na 20 jednobudynkowych nieruchomości zabudowanych wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi. Powyższy podział od czasu zakończenia poprzedniej lustracji zmianom nie ulegał.

Zestawienie obejmujące nieruchomości jednobudynkowe oraz wykaz działek stanowiących mienie Spółdzielni z uwzględnieniem ich położenia, podziału rodzajowego, powierzchni, numeracji działek w ewidencji gruntów i numerów ksiąg wieczystych oraz liczby lokali w poszczególnych nieruchomościach jednobudynkowych stanowi załącznik **nr 7 do protokołu lustracji**.



Dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni urządzone zostały księgi wieczyste i stanowią one pełne odzwierciedlenie stanu prawnego jej gruntów.

Kontrolę ksiąg przeprowadzono metodą kompleksową konfrontując wpisy z treścią umów ustanawiających prawa na rzecz Spółdzielni lub prawa te obciążające. Uwag nie wniesiono.

Zmniejszenia powierzchni gruntów na koniec 2018, 2019 i 2020 roku były wyłącznie efektem przenoszenia ułamkowych części praw do działek na rzecz członków w związku z realizacją przez Zarząd wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności.

Zmniejszenia z tego tytułu wyniosły 0,17 ha na koniec 2020 roku w stosunku do stanów na koniec 2018 roku i 2019 roku.

W badanym okresie:

- Spółdzielnia nie zawierała umów nabycia lub przeniesienia praw do gruntów,
- wobec Spółdzielni nie były podejmowane decyzje administracyjne lub orzeczenia sądu skutkujące zmianami w stanie powierzchni jej gruntów.

3.6

Na podstawie kompleksowego badania Działów III i IV ksiąg wieczystych ustalono, że na koniec 2020 roku stan obciążeń nieruchomości Spółdzielni ograniczonymi prawami rzeczowymi wpisami o ustanowionych hipotekach oraz ograniczonych prawach rzeczowych zmianie nie uległ.

Niezmienne od czasu poprzedniej lustracji, na mocy postanowienia nr II Ns 1884/13 z dnia 28.04.2016 roku Sądu Rejonowego w Sosnowcu Wydział II Cywilny, w Dziale III księgi wieczystej nr **KA1S/00005759/16/001** prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Szybowa – Dybowskiego 47 – 53 wpisano służebność drogi koniecznej ustanowionej na działce nr 1663 objętej niniejszą księgą wieczystą.

3.7

W okresie badanym Spółdzielnia nie przejmowała budynków mieszkalnych od zakładów pracy.

3.8

W badanym okresie była stroną 20 umów dzierżawy terenu o łącznej powierzchni, z tego:

- w 2018 roku na podstawie 6 umów dzierżawy terenu zawartych w latach poprzednich objęta była powierzchnia 792 m²,
- w 2019 roku na podstawie 5 umów dzierżawy terenu zawartych w latach poprzednich objęta była powierzchnia 281 m²,

- w 2020 roku na podstawie w/w 5 umów z poprzedniego okresu i 4 umów zawartych w 2020 roku objęta była powierzchnia 723,33 m².

Badaniem objęto wszystkie umowy zawarte w badanym okresie, tj.:

1. Umowa dzierżawy gruntu nr 1/2020 z dnia 10.07.2020 roku zawarta z TAURON Dystrybucja S.A Oddział w Będzinie o dzierżawę części nieruchomości w wieczystym użytkowaniu o łącznej powierzchni 218 m² przy ul. Dybowskiego w Sosnowcu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności objętej przedmiotem przedsiębiorstwa dzierżawcy – umowa została zawarta w wyniku wzajemnych uzgodnień ujętych w korespondencji (pisma Spółdzielni z dnia 14.09.2019 roku, 4.11.2019 roku, 17.02.2020 roku i 11.05.2020 roku, 5 pism TAURON ostatnie z dnia 2.06.2020 roku). Stawka czynszu dzierżawnego – 455,84 zł brutto miesięcznie. Zabezpieczenie umowy – kaucja w wysokości 3 krotności czynszu.
2. Umowa dzierżawy gruntu o powierzchni 15 m² w użytkowaniu wieczystym przy ul. Dybowskiego w Sosnowcu zawarta w dniu 28.10.2020 roku z osobą fizyczną z przeznaczeniem pod posadowienie garażu – umowa została zawarta w celu usankcjonowania istniejącego stanu faktycznego, tj. bezumownego korzystania z w/w terenu przez właściciela garażu – czynsz dzierżawny ustalono w wysokości 27,68 zł brutto miesięcznie. Zabezpieczenie umowy stanowi kaucja w wysokości 3 krotnego czynszu.
3. Umowa dzierżawy terenu o powierzchni 88,00 m² przy ul. Dybowskiego 55 w Sosnowcu zabudowanego pawilonem handlowo – usługowym o powierzchni zabudowy 68,00 m² wraz z terenem przynależnym o powierzchni 20,00 m² zawarta w dniu 26.10.2020 roku z osobą fizyczną z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo – usługowej, w miejsce której, na mocy aneksu nr 1, wstąpiła osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą pn. AGATA LACHETA PRACOWNIA PIĘKNA z siedzibą w Sosnowcu – umowa została zawarta na wniosek osoby zainteresowanej przyjęty przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 9.09.2020 roku, czynsz dzierżawy ustalony został w wysokości 461,40 zł + VAT miesięcznie począwszy od dnia rozpoczęcia faktycznej działalności, nie później niż od dnia 1.01.2021 roku. Aneks nr 2 do umowy rozszerzono uprawnienia dzierżawcy do wykonania prac adaptacyjnych w pawilonie rozliczanych częściowo poprzez kompensatę z czynszem w kwocie 123,00 zł brutto miesięcznie od stycznia 2021 roku. Zabezpieczenie umowy – kaucja w wysokości 3 krotności czynszu.
4. Umowa dzierżawy terenu o powierzchni 136,33 m² pod budynkiem niebędącym własnością Spółdzielni o powierzchni zabudowy 66,33 m² (70,00 m² stanowi teren przynależny) położonym przy ul. Dybowskiego 55



zawarta w dniu 1.12.2020 roku z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą pn. PHU „Ni – Ga” Edyta Kocek z siedzibą w Sosnowcu. Podmiot pod powyższą nazwą został wprowadzony do treści umowy na mocy aneksu nr 1 bez daty jego sporządzenia) – podstawę zawarcia umowy stanowiło oświadczenie dzierżawcy o nabyciu nakładów poniesionych na budowę lokalu stanowiącego zabudowę przedmiotu w/w umowy dzierżawy złożone drogą elektroniczną e – mailem z dnia 27.11.2020 roku. Decyzja w przedmiocie uwzględnienia wniosku o zawarcie umowy podjęta została przez Zarząd na w dacie wpływu wniosku. Czynsz dzierżawny ustalony został umownie w wysokości 304,00 zł + VAT. Zabezpieczenie umowy – kaucja w wysokości 3 krotności czynszu.

W wyniku analizy treści umów o dzierżawę terenów zawartych na przestrzeni badanego okresu oraz dokumentacji z ich realizacji stwierdzono, iż zapewniają one interesy Spółdzielni.

W świetle zaprezentowanych powyżej danych liczbowych oraz ustaleń poczynionych na podstawie badania dokumentacji związanej z realizacją w/w umów, w odniesieniu do gospodarczego wykorzystania gruntów lustracja zastrzeżeń nie wnosi.

W oparciu o przedłożoną do badań dokumentację pracy Zarządu ustalono, iż w badanym okresie organ ten nie podejmował uchwał w sprawie określenia lub zmian w podjętych uchwałach określających przedmiot odrębnej własności.

Ustalenia lustracji wskazują, że przedłożona do badań dokumentacja w zakresie spraw terenowo – prawnych obejmuje:

- zestawienie gruntów Spółdzielni
- księgi wieczyste,
- ewidencję księgową,
- umowy o dzierżawę terenu.

jest kompletna i prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wobec powyższych ustaleń, w odniesieniu do prowadzenia przez Zarząd Spółdzielni oraz jej służby etatowe spraw terenowo – prawnych, w tym również gospodarczego wykorzystania gruntów, lustracja uwag i zastrzeżeń nie wnosi.

4. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami

4.1 – 4.3

Ustalono, że w badanym okresie Spółdzielnia prowadziła następujące rejestry w zakresie spraw członkowsko – lokalowych (wymagane ustawą oraz obowiązującym statutem):

1. Rejestr członków; ostatni wpis nr 1148 na dzień 29.11.2021 roku,

2. Rejestr ksiąg wieczystych – prowadzony w podziale na nieruchomości, zawierający informacje o wpisach dokonanych w Dziale IV ksiąg wieczystych nieruchomości ujętych w rejestrze.

Ponadto w ramach stanowiska prowadzącego sprawę członkowsko – lokalowe prowadzone były:

1. Rejestr osób niebędących członkami spółdzielni – obejmuje 12 osób, ostatni wpis 1.06.2019 roku.
2. Rejestr zawartych umów najmu, prowadzony w podziale na poszczególne lata obejmujący umowy najmu lokali będących własnością Spółdzielni w znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, umowy najmu zawarte na lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach mieszkaniowych z lat poprzednich ostatni wpis z dnia 21.11.2020 roku.
3. Rejestr protokołów z przetargu na ustanowienie praw do lokali prowadzony wg adresów lokali – bez zmian w stosunku do stanu stwierdzonego podczas poprzedniej lustracji.
4. Rejestr lokali wyodrębnionych prowadzony wg adresów i danych osobowych – w badanym okresie wpisano 8 pozycji.
5. Wykaz zmian w ilości członków prowadzony w powiązaniu z rejestrem członków – prowadzony narastająco latami.

W wyniku kontroli treści wpisów w *rejestrze członków* ustalono, że dane w nim zawarte odpowiadają wymogom określonym w art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze. Statut Spółdzielni nie ustanawia wymogu ujawnienia w treści rejestru członków innych danych ponad określone treścią w/w przepisu art. 30 prawa spółdzielczego.

Ustalono, że rejestr prowadzony jest na bieżąco zarówno w formie pisemnej z zachowaniem ciągłości wpisów, jak też pomocniczo w formie elektronicznej.

Do sposobu prowadzenia ewidencji w *Rejestrze członków* poprzednia lustracja żadnych uwag i zastrzeżeń nie wniosła.

W badanym okresie obszar działalności Spółdzielni związany z członkostwem oraz ustanawianiem praw do lokali został kompleksowo uregulowany w obowiązującym statucie. W świetle jego postanowień żaden organ Spółdzielni nie został uprawniony do uchwalania norm wewnętrznych w tym zakresie.

Z dniem wejścia w życie przepisów znowelizowanej uosm tj. począwszy od dnia 9.09.2017 roku, przepisy obowiązującego statutu, między innymi w części dotyczącej powstania i ustania członkostwa utraciły moc obowiązującą. Stosownie do wymogu określonego w art. 8 ust. 1 *ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze* Spółdzielnia wypełniła ustawowy obowiązek dostosowania treści statutu do wymogów legislacyjnych wynikających



z wprowadzonych zmian ustawowych. Ustalenia w tym zakresie zawarto w części 2 niniejszego protokołu lustracji.

W oparciu o:

- wpisy dokonane w badanym okresie w „Rejestrze członków”,
- uchwały Zarządu w przedmiocie przyjęć w poczet członków podjęte w odniesieniu do deklaracji przystąpienia do Spółdzielni składanych przez właścicieli lokali (art. 3 ust. 3¹ uosm po nowelizacji),

ustalono, że w latach 2018 – 2020 członkostwo w Spółdzielni uzyskało ogółem 114 osób, co w podziale na ustawowo i statutowo określone podstawy nawiązania stosunku członkostwa prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Ogółem, tego:	35	32	47
Umowa kupna	15	14	21
Umowa darowizny	3	5	8
Nabycie spadku	3	2	1
Roszczenie o przyjęcie w trybie art. 13, 14, 15 uosm	-	-	-
Ustanowienie prawa do lokalu w trybie art.11 ust. 2	-	-	-
Zamiany lokali, o ile skutkowały przyjęciem w poczet członków	-	-	2
Powstanie członkostwa z mocy uosm	14	11	15
Na podstawie art. 16 ¹ uosm po nowelizacji	-	-	-
Na podstawie art. 7 ustawy o zmianie uosm i innych ustaw	-	-	-

Na przestrzeni badanego okresu członkostwo w Spółdzielni ustało łącznie wobec 77 osób, co w podziale na poszczególne lata objęte lustracją oraz na przyczyny ustania członkostwa prezentuje poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Ogółem, z tego:	22	29	26
Wykluczenie	-	-	-
Wykreślenie	-	-	-
Skreślenie	6	8	4

Na mocy uosm	16	21	22
--------------	----	----	----

Po uwzględnieniu w/w zmian Spółdzielni na dzień 31.12. poszczególnych lat objętych badaniem lustracyjnym zrzeszała:

- w 2018 roku – 638 członków zamieszkałych w budynkach Spółdzielni,
- w 2019 roku – 641 członków zamieszkałych w budynkach Spółdzielni,
- w 2020 roku – 659 członków zamieszkałych w budynkach Spółdzielni.

Dane w zakresie liczby członków oraz spraw członkowsko – mieszkaniowych prezentuje **tabela nr 1** stanowiąca **załącznik nr 8 do protokołu lustracji**.

Strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych w zasobach w latach 2018 – 2020 prezentuje **tabela nr 3** stanowiąca **załącznik nr 9 do protokołu lustracji**.

Z danych liczbowych zawartych w przywołanym załączniku wynika, iż na dzień 31.12.2020 roku, na ogólną liczbę 599 lokali mieszkalnych:

- 17 lokali użytkowanych było na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- 144 lokale użytkowane były na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa,
- 384 lokale mieszkalne stanowiły przedmiot prawa odrębnej własności,
- umowami najmu objętych było 9 lokali,
- bez tytułu prawnego użytkowane były 4 lokale mieszkalne.

Badanie zgodności z obowiązującym prawem decyzji organów Spółdzielni w sprawach dotyczących nabycia i ustania członkostwa przeprowadzono w oparciu o próbę losowo wybranej poniższej dokumentacji:

1. Członek nr rejestru 999 – członkostwo powstało z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.1 uosm w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Konstytucji 43A w drodze umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 542/2018 z dnia 22.01.2018 roku.
2. Członek nr rejestru 1000 – członkostwo powstało z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.1 uosm w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 23 w drodze dziedziczenia na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia A 81/2018 z dnia 5.01.2018 roku.
3. Członek nr rejestru 1001 – przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 6/2018/3 z dnia 8.02.2018 roku, po złożeniu w dniu 5.02.2018 roku deklaracji przystąpienia do Spółdzielni stosownie do art. 3 ust. 3¹, po nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 33 w drodze umowy zamiany zawartej aktem notarialnym A 467/2017 z dnia 29.03.2017 roku.



4. Członek nr rejestru 1010 – przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 20/2018/8 z dnia 30.05.2018 roku, po złożeniu w dniu 6.03.2018 roku deklaracji przystąpienia do Spółdzielni stosownie do art. 3 ust. 3¹, po nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 47 w drodze dziedziczenia na podstawie testamentu – zgodnie z oświadczeniem o przyjęciu spadku oraz protokołem dziedziczenia sporządzonymi aktem notarialnym A 683/2018 z dnia 5.03.2018 roku.
5. Członek nr rejestru 1032 – przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 42/2018/15 z dnia 4.12.2018 roku po złożeniu w dniu 23.11.2018 roku deklaracji przystąpienia do Spółdzielni stosownie do art. 3 ust. 3¹, po nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 53 w drodze umowy darowizny i umowy służebności osobistej zawartej aktem notarialnym A 4265/2018 z dnia 16.10.2018 roku.
6. Członek nr rejestru 1080 – przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 6/2019/1 z dnia 22.01.2019 roku po złożeniu w dniu 10.01.2019 roku deklaracji przystąpienia do Spółdzielni stosownie do art. 3 ust. 3¹, po nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Pogodnej 2 w drodze umowy darowizny zawartej aktem notarialnym A 2077/2014 z dnia 14.05.2014 roku.
7. Członek nr rejestru 1034 – członkostwo powstało z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.1 uosm w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Konstytucji 41 w drodze umowy darowizny zawartej aktem notarialnym A 13488/2018 z dnia 18.12.2018 roku.
8. Członek nr rejestru 1071 – przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 59/2019/15 z dnia 31.12.2019 roku po złożeniu w dniu 30.12.2019 roku deklaracji przystąpienia do Spółdzielni stosownie do art. 3 ust. 3¹ po nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 19 w drodze umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 5173/2019 z dnia 23.12.2019 roku.
9. Członek nr rejestru 1057 – przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 44/2019/11 z dnia 28.10.2019 roku po złożeniu w dniu 27.09.2019 roku deklaracji przystąpienia do Spółdzielni stosownie do art. 3 ust. 3¹ po nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Konstytucji 49A w drodze umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 3489/2019 z dnia 13.09.2019 roku.
10. Członek nr rejestru 1065 – przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 50/2019/13 z dnia 25.11.2019 roku po złożeniu w dniu 20.11.2019 roku deklaracji przystąpienia do Spółdzielni stosownie do art. 3 ust. 3¹ po nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul.

Konstytucji 53A w drodze umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 2741/2018 z dnia 24.10.2018 roku.

11. Członek nr rejestru 1080 – przyjęty w poczet członków uchwałą Zarządu nr 11/2020/4 z dnia 26.02.2020 roku po złożeniu w dniu 21.02.2020 roku deklaracji przystąpienia do Spółdzielni stosownie do art. 3 ust. 3¹ po nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Konstytucji 49 w drodze umowy darowizny zawartej aktem notarialnym A 990/2020 z dnia 10.02.2020 roku.
12. Członkowie nr rejestru 1068 i 1069 – członkostwo powstało z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.1 uosm w związku z nabyciem w ramach wspólności ustawowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 3 w drodze umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 5555/2019 z dnia 19.11.2019 roku.
13. Członkowi nr rejestru 1076 i 1072 – przyjęci w poczet członków uchwałami Zarządu nr 3/2020/2 z dnia 31.01.2020 roku i 7/2020/4 z dnia 26.02.2020 roku po złożeniu w dniach 17.01.2020 roku i 17.02.2020 roku deklaracji przystąpienia do Spółdzielni stosownie do art. 3 ust. 3¹, po nabyciu w ramach wspólności ustawowej prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Konstytucji 53 w drodze umowy zamiany zawartej aktem notarialnym A 1401/2016 z dnia 10.05.2016 roku.
14. Członkowie nr rejestru 1090 i 1091 – członkostwo powstało z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.1 uosm w związku z nabyciem w ramach wspólności ustawowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 27 w drodze umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 2780/2020 z dnia 9.06.2020 roku.
15. Członek nr rejestru 924 – członkostwo powstało z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.1 uosm w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 31 w drodze umowy o podział całkowity majątku wspólnego zawartej aktem notarialnym A 60/2020 z dnia 8.01.2020 roku.

Ustanie członkostwa – po 5 przypadków z każdego roku objętego lustracją

1. Członek nr rejestru 38 – ustanie członkostwa z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.6 pkt 3 uosm w związku ze zbyciem prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 53 w drodze umowy darowizny zawartej aktem notarialnym A 4265/2018 z dnia 16.10.2018 roku.
2. Członek nr rejestru 565 – ustanie członkostwa z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.6 pkt 2 uosm w związku ze zbyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Konstytucji 41 w drodze



umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 13488/2018 z dnia 18.12.2018 roku.

3. Członek nr rejestru 621 – ustanie członkostwa z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.6 pkt 3 uosm w związku ze zbyciem prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Żelaznej 28 w drodze umowy darowizny zawartej aktem notarialnym A 1399/2018 z dnia 19.04.2018 roku.
4. Członek nr rejestru 526 – ustanie członkostwa z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.6 pkt 2 uosm w związku ze zbyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Konstytucji 43A w drodze umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 542/2018 z dnia 22.01.2018 roku.
5. Członek nr rejestru 125 – skreślenie z rejestru z dniem 25.02.2018 roku; w aktach przedłożono odpis skrócony aktu zgonu wystawiony w dniu 26.02.2018 roku przez USC w Sosnowcu.
6. Członek nr rejestru 471 – ustanie członkostwa z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.6 pkt 3 uosm w związku ze zbyciem prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Pogodnej 2 w drodze umowy darowizny zawartej aktem notarialnym A 2077/2014 dnia 14.05.2014 roku.
7. Członek nr rejestru 808 – ustanie członkostwa z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.6 pkt 3 uosm w związku ze zbyciem udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Konstytucji 55A w drodze umowy o dział spadku i zniesienia współwłasności oraz umowy majątkowej małżeńskiej zawartej aktem notarialnym A 7592/2019 z dnia 14.10.2019 roku.
8. Członek nr rejestru 34 – ustanie członkostwa z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.6 pkt 3 i art. 13 uosm w związku z dokonaniem podziału majątku wspólnego w ten sposób, że własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 47 przypadło w całości drugiemu współmałżonkowi – akt notarialny A 453/2019 z dnia 7.02.2019 roku.
9. Członek nr rejestru 166 – ustanie członkostwa z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.6 pkt 3 uosm w związku ze zbyciem prawa własności lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 45 w drodze umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 8965/2018 z dnia 20.12.2018 roku.
10. Członek nr rejestru 234 – skreślenie z rejestru z dniem 22.10.2019 roku; w aktach przedłożono odpis skrócony aktu zgonu wystawiony przez USC w Zabrze w dniu 23.10.2019 roku.
11. Członek nr rejestru 722 – ustanie członkostwa z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.6 pkt 2 uosm w związku ze zbyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 7 w drodze

umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 1979/2019 z dnia 29.07.2019 roku.

12. Członek nr rejestru 374 – skreślenie z rejestru z dniem 7.04.2020 roku; w aktach przedłożono odpis skrócony aktu zgonu wystawiony w dniu 8.04.2020 roku przez USC w Katowicach.
13. Członek nr rejestru 924 – ustanie członkostwa z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.6 pkt 2 i art. 13 uosm w związku z zawarciem umowy o całkowity podział majątku wspólnego, w następstwie której własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 31 przypadło w całości byłemu małżonkowi – akt notarialny A 60/2020 z dnia 8.01.2020 roku.
14. Członek nr rejestru 869 – ustanie członkostwa z mocy prawa na podstawie art. 3 ust.6 pkt 2 uosm w związku ze zbyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dybowskiego 27 w drodze umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym A 2780/2020 z dnia 9.06.2020 roku.
15. Członek nr rejestru 792 – skreślenie z rejestru z dniem 1.12.2020 roku; w aktach przedłożono odpis skrócony aktu zgonu wystawiony w dniu 1.12.2020 roku przez USC w Sosnowcu.

Ustalenia dokonane na podstawie badania w/w akt członkowskich oraz rejestru członków wskazują, iż:

- we wszystkich zbadanych przypadkach spełnione były ustawowo i statutowo określone podstawy nabycia i ustanienia członkostwa,
- związany z tymi zdarzeniami tryb podjętych przez Zarząd czynności był zgodny z przepisami uosm oraz obowiązującego statutu.

Ustanawianie i przekształcanie praw do lokali mieszkalnych

Na przestrzeni badanego okresu decyzje Spółdzielni w przedmiocie ustanawiania praw do lokali mieszkalnych (lokatorskich zgodnie z treścią art. 13, 14 i 15 uosm), zamiany lokali, a także przekształcania praw do lokali oraz rozliczeń z tego tytułu z dotychczasowymi użytkownikami podejmowane były wyłącznie w oparciu o unormowania statutu.

Obowiązujący w badanym okresie statut Spółdzielni uwzględnia ustawowo określone warunki wynikające z treści art. 11 ust.2 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie dyspozycji lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy prawo to wygasło, a osoby bliskie nie zrealizują roszczeń wynikających z przepisów art. 13 – 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nastąpiło opróżnienie lokalu.

Dane liczbowe w zakresie zawartych umów ustanawiających prawa do lokali oraz zrealizowanych przekształceń praw do lokali na przestrzeni badanego okresu prezentuje poniższe zestawienie:



Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Liczba zawartych umów ogółem, w tym:	3	2	4
Na warunkach lokatorskiego prawa w trybie art. 13, 14 i 15 uosm	-	-	-
W trybie art. 11 ust.2 uosm	-	-	-
Przekształcenia w odrębną własność	3	2	3
Najem lokali mieszkalnych	-	-	1
Zamiany lokali mieszkalnych o ile skutkowały zawarciem umowy o ustanowienie prawa do lokalu	-	-	-
Na podstawie art. 7 ustawy o zmianie uosm i innych ustaw	-	-	-

Kontrolę dokumentacji związanej z ustanawianiem i przekształcaniem praw do lokali przeprowadzono kompleksowo lub w oparciu o losowo wybrane akta umów, i tak:

- umowy najmu lokali mieszkalnych – zbadano jedną umowę zawartą w okresie objętym lustracją tj. 100%,
- umowy o przekształcanie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności – zbadano kompleksowo.

Z danych liczbowych zawartych w zaprezentowanym wyżej zestawieniu wynika, że w okresie badanym w Spółdzielni zrealizowanych zostało ogółem 8 przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali.

Badanie tego zakresu działań Zarządu przeprowadzono na podstawie kompleksowego badania dokumentacji zgromadzonej w aktach wszystkich lokali mieszkalnych objętych przekształceniami spółdzielczych praw w prawo własności w latach 2018 – 2020.

Ustalono, że we wszystkich przypadkach spełnione zostały wymogi statutowe, jak też ustawowe określone treścią przepisów art. 12 i 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

We wszystkich zbadanych aktach zarchiwizowano m. innymi:

- wnioski członków o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność,
- pisma Spółdzielni skierowane do członków specyfikujące ich zobowiązania wobec Spółdzielni, konieczne do spełnienia przed zawarciem umów ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia prawa własności lokali,
- akty notarialne ustanawiające prawo odrębnej własności na rzecz członków,

- załączniki do aktów notarialnych, tj. m. innymi decyzje o samodzielności lokali, rzuty graficzne usytuowania lokali w bryle budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi, uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
- odpisy z ksiąg wieczystych urządzonych dla wyodrębnionych lokali,
- korespondencję i inne.

Na przestrzeni badanego okresu użytkownicy lokali zrealizowali pomiędzy sobą 2 zamiany lokali mieszkalnych. Działanie Zarządu w obu przypadkach ograniczyło się do przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali.

Najem lokali mieszkalnych

Najem lokali mieszkalnych, jako jedna z form zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych członków i osób spoza ich grona usankcjonowany został przepisami obowiązującego statutu, który w zakresie wyboru najemców i stanowił i obowiązkowych zapisów umów najmu stanowił:

Statut obowiązujący do dnia 7.08.2019 roku

- §33 ust. 2 – „*najemca jest wybierany w drodze przetargu, z wyłączeniem boksów w hali targowej, pomieszczeń gospodarczych i biurowych i lokali mieszkalnych*”;
- §34 – *w przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu mają członkowie Spółdzielni*;
- §36 – *najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy*

Statut obowiązujący od dnia 7.08.2019 roku i nadal

- § 33 ust. 2 – najemca jest wybierany w drodze składania ofert, z wyłączeniem boksów w hali targowej, pomieszczeń gospodarczych i biurowych i lokali mieszkalnych;
- przepisy § 34 i § 36 zachowały swą moc obowiązującą w brzmieniu niezmiennym.

Z powyższego wynika, że przy wyłanianiu najemców lokali mieszkalnych tryb przetargu oraz konkursu ofert nie był obowiązkowy.

W badanym okresie Spółdzielnia zawarła jedną umowę najmu lokalu mieszkalnego, to jest:

Umowa najmu lokalu mieszkalnego nr 1/W/2020 z dnia 1.06.2020 roku zawarta o najem lokalu mieszkalnego w nieruchomości przy ul. Dojazd 4/3 z p. Adamem Wyciszkokiem – Prezesem Zarządu SM „Niwka” pełniącym tę funkcję w dacie zawarcia umowy. Spółdzielnia reprezentowana była przez dwóch członków Rady

Nadzorczej: pp. Tomasza Niedzielę pełniącego funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Włodzimierza Gieresia pełniącego funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Kwota czynszu najmu: 245,27 zł miesięcznie plus inne tytuły płatności związane z eksploatacją tego lokalu, kaucja zabezpieczająca została ustalona w wysokości 3 krotności czynszu najmu i została wniesiona na konto Spółdzielni w dniu 23.07.2020 roku, protokołu przekazania lokalu najemcy nie sporządzono.

W świetle § 65 ust. 4 pkt 4 i § 10 ust. 4 pkt 8 regulaminu Rady Nadzorczej obowiązującego w badanym okresie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 1/2014/2 z dnia 10.06.2014 roku do wyłącznej właściwości Rady Nadzorczej należy m. innymi *„podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych”*.

Lustracji przedłożono uchwałę Rady Nadzorczej nr 6/2020/25 z dnia 13.02.2020 roku w sprawie upoważnienia dwóch członków Rady Nadzorczej do czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a wybranym Prezesem Zarządu p. Adamem Wyciszczokiem w sprawie zawarcia umowy o pracę oraz innych czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a p. Adamem Wyciszczok.

W okresie objętym poprzednią i obecną lustracją:

- art. 17¹⁵ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie miał zastosowania, bowiem miejsca parkingowe zlokalizowane zostały po podziale geodezyjnym w ramach części wspólnych nieruchomości,
- do dnia 9.09.2017 roku przekształcenia prawa najmu lokali mieszkalnych na podstawie art.48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie miały miejsca, w tym również po dacie wejścia w życie nowelizacji przepisów uosm w tym zakresie,
- przekształcenia praw najmu lokali użytkowych w prawo odrębnej własności nie miały miejsca wobec braku przesłanek ustawowych określonych treścią art.39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na warunkach określonych art.10 ust. 5 ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych /.../ nie były dokonywane.

4.6

Ustalono, iż w badanym okresie Zarząd Spółdzielni nie występował z powództwami do sądu o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa w związku z zaistnieniem przesłanek określonych treścią art. 11 ust. 1¹ pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4.7

Prawidłowość rozliczeń finansowych z członkami lub ich spadkobiercami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w latach 2018, 2019 i 2020 ustalono na podstawie badania ewidencji księgowej wkładów opisanych wyżej lokali, do których dotychczasowe spółdzielcze prawa wygasły lub skutkiem dokonanych czynności zostały przekształcone w prawo odrębnej własności.

Na tej podstawie ustalono, iż rozliczenia te były zgodne z wymogami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz obowiązującym statucie, tj. w oparciu o wartość rynkową ustaloną w drodze operatów szacunkowych sporządzanych przez uprawnionego biegłego rzeczoznawcę.

W aktach lokali, do których własnościowe prawa lub prawo odrębnej własności nabyte zostały w drodze dziedziczenia zgromadzono postanowienia sądu lub sporządzone przez notariuszy protokoły dziedziczenia stwierdzające nabycie praw do spadku, umowy zawarte przez spadkobierców w przedmiocie działu spadku, oświadczenia spadkobierców o cesji praw na rzecz innych osób.

W aktach poszczególnych lokali zarchiwizowane są szczegółowe rozliczenia zawierające datę oraz podpis osoby sporządzającej.

Udokumentowanie i ujęcie wkładów budowlanych i mieszkaniowych w ewidencji księgowej w odniesieniu do zbadanych przypadków nie budzi zastrzeżeń.

4.8

Statut Spółdzielni oraz obowiązujące w badanym okresie unormowania regulaminowe nie zawierają – ponad wynikające z ustaw: *o ochronie praw lokatorów, o zasobie mieszkaniowym gminy i kodeksu cywilnego* – zasad, szczególnego trybu postępowania oraz sankcji w stosunku do osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

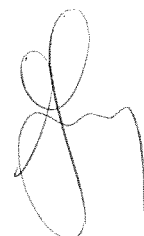
4.9

W latach 2018, 2019 i 2020 członkowie Spółdzielni nie występowali z powództwami do sądu przeciwko Spółdzielni; również powiadamiania organów ścigania w tych latach nie miały miejsca.

Niemniej jednak w badanym okresie w toku postępowania pozostawała sprawa z powództwa byłego członka (uprzednio nr rejestru 434) złożonego w okresie wcześniejszym od objętego lustracją. Były członek kwestionował wysokość zasądzzonego zadłużenia – Sąd Rejonowy w Sosnowcu sygn. akt I 1C 3111/15.

Postanowieniem tego Sądu z dnia 23.03.2020 roku zażalenie powoda zostało oddalone z przyczyn formalnych kończąc postępowanie w tej sprawie.

Oświadczenie Zarządu o kompletności przedłożonej lustracji dokumentacji dotyczącej w/w sprawy stanowi **załącznik nr 10 do protokołu lustracji**.



5. Działalność inwestycyjna Spółdzielni

Na przestrzeni badanego okresu tj. w latach 2018, 2019 i 2020 Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budowy mieszkań polegającej względnie rozpoczęciu nowych inwestycji lub na kontynuacji inwestycji rozpoczętych przez okresem badanym oraz nie podejmowała czynności związanych z odbiorem, przekazaniem do użytku i rozliczeniem kosztów inwestycji rozpoczętych przed datą lustracji, a ukończonych w okresie nią objętym.

6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

6.1.1

Kompleksowe dane liczbowe charakteryzujące wielkość zasobów mieszkaniowych w okresie objętym lustracją, z uwzględnieniem ich wyposażenia technicznego prezentuje tablica nr 5 stanowiąca **załącznik nr 11 do protokołu lustracji**.

Z przedstawionych w nim danych liczbowych wynika, że w okresie badanym – niezmiennie w stosunku do stanu stwierdzonego podczas poprzednich lustracji – w całym badanym okresie zasoby mieszkaniowe Spółdzielni obejmowały 20 wielorodzinnych budynków mieszkalnych stanowiących jej własność lub współwłasność o ogólnej powierzchni użytkowej wynoszącej:

- w 2018 roku – 13.532,09 m² obejmującej 230 lokali mieszkalnych o powierzchni 13.428,79 m² oraz 2 lokale użytkowe o powierzchni 103,30 m²;
- w 2019 roku – 13.274,83 m² obejmującej 225 lokali mieszkalnych o powierzchni 13.171,53 m² oraz 2 lokale użytkowe o powierzchni 103,30 m²;
- w 2020 roku – 12.748,30 m², na którą składało się 215 lokali mieszkalnych o powierzchni 112.645,00 m² i 2 lokale użytkowe o powierzchni 103,30 m².

Podobnie jak w okresie objętym poprzednią lustracją, zmniejszenia w obrębie liczby i powierzchni w grupie lokali mieszkalnych użytkowych były następstwem realizacji przez Zarząd wniosków członków o wyodrębnienie i przeniesienie własności lokali. Na podstawie ewidencji środków trwałych ustalono, że stosowne zmiany jakie zaistniały z tego tytułu w badanym okresie ujęte zostały do tej ewidencji.

Ponadto ustalono, że niezmiennie od czasu poprzednich lustracji w użytkowaniu Spółdzielni znajdowały się:

- lokal na potrzeby własne (biuro Zarządu) o łącznej powierzchni 129 m² użytkowany na podstawie umowy najmu z dnia 20.12.2000 roku z Fabryką Maszyn Górniczych „Niwka SA” w likwidacji;

- pomieszczenie o powierzchni 69,30 m² z przeznaczeniem pod ewentualną działalność społeczno – kulturalną.

Zasoby mieszkaniowe zlokalizowane są w m. Sosnowiec i w większości stanowią pod względem usytuowania strukturę jednolitego osiedla.

Wszystkie budynki Spółdzielni wykonane zostały w technologii spełniającej obowiązujące normy przenikania ciepła.

Dostawą energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania objęta była powierzchnia:

- w 2018 roku – 13.368,63 m²,
- w 2019 roku – 13.111,37 m²,
- w 2020 roku – 12.584,84 m²,

zaś powierzchnia lokali z dostawą centralnej ciepłej wody wynosiła na koniec w/w poszczególnych lat objętych lustracją odpowiednio: 13.235,09 m², 12.977,83 m² i 12.451,30 m².

W opomiarowanie zużycia wody wyposażone są wszystkie budynki Spółdzielni; w opomiarowanie ciepła 19 budynków.

Na koniec 2020 roku w podzielniki kosztów zużycia ciepła wyposażonych było 213 lokali mieszkalnych, a liczba zainstalowanych wodomierzy wynosiła 2.194 urządzenia.

6.1.2

Na przestrzeni badanego okresu, od czasu poprzedniej lustracji, sposób administrowania zasobami zmianom nie uległ.

Niezmiennie od czasu poprzedniej lustracji nadzór w tym zakresie powierzony został Kierownikowi Gospodarki Mieszkaniowej i Remontów pełniącemu również funkcję inspektora nadzoru; poprzednie lustracje uwag w zakresie wypełniania obowiązków przez pracownika zatrudnionego na w/w stanowisku nie wniosły.

Do struktury organizacyjnej Spółdzielni w części dotyczącej obsługi w zakresie bieżącej eksploatacji i utrzymania stanu technicznego zasobów zmiany nie były wprowadzane. Szczegółowe ustalenia w zakresie poziomu zatrudnienia w jednostkach organizacyjnych Spółdzielni związanych bezpośrednio z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, z uwzględnieniem na stanowiska robotnicze i nierobotnicze, przedstawiono w części 1.3 niniejszego protokołu lustracji.

W badanym okresie, podobnie jak w latach objętych poprzednią lustracją, do bieżącej konserwacji i utrzymania stanu technicznego zasobów Spółdzielnia nie zatrudniała własnych służb etatowych, powierzając te czynności zewnętrznym podmiotom gospodarczym na podstawie zawartych umów, to jest:



1. Zakład Usługowy „Gucio” Michał Aniołek 41-200 Sosnowiec – prace porządkowe na osiedlu,
2. Firma „Usługi Czystościowe i Komunalne” Anna Nowak 41-208 Sosnowiec – prace porządkowe w budynku przy ul. Dojazd 4
3. Firma Usługowo-Porządkowa „Marco” Katarzyna Kucharek, Sosnowiec – prace porządkowe w biurze Spółdzielni.
4. Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o. o. Poznań Oddział w Bytomiu – umowy dotyczące rozliczeń wodomierzy i podzielników CO w lokalach mieszkalnych (współpraca od 1997r).
5. Firma Instalacyjno-Budowlana „Hesbud” Henryk Krzystek i Sebastian Krzystek, Sosnowiec – umowa zawarta w dniu 02.01.2012 roku w zakresie: prace remontowe instalacji wod-kan, CO, stolarskie, prace awaryjne (współpraca od 1992r) oraz prace remontowe elewacji budynków mieszkalnych.
6. Z.K.B. „Kominbud” Tomasz Kowalewski, Dąbrowa Górnicza (prace związane z przeglądami instalacji przewodów kominowych) – umowa od 01.04.2007 roku.
7. P.P.U.H. EL-Zbig-Bud Zbigniew Warmus Sosnowiec (prace związane z obsługą instalacji elektrycznej i odgromowej) na podstawie umowy 1/2017 zawarta od 08.05.2017 roku (współpraca od 2007r).
8. F.H.U.P. OGRODY-PROJEKTY Tomasz Gwizdała, Trzebinia – zagospodarowanie terenów zielonych na terenie osiedla (wykonanie skalniaków).
9. Zakład Usługowy „Jampich” Patryk Walasek 41-200 Sosnowiec – pielęgnacja terenów zielonych (koszenie, grabienie i wywóz trawy).
10. DELUXE CLEANING Aneta Broś z siedzibą w Sosnowcu, Mysłowicka 4 – prace porządkowe w biurze Spółdzielni.
11. RAFAŁ LABUŚ STUDIO PORZĄDKU, Międzyrzecze, ul. Zagrodowa 12 – prace porządkowe na osiedlu Dybowskiego.

Dokumentację dotyczącą realizacji w/w umów zbadano wrywkowo pod kątem prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię czynności nadzoru i rozliczania prac wykonywanych przez w/w podmioty zewnętrzne.

Ustalono, iż do naliczeń wynagrodzeń wykonawców przyjmowano stawki wynikające z zawartych umów, a kontrola faktur pod względem merytorycznym i formalnym przeprowadzona została przez uprawnione osoby, co zostało potwierdzone złożonymi podpisami.

W przypadku żadnej z w/w umów nie wystąpiły okoliczności lub zdarzenia stanowiące podstawę do naliczenia kar umownych przez Spółdzielnię lub innych umownie przewidzianych sankcji.

Niezmiennie od czasu poprzednich lustracji Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą w zakresie zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi na podstawie

umów o wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną zawartych w latach poprzedzających okres objęty niniejszą lustracją.

W badanym okresie przychody Spółdzielni z tego tytułu wyniosły :

- w 2018 roku – 77.440,57 zł,
- w 2019 roku – 60.157,49 zł,
- w 2020 roku – 53.744,54 zł.

6.1.3

Selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni z udziałem Kierownika Gospodarki Mieszkaniowej i Remontów p. Wojciecha Grabki przeprowadzona została w dniu 24.11.2021 roku.

Protokół z tej wizytacji stanowi **załącznik nr 12 do protokołu lustracji**.

6.2

Koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za użytkowanie lokali.

6.2.1

Postanowienia statutu obowiązującego w badanym okresie nie ustanawiają obowiązku posiadania unormowań regulaminowych określających zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

Na przestrzeni wszystkich lat objętych lustracją rozliczenia z tego tytułu Spółdzielnia przeprowadzała na podstawie postanowień obowiązującego statutu, które w tym zakresie stanowią:

- podstawę do rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i rozliczaniem nieruchomości dla obciążenia poszczególnych lokali i ustalania opłat z tego tytułu winien stanowić plan finansowy uchwalony na dany rok przez Radę Nadzorczą,
- koszty zarządu, eksploatacji i utrzymania nieruchomości winny być rozliczane przy uwzględnieniu podziału na nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, nieruchomości stanowiące mienie wspólne, koszty zarządu obciążające wszystkie nieruchomości,
- okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, a różnica między tymi kosztami a zaliczkowo pobranymi opłatami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody nieruchomości w roku następnym,
- w odniesieniu do kosztów dostawy ciepła dla ogrzania lokali i podgrzania wody użytkowej był okres rozliczeniowy od 1.09 do 31.08 roku następnego określony przepisami odrębnego regulaminu,



- rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest w okresach kwartalnych po dokonanych odczytach urządzeń pomiarowych,
- organem uprawnionym do określenia sposobu przeznaczenia nadwyżki bilansowej jest Walne Zgromadzenie,
- podstawową jednostką rozliczeniową do obciążeń użytkowników lokali jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- pozostałymi jednostkami rozliczeniowymi są: wskazania urządzeń pomiarowych dla rozliczenia kosztów w lokalach wyposażonych w takie urządzenia (wodomierze, podzielniki kosztów c.o.), liczba osób w lokalu dla naliczenia kosztów wywozu odpadów komunalnych oraz kosztów dostawy wody w lokalach nieopomiarowanych i lokal mieszkalny dla rozliczania kosztów konserwacji domofonów, liczba gniazd antenowych zainstalowanych w lokalach dla rozliczenia kosztów telewizji kablowej,
- wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem podziału na użytkowników lokali w zależności od członkostwa w Spółdzielni, a także posiadanych tytułów prawnych do zajmowanych lokali; o zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni jest ona zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed terminem wnoszenia opłat, zaś opłat niezależnych z zachowaniem terminu 14 dniowego (§ 63 ust.8 i 9 statutu).

Ustalono:

- w badanym okresie plany gospodarczo – finansowe na poszczególne lata zatwierdzone zostały przez ten organ uchwałami: nr 6/2018/10 z dnia 12.04.2018 roku, 3/2019/16 z dnia 15.05.2019 roku i 10/2020/28 z dnia 8.04.2020 roku,
- podział kosztów przyjęty w planach na wymienione lata był zgodny z podziałem ustalonym w przepisach statutowych i przywołanego na wstępie regulaminu, tj. w podziale na poszczególne rodzaje przy zachowaniu zasady podziału na poszczególne nieruchomości,
- prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja księgowa pozwala na wyodrębnienie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz ich prezentację w ujęciu wynikowym.

Ustalenia powyższe wskazują zatem na zgodność postanowień statutowych Spółdzielni w zakresie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości z przepisami art. 4 ust. 1 i 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6.2.2

W świetle przepisów uosm, statutu i regulaminu obowiązujących w badanym okresie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości winny być:

- rozliczane w okresach rocznych wg formuły określonej treścią art. 6 ust. 1 uosm,
- odnoszone i rozliczane na poszczególne nieruchomości, a więc wg ustawowej formuły określonej treścią art. 4 ust. 1 i ust. 4¹ uosm.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi za okres objęty badaniem lustracyjnym prezentuje sporządzona na podstawie ewidencji księgowej **tabela nr 6 stanowiąca załącznik nr 13 do protokołu lustracji.**

Z zawartych w niej danych liczbowych wynika, że wyniki w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz działalności pozostałej ukształtowały się w następujących wielkościach:

- 2018 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)721 545,22 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)428 505,73 zł;
- 2019 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)281 890,76 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)264 516,31 zł,
- 2020 rok – w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości niedobór w wysokości (-)538 969,12 zł, w obrębie działalności pozostałej netto (+)396 338,03 zł.

Powyższe ustalenia wskazują na utrzymujący się „rok do roku” ujemny wynik w obrębie eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

W wymiarze procentowym brak pokrycia poniesionych kosztów eksploatacji wnoszonymi opłatami w poszczególnych latach badanego okresu ukształtował się w następujących wielkościach: w 2018 roku – 16,09%, w 2019 roku – 6,88 %, w 2020 roku – 11,46%.

Ustalenia lustracji wskazują, że:

- Spółdzielnia realizuje wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt 1 uosm dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji kosztów i przychodów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy,
- wyniki (niedobory) w obrębie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości we wszystkich latach badanego okresu nie były rozliczane wg ustawowej formuły określonej w art. 6 ust. 1 uosm.

Wyniki finansowe Spółdzielni za lata 2018, 2019 i 2020 przedstawione zostały do decyzji Walnego Zgromadzenia, które podjęło uchwały w przedmiocie ich zatwierdzenia oraz podziału nadwyżek na cele statutowe Spółdzielni.



Z powyżej dokonanych ustaleń wynika, iż:

- w okresie badanym Spółdzielnia dostosowała sposób rozliczenia wyniku działalności gospodarczej stosownie do zmiany przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych obowiązującej od dnia 1.01.2007 roku;
- zgodnie z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze oraz obowiązującego statutu wyniki na działalności gospodarczej były przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżek finansowych netto osiągniętych w latach 2018 – 2020.

6.2.3

Jednostkowe koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, o których mowa w art. 4 uosm w zł/m² miesięcznie obrazuje, sporządzona na podstawie ewidencji księgowej, **tabela nr 7 stanowiąca załącznik nr 14 do protokołu lustracji.**

Z danych liczbowych w/w załącznika wynika, iż suma jednostkowych kosztów eksploatacji zależnych i niezależnych do Spółdzielni w zł/m² miesięcznie na koniec poszczególnych lat badanego okresu ukształtowała się w następujących wielkościach:

2018 rok – 9,45 zł/m²/miesięcznie, w tym:

Koszty zależne od Spółdzielni – 4,33 zł/m² miesięcznie obejmujące:

- koszty eksploatacji – 2,28 zł/m² miesięcznie,
- odpis na fundusz remontowy – 2,00 zł/m² miesięcznie,
- koszty odczytu i rozliczenia mediów – 0,05 zł/m² miesięcznie.

Koszty niezależne od Spółdzielni – 5,12 zł/m² miesięcznie, w tym:

- dostawa wody i odprowadzenie ścieków – 1,30 zł/m² miesięcznie,
- centralne ogrzewanie – 2,12 zł/m² miesięcznie,
- podgrzanie wody – 1,13 zł/m² miesięcznie,
- energia elektryczna – 0,09 zł/m² miesięcznie,
- podatki lokalne – 0,06 zł/m² miesięcznie,
- wywóz odpadów komunalnych – 0,42 zł/m² miesięcznie.

2019 rok – 10,58 zł/m²/miesięcznie, w tym:

Koszty zależne od Spółdzielni – 4,59 zł/m² miesięcznie obejmujące:

- koszty eksploatacji – 2,45 zł/m² miesięcznie,
- odpis na fundusz remontowy – 2,90 zł/m² miesięcznie,
- koszty odczytu i rozliczenia mediów – 0,05 zł/m² miesięcznie.

Koszty niezależne od Spółdzielni – 5,99 zł/m² miesięcznie, w tym:

- dostawa wody i odprowadzenie ścieków – 1,31 zł/m² miesięcznie,

- centralne ogrzewanie – 2,17 zł/m² miesięcznie,
- podgrzanie wody – 1,16 zł/m² miesięcznie,
- energia elektryczna – 0,09 zł/m² miesięcznie,
- podatki lokalne – 0,04 zł/m² miesięcznie,
- wywóz odpadów komunalnych – 0,41 zł/m² miesięcznie.

2020 rok – 11,31 zł/m²/miesięcznie, w tym:

Koszty zależne od Spółdzielni – 5,53 zł/m² miesięcznie obejmujące:

- koszty eksploatacji – 2,57 zł/m² miesięcznie,
- odpis na fundusz remontowy – 2,90 zł/m² miesięcznie,
- koszty odczytu i rozliczenia mediów – 0,06 zł/m² miesięcznie.

Koszty niezależne od Spółdzielni – 5,78 zł/m² miesięcznie, w tym:

- dostawa wody i odprowadzenie ścieków – 1,41 zł/m² miesięcznie,
- centralne ogrzewanie – 2,42 zł/m² miesięcznie,
- podgrzanie wody – 1,15 zł/m² miesięcznie,
- energia elektryczna – 0,1 zł/m² miesięcznie,
- podatki lokalne – 0,04 zł/m² miesięcznie,
- wywóz odpadów komunalnych – 0,65 zł/m² miesięcznie.

Na koniec 2020 roku w stosunku do stanu na koniec 2018 roku wystąpił wzrost w obrębie kosztów zależnych od Spółdzielni o wielkość wynoszącą **1,00 zł/m²** miesięcznie w pozycjach:

- eksploatacja podstawowa o 0,29 zł/m² miesięcznie,
- odpis na fundusz remontowy o 0,90 zł/m² miesięcznie,
- koszty odczytu i rozliczenia mediów o 0,01 zł/m² miesięcznie.

W obrębie kosztów od Spółdzielni niezależnych różnica pomiędzy wielkościami na koniec 2018 i 2020 roku wyniosła **0,41 zł/m²** miesięcznie, co nastąpiło w pozycjach:

- dostawa wody i odprowadzenie ścieków o 0,11 zł/m² miesięcznie,
- centralne ogrzewanie o 0,30 zł/m² miesięcznie,
- podgrzanie wody o 0,02 zł/m² miesięcznie,
- energia elektryczna o 0,02 zł/m² miesięcznie,
- wywóz odpadów komunalnych o 0,23 zł/m² miesięcznie

Analiza danych liczbowych zawartych w w/w załączniku wskazuje, iż najwyższy udział w wielkości kosztu jednostkowego/miesięcznie we wszystkich latach badanego okresu miały następujące pozycje:

- *koszty eksploatacji* – 2,28 zł/m² w 2018 roku , 2,45 zł/m² w 2019 roku i 2,57 zł/m² w 2020 roku,



- *odpis na fundusz remontowy* – 2,00 zł/m² w 2018 roku, 2,90 zł/m² w 2019 i w 2020 roku,
- *centralne ogrzewanie* – 2,12 zł/m² w 2018 roku, 2,17 zł/m² w 2019 roku i 2,42 zł/m² w 2020 roku,
- *podgrzanie wody* – 1,13 zł/m² w 2018, 1,16 zł/m² w 2019 roku i 1,15 zł/m² w 2020 roku,
- *wywóz odpadów komunalnych* – 0,42 zł/m² w 2018 roku, 0,41 zł/m² w 2019 roku i 0,65 zł/m² w 2020 roku.

Łącznie partycypacja w/w pozycji w globalnych wielkościach kosztu jednostkowego w poszczególnych latach badanego okresu wyniosła:

- 84,12% w 2018 roku,
- 85,91% w 2019 roku,
- 85,67% w 2020 roku.

Z powyższych ustaleń wynika, że w okresie pomiędzy latami 2018 i 2020 nastąpił wzrost udziału sumy w/w pozycji jednostkowych kosztów o 1,55%.

Pozostałe pozycje składające się na wielkości kosztu eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości utrzymywały się w badanym okresie na ustabilizowanym poziomie i jak wynika z danych zaprezentowanych w wymienionym załączniku nie wykazywały istotniejszych zmian.

W świetle postanowień statutu w części dotyczącej ustalania wysokości opłat obowiązują następujące zasady:

1. Decyzje odnośnie określenia wysokości opłat eksploatacyjnych uchwala Rada Nadzorcza jako organ statutowo uprawniony. Decyzje te winny mieć za podstawę założenia planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą na lata 2018 – 2020.
2. Przy kalkulacji wysokości opłat w każdym roku uwzględniać należy stan ewidencyjny konta rozliczeń międzyokresowych kosztów oraz wielkości osiągniętych pożytków. Wymienione pozycje winny być odnoszone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni.
3. Stawki opłat wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie opłat związanych z dostawami mediów i usług komunalnych oraz podatków lokalnych wynikały z decyzji uprawnionych organów samorządowych oraz zawartych przez Spółdzielnię umów z podmiotami realizującymi dostawy i świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni w umownie określonych zakresach.
4. Opłaty winny być wnoszone przez użytkowników lokali co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca, w przypadku lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu – w terminach określonych treścią zawartych umów.

5. O zmianie opłat zależnych od Spółdzielni użytkownicy lokali winni zostać powiadomieni z 3 miesięcznym wyprzedzeniem, o zmianie wysokości opłat wnoszonych na pokrycie kosztów niezależnych na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia tych opłat.
6. Zaliczki wnoszone przez użytkowników lokali na poczet kosztów dostawy ciepła ogrzewania lokali podlegają rozliczeniu na koniec grzewczych sezonów rozliczeniowych.
7. Koszty zimnej wody, ciepła do podgrzania wody, wywozu odpadów komunalnych oraz zużycia energii elektrycznej zużytej do oświetlenia części wspólnych nieruchomości rozliczane są w okresach półrocznych.

W badanym okresie obowiązywały stawki opłat na pokrycie kosztów zarządzania, eksploatacji i utrzymania nieruchomości w latach 2018 – 2020 w jednolitej wysokości wynoszącej 1,72 zł/m²/miesięcznie w 2018 roku, 1,92 zł/m²/miesięcznie w 2019 roku i 1,92 zł/m²/miesięcznie w 2020 roku dla:

- członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
- właścicieli lokali będących członkami,
- właścicieli lokali niebędących członkami.

W badanym okresie Spółdzielnia nie posiadała w swej ewidencji środków trwałych lokali użytkowych eksploatowanych na zasadzie własnościowego prawa.

Dane liczbowe **tabeli nr 6** stanowiącej załącznik do protokołu lustracji wskazują, że we wszystkich latach badanego okresu wyniki w obrębie utrzymania i eksploatacji nieruchomości osiągały wartości ujemne.

6.2.4

Wyposażenie budynków i lokali mieszkalnych w urządzenia pomiarowe opisano w części 6.1.1 niniejszego protokołu lustracji.

Zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali z tytułu dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzewu wody użytkowej określa ramowo statut, zaś szczegółowe zasady rozliczeń z tego tytułu *Regulamin zasad rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej dla celów CO i CWU w zasobach SM Niwka* uchwalony uchwałą nr 4/2017/4 z dnia 24.08.2017 roku.

Ustalenia wynikające z analizy treści regulaminu dokonane w toku poprzedniej lustracji wskazywały na zgodność jego postanowień z przepisami ustawy *Prawo energetyczne* oraz przepisów wykonawczych, w tym również w zakresie uwzględnienia przy rozliczeniach ciepła przenikającego między pomieszczeniami. Regulamin zredagowany został jako tekst jednolity.

Na dzień lustracji w przepisach ustawowych obowiązujących przy rozliczeniach ciepła wprowadzone zostały zmiany mogące skutkować potrzebą ich uwzględnienia w treści regulaminu, i tak:



W art. 15 i 16 ustawy z 20 kwietnia 2021 roku o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021, poz. 868) wprowadzono następujące zapisy:

- art. 15. *Do dnia 31 grudnia 2021 r. właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego nieodpłatnie umożliwia uzyskanie informacji, o której mowa w art. 45c ust. 2 ustawy zmienianej w art. 3, nie rzadziej niż raz na pół roku, a w przypadku otrzymywania elektronicznych rozliczeń na żądanie – nie rzadziej niż raz na kwartał, jeżeli rozliczenie dokonywane jest na podstawie wskazań urządzeń, o których mowa w art. 45a ust. 7 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 3, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.*
- art. 16. *Do dnia 1 stycznia 2027 r. właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego zastąpi ciepłomierze, podzielniki kosztów ogrzewania lub wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej zamontowane przed dniem wejścia w życie ustawy zmienianej w art. 3, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, urządzeniami posiadającymi funkcję zdalnego odczytu.*

Regulaminowe przepisy zawierają m. innymi unormowania w zakresie:

- zdefiniowania kosztów dostawy ciepła do ogrzewania lokali i podgrzania ciepłej wody jako wszystkich kosztów dostarczenia ciepła do danej nieruchomości poniesionych przez Spółdzielnię;
- ustalenia okresów rozliczeniowych – w regulaminie przyjęto, że okres rozliczeniowy trwa w okresie od dnia 1.09.2017 roku 31.08.2018 roku; okres rozliczeniowy kosztów podgrzania wody określa §7 ust.1 regulaminu: „ustala się okres rozliczeniowy CWU” bez wskazania interwału czasowego. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/2020/28 z dnia 8.04.2020 roku do § 1 ust.3 regulaminu wprowadzono zmianę o treści: „okresem rozliczeniowym jest okres pełnych sześciu miesięcy”;
- zasad ustalania indywidualnych opłat zaliczkowych i ustalonych na podstawie rozliczenia kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody z indywidualnymi odbiorcami w lokalach mieszkalnych opłat końcowych; wysokość opłat zaliczkowych ustalana jest na podstawie kosztów dostawy ciepła przewidzianych do poniesienia w danym okresie rozliczeniowym w skali nieruchomości, zaś opłaty końcowe stanowią różnicę pomiędzy wniesionymi zaliczkami a faktycznie poniesionymi kosztami (nadpłata lub niedobór); przy określaniu poszczególnych grup odbiorców wyjątek stanowią budynki przy ul. Pogodnej 2, Modrzewskiego 15, 17 i 19, które z uwagi na uwarunkowania techniczne zgrupowane zostały w jedną grupę odbiorców;
- stosowanie dla całości zasobów „jednakowego dla wszystkich odbiorców opomiarowanego systemu rozliczania CO opracowanego przez firmę Techem – Techniki Pomiarowe w Poznaniu zgodnie z zawartą umową

rozliczeniową wraz z załącznikami określającymi jego zasady oraz koszty”;

- regulamin przewiduje stosowanie jednolitego systemu rozliczania kosztów centralnej ciepłej wody dla wszystkich odbiorców opomiarowanych, a przypadające na dany lokal koszty zostają powiększone o koszty obsługi rozliczeń indywidualnych w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą w rocznych planach eksploatacji;
- różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierzy zainstalowanymi w węzłach cieplnych a sumą wodomierzy w lokalach rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali w budynkach;
- rozliczenia kosztów dokonywane są przy zastosowaniu podzielników kosztów zamontowanych przez firmę *Techem Techniki Pomiarowe* w Poznaniu, Oddział w Bytomiu na podstawie umowy zawartej w 1997 roku;
- poniesione koszty ogrzewania lokali rozliczne są wg formuły: 10% proporcjonalnie do powierzchni użytkowej (koszty stałe) i 90 % wg sumy obliczeniowych jednostek zużycia ustalonych na podstawie odczytów z podzielników kosztów po zastosowaniu współczynników korekcyjnych opracowanych przez COBRTI Instal;
- koszt ogrzewania grzejników w łazienkach oraz nieopomiarowanych części wspólnych budynków został włączony w pozycję kosztów stałych wg proporcji ich udziału w wysokości 14%; wysokość tego współczynnika została ustalona przez Zarząd uchwałą nr 24/2013/13 z dnia 20.09.2013 roku i w badanym okresie obowiązywała w proporcji niezmienionej,
- sankcji w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię lub rozliczającego faktu uszkodzenia podzielnika lub wodomierza i niepowiadomienia o tym fakcie w terminie 5 dni, zerwania lub naruszenia plomby lub innych uszkodzeń i ingerencji; w takim przypadku lokal jest rozliczany wg zasad rozliczeń przyjętych dla lokali nieopomiarowanych.

Jak zauważono na wstępie części 6.2.2 niniejszego protokołu w okresie objętym badaniem lustracyjnym wszystkie lokale mieszkalne były wyposażone w podzielniki kosztów, tak więc rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla ogrzania tych lokali winno być przeprowadzane w oparciu o przepisy regulaminu dla lokali opomiarowanych.

Ustalanie wysokości zaliczek pobieranych na pokrycie kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej przewidziane zostało w obowiązującym statucie dla Rady Nadzorczej.

Podobnie jak poprzednio w badanym okresie dla lokali mieszkalnych objętych dostawą energii cieplnej obowiązywały zaliczki w wysokościach o



zróżnicowanym wymiarze zatwierdzone odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

Usługi w zakresie odczytu podzielników kosztów oraz rozliczeń kosztów dostawy, w tym rozliczeń indywidualnych z użytkownikami lokali wyposażonych w podzielniki kosztów świadczy firma „Techem” Techniki Pomiarowe w Poznaniu na podstawie umowy o rozliczeniach nr 500017/20/01 z dnia 3.09.2012 roku.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody

Lustracji przedłożono rozliczenia kosztów ciepła na ogrzanie lokali mieszkalnych za okresy rozliczeniowe 2017/2018, 2018/2019 i 2019/2020 sporządzone przez firmę rozliczającą te koszty na podstawie w/w umowy.

Podstawę przeprowadzenia tych rozliczeń stanowiły *Informacje w zakresie poniesionych kosztów centralnego ogrzewania oraz zaliczek wpłaconych na ich poczet przez użytkowników lokali* skierowane zostały do firmy rozliczającej pismami Spółdzielni:

- za okres rozliczeniowy 2017/2018 w dniu 20.09.2018 roku – listem poleconym,
- za okres rozliczeniowy 2018/2019 w dniu 20.09.2019 roku – listem poleconym,
- za okres rozliczeniowy 2019/2020 w dniu 15.09.2020 roku – listem poleconym.

Podobnie jak podczas poprzedniej lustracji rozliczeń indywidualnych nie przedstawiono, gdyż Spółdzielnia sporządza je w jednym egzemplarzu dla każdego lokalu na podstawie wykazów rozliczeń zbiorczych lokali dostarczonych przez firmę rozliczającą i nie tworzy kopii tych dokumentów.

Analiza przedłożonych dokumentów wykazała:

W okresach rozliczeniowych 2017/2018, 2018/2019 i 2019/2020 roku wyniki rozliczenia kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody w wymiarze syntetycznym ustaliły następujące wielkości kosztów (wg faktur dostawcy) i przychodów (zaliczki wnoszone na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody przez indywidualnych odbiorców w lokalach).

2017/2018 rok

Wyszczególnienie	Koszty	Zaliczki	Wynik
Centralne ogrzewanie	851.745,23	955.304,00	+103.558,77

Ciepła woda	514.965,50	523.198,75	+8.233,25
-------------	------------	------------	-----------

Lustracji została przedłożona dokumentacja w postaci indywidualnych rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych świadcząca o rozliczeniu wniesionych zaliczek do pełnej wysokości poniesionych kosztów w regulaminowym trybie i przy dotrzymaniu regulaminowo określonych terminów.

2018/2019

Wyszczególnienie	Koszty	Zaliczki	Wynik
Centralne ogrzewanie	887.685,48	926.288,00	+38.602,52
Ciepła woda	511.795,50	514.179,35	+2.383,85

Lustracji została przedłożona dokumentacja w postaci indywidualnych rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych świadcząca o rozliczeniu wniesionych zaliczek do pełnej wysokości poniesionych kosztów w regulaminowym trybie i przy dotrzymaniu regulaminowo określonych terminów.

2019/2020

Wyszczególnienie	Koszty	Zaliczki	Wynik
Centralne ogrzewanie	925.485,96	955.405,00	+29.919,04
Ciepła woda	507.754,98	473.318,32	-34.436,66

Dokonane w toku lustracji ustalenia wskazują, że rozliczenia kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody z użytkownikami lokali za okresy rozliczeniowe obejmujące lata 2018, 2019 i 2020 przeprowadzone zostały w trybie i na zasadach określonych przepisami regulaminu obowiązującego w datach tych rozliczeń.

Zestawienia księgowe obejmujące koszty ogółem oraz wyniki rozliczenia za okresy rozliczeniowe 201/2018, 2018/2019 i 2019/2020 stanowią **załącznik nr 15 do protokołu lustracji**.

Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody

Dane liczbowe zawarte w tabeli nr 5 – zasoby mieszkaniowe wskazują, że wszystkie budynki Spółdzielni wyposażone zostały w urządzenia pomiarowe poboru wody, a w lokalach mieszkalnych zainstalowane były 2.194 wodomierze.

Niezmiennie od czasu poprzedniej lustracji, w okresie badanym, rozliczeń z użytkownikami lokali kosztów z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków Spółdzielnia winna dokonywać na podstawie *regulaminu finansowego rozliczenia kosztów dostawy i zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w SM*

„Niwka” zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 23/2005/4 z dnia 23.11.2005 roku ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Nadzorczej – ostatnia nr 15/2020/28 z dnia 8.04.2020 roku, mocą której wprowadzony został jednolity 6 miesięczny okres rozliczeniowy zużycia ciepłej i zimnej wody.

Zgodność regulaminowych postanowień z *ustawą z dnia 7.06.2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* obowiązującą w znowelizowanym brzmieniu od dnia 22.06.2005 roku nie była przez poprzednie lustracje kwestionowana.

Istotniejsze postanowienia w/w regulaminu stanowią:

- zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustalane są na podstawie średniego zużycia miesięcznego w ostatnim okresie rozliczeniowym wg wskazań aktualnie zalegalizowanych wodomierzy w wymiarze poszczególnych nieruchomości;
- rozliczenie kosztów dokonywane jest na podstawie iloczynu wskazań wodomierzy i ceny 1 m³ wody zatwierdzonej przez Radę Miasta Sosnowiec lub wg ryczału proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu, w którym nie zainstalowano wodomierzy; ryczałt ustalono w wysokości 5,40 m³/osoba w tym 3,63 m³/osoba ciepła woda;
- w dostosowaniu do wymogów art. 26 ust.2 ustawy z dnia 7.06.2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków obowiązującej w znowelizowanym brzmieniu od dnia 22.06.2005 roku różnice pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych w budynkach a sumą wodomierzy indywidualnych w lokalach rozliczane są wg regulaminowej formuły określonej w § 6 pkt 8 regulaminu następująco: *ilość m³ różnicy dzielona będzie przez ilość lokali w budynku. Kwota ta będzie uwzględniana dla każdego lokalu każdorazowo po okresie rozliczeniowym (kwartał, obecnie okres 6 miesięcy),*

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków w lokalach opomiarowanych rozliczane były w badanym okresie wg ceny dostawcy w zł/m³ ustalonej przez Wody Polskie SA z siedzibą w Warszawie.

W wymiarze syntetycznym wyniki finansowe osiągnięte w skali wszystkich nieruchomości Spółdzielni w pozycji *dostawa wody i kanalizacja* w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym przedstawiały się następująco:

2018 rok

Koszty	Przychody	Wynik
233,34601.	605.235,09	+4.001,75

2019 rok

Koszty	Przychody	Wynik
576.959,59	581.648,27	+4.688,68

2020 rok

Koszty	Przychody	Wynik
625.182,51	641.633,83	+16.451,32

Z zaprezentowanych powyżej zestawień kosztów, przychodów i wyników osiągniętych we wszystkich latach badanego okresu wynika, że zaliczki na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustalone zostały w wielkościach zapewniających pełne ich pokrycie.

Na podstawie przedłożonej do badań dokumentacji w zakresie indywidualnego rozliczenia kosztu dostawy zimnej wody na poszczególne lokale mieszkalne ustalono:

- rozliczenia kosztów tych dostaw przeprowadzone zostały przez służby etatowe Spółdzielni w regulaminowo ustalonych okresach rozliczeniowych w oparciu o odczyty wskazań wodomierzy posiadających ważną legalizację,
- regulaminowo określony tryb ustalony dla tych rozliczeń był zachowany.

Wyniki finansowe osiągnięte w latach 2011, 2016 i 2017 w obrębie kosztów wywozu odpadów komunalnych i energii elektrycznej przedstawiały się, jak niżej:

2018 rok

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
Wywóz odpadów	204.745,00	204.770,00	25,00
Energia elektryczna	38.640,29	52.880,52	14.240,23

2019 rok

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
Wywóz odpadów	190.238,00	190.205,00	-33,00
Energia elektryczna	36.189,81	52.845,08	16.655,27

2020 rok

Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
Wywóz odpadów	297.177,70	266.054,90	-31.122,80

Energia elektryczna	43.124,25	52.320,00	9.195,75
----------------------------	-----------	-----------	----------

Z analizy danych liczbowych kosztów i przychodów oraz osiągniętych wyników finansowych w pozycjach *wywóz odpadów komunalnych* oraz *energia elektryczna* wynika:

- w pozycji *wywóz odpadów komunalnych* w latach 2018 i 2019 opłaty zostały ustalone na poziomie zapewniającym pełne pokrycie tych kosztów, natomiast wynik rozliczenia tych kosztów w 2020 roku zamknął się niedoborem wynoszącym w wymiarze procentowym 10,47%,
- w pozycji *energia elektryczna* – we wszystkich latach badanego okresu opłaty zostały ustalone na poziomie zapewniającym pełne pokrycie poniesionych kosztów. Wskazać jednak należy na przeszacowanie kosztów przy kalkulacji opłat obowiązujących w badanym okresie; w wymiarze procentowym nadwyżki wniesionych opłat w stosunku do poniesionych kosztów w tych latach wyniosły odpowiednio: 36,85% w 2018 roku, 46% w 2019 roku, 21,32% w 2020 roku.

6.3 Gospodarka lokalami użytkowymi

We wszystkich latach badanego okresu obowiązujący statut przewidywał możliwość najmu lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni na rzecz członków oraz innych osób fizycznych i prawnych.

W odniesieniu do trybu wyboru najemców statutowe unormowania § 33 ust. 2 stanowią, iż najemca winien być wybierany w drodze przetargu, z wyłączeniem boksów w hali targowej, pomieszczeń gospodarczych i biurowych.

Jednak statutowe przepisy nie ustanawiają wymogu uchwalenia regulaminu określającego tryb doboru najemców lokali użytkowych.

W świetle postanowień statutu obowiązującego w badanym okresie:

- najemcy zobowiązani są do wniesienia kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu w wysokości ustalonej przez Zarząd,
- w przypadku równorzędności ofert złożonych przez członka Spółdzielni i osobę spoza ich grona, przepisy obowiązującego statutu ustanawiają przy zawieraniu umów najmu i dzierżawy zasadę pierwszeństwa ofert członków.

Niezmiennie od czasu poprzedniej lustracji Spółdzielnia pozostawała stroną dwóch umów najmu lokalu użytkowego przy ul. Dybowskiego. W nazewnictwie przyjętym w Spółdzielni umowy te oznaczone zostały jako umowy dzierżawy i jako takie opisane zostały w części 3 niniejszego protokołu lustracji. Umowy, których przedmiotem była dzierżawa terenu zabudowanego pawilonem handlowym przy ul. Dybowskiego zawarte zostały w 2011 i 2017 roku.

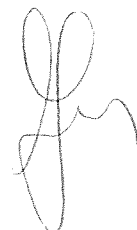
Umowy zawarte zostały w trybie bezprzetargowym na podstawie decyzji Zarządu podjętych w wyniku pozytywnego rozpatrzenia pisemnych wniosków osób zainteresowanych ich zawarciem. W aktach zgromadzono między innymi:

- pisemny wniosek zainteresowanego najmem,
- w/w umowę najmu,
- korespondencję związaną z realizacją umownych postanowień,
- inne dokumenty (np. dotyczące poniesionych kosztów remontu lokalu).

Ustalenia poprzedniej lustracji dotyczące tej umowy oraz związanej z nią pozostałej dokumentacji przedłożonej w aktach były następujące:

- w/w umowa zawarta została w trybie bezprzetargowym w wyniku pozytywnego rozpatrzenia przez Zarząd pisemnego wniosku przyszłego najemcy;
- zgodnie z wymogami kodeksu cywilnego umowa została zawarta w formie pisemnej i zawiera elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, tj. między innymi przedmiot najmu, wysokość czynszu najmu i zasady jego wnoszenia, czas trwania najmu;
- umowne postanowienia nakładają na najemcę obowiązek utrzymania lokalu i nieruchomości w należytym stanie technicznym poprzez np. dokonywanie drobnych napraw lub wymiany elementów i wyposażenia lokalu, utrzymanie czystości i porządku na dzierżawionym terenie;
- w przypadku zwłoki w terminowej zapłacie czynszu umowne postanowienia zawierają zapis o możliwości naliczenia przez Spółdzielnię odsetek ustawowych;
- umowne postanowienia zawierają zapisy określające sposób rozwiązania umowy najmu, w tym również w trybie natychmiastowym przez Spółdzielnię, a także ustalają obowiązki najemcy po zakończeniu trwania umowy;
- umownie określone opłaty ze strony najemcy obejmują czynsz najmu miesięcznie jako iloczyn stawki i powierzchni powiększony o podatek VAT oraz specyfikację innych tytułów naliczeń związanych z eksploatacją lokalu (dostawa wody, energii elektrycznej i ciepłej);
- w oparciu o losowo wybrane faktury VAT ustalono, że przy naliczeniach opłat czynszowych i innych tytułów naliczeń przyjmowano je w wysokościach wynikających z zawartej umowy.

Ustalenia powyższe wskazują, iż treść opisywanej umowy najmu lokalu użytkowego sposób należyty zabezpiecza ochronę interesów Spółdzielni.



6.4

Terminowość wnoszenia opłat za użytkowanie lokali oraz windykacja należności.

Dane liczbowe o wysokości zaległości użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w opłatach na koniec poszczególnych lat objętych lustracją, a także strukturę zadłużeń z tego tytułu oraz dane liczbowe dotyczące lokali zalegających z opłatami – przedstawiają tabele 8 i 9 stanowiące **załączniki nr 16 i 17 do protokołu lustracji**.

Z danych liczbowych zaprezentowanych w przywołanej tabeli nr 8 wynika, iż stan zadłużeń od lokali mieszkalnych z tytułu opłat za ich użytkowanie w kwotach bezwzględnych oraz wskaźniki będące ilorazem kwoty zadłużenia w stosunku do rocznego wymiaru opłat od tych lokali w poszczególnych latach objętych badaniem wyniosły:

- 2018 rok – 771 340,48 zł tj. 17,22% naliczeń,
- 2019 rok – 691 794,14 zł tj. 18,58% naliczeń,
- 2020 rok – 709 393,36 zł tj. 14,45% naliczeń,

a więc wykazywały się nieznaczną tendencją zniżkową tak w wymiarze bezwzględnym jak też procentowym, przy zbliżonej wielkości rocznych naliczeń opłat. W konsekwencji obniżka wielkości wskaźnika procentowego na koniec 2020 roku w stosunku do stanu na koniec 2018 roku wyniosła 2,76%.

Wzrosła natomiast liczba lokali mieszkalnych zalegających z opłatami ze 198 lokali na koniec 2018 roku, 221 lokali w 2019 roku do 238 lokali na koniec 2020 roku.

Struktura zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawiała się następująco:

	Do 2 miesięcy	3 miesięczne i dłuższe
2018	5,16%	94,84%
2019	8,03%	91,97%
2020	8,81%	91,29%

Analiza porównawcza powyższych danych liczbowych wskazuje na wzrost procentowego udziału zadłużeń do 2 miesięcy pomiędzy latami 2018 – 2020 przy jednoczesnym jego spadku w grupie zadłużeń długoterminowych w latach 2019 i 2020 w stosunku do wielkości na koniec 2018 roku – o 3,56% na koniec 2020 roku w stosunku do stanu na koniec 2018 roku.

Z przywołanej na wstępie tabeli nr 9 wynika, że kwoty oraz wskaźniki zadłużeń od lokali użytkowych w badanym okresie wyniosły:

- 2018 rok – 11 775,57 zł tj. 4,96% wymiaru opłat,
- 2019 rok – 13 822,49 zł tj. 6,03% wymiaru opłat,
- 2020 rok – 11 417,86 zł tj. 5,24% wymiaru opłat,

a więc zarówno w wymiarze bezwzględnym, jak też procentowym uległy obniżeniu na koniec 2020 roku w stosunku do wielkości tych wartości na koniec 2018 i 2019 roku.

Struktura zaległości w opłatach w wymiarze procentowym w poszczególnych latach objętych lustracją przedstawiała się następująco:

	2 miesięczne	3 miesięczne i dłuższe
2018	0,00%	100%
2019	0,00%	100%
2020	0,00%	100%

Wyżej przedstawione dane wskazują, że w całym badanym okresie w grupie lokali użytkowych występowały wyłącznie zadłużenia długoterminowe. W stosunku do stanu stwierdzonego podczas poprzedniej lustracji nastąpiła zmiana proporcji pomiędzy zadłużeniami krótko i długoterminowymi, bowiem na koniec 2017 roku udział zadłużeń 3 – miesięcznych i dłuższych w ogólnych kwotach zadłużenia nie przekraczał wielkości 5%.

W skali całej Spółdzielni wskaźnik zadłużeń będący ilorazem sumy zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych do sumy naliczeń od tych lokali w poszczególnych latach wyniósł:

- 2018 rok – $783\,116 : 4\,716\,168 \times 100\% = 16,60\%$;
- 2019 rok – $705\,616 : 4\,700\,336 \times 100\% = 15,00\%$;
- 2020 rok – $720\,801 : 5\,126\,241 \times 100\% = 14,06\%$,

tak więc na przestrzeni okresu obejmującego lata 2018, 2019 i 2020 obniżył się o 2,54%, również w stosunku do wielkości na koniec 2017 roku, gdy wynosił 14,49%,

W świetle okazanych dokumentów ustalono, iż w celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez organy statutowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe następujące działania:

Wyszczególnienie	2018	2019	2020
Liczba wezwań przedsądowych	202	222	10
Liczba pozwów skierowanych do sądu	15	15	4

Kwota pozwów skierowanych do sądu	85 878,11	66 219,83	24 385,88
Liczba spraw skierowanych do komornika	9	9	4
Liczba wydanych wyroków o eksmisję z lat poprzednich i w danym roku	1	3	1
Liczba wykonanych eksmisji	2	-	1
Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem Radą Nadzorczą	-	-	-
Liczba dodatków mieszkaniowych	7	6	6
Kwoty dodatków mieszkaniowych	17 121,30	8 801,99	11 057,51
Inne działania (wpisy do KRD, współpraca z firmą windykacyjną)	-	-	-

Zaprezentowane powyżej ustalenia wskazują na potrzebę dalszej kontynuacji działań windykacyjnych przez organy Spółdzielni i jej służby etatowe, szczególnie w odniesieniu do zadłużeń długoterminowych.

6.5

Usługi komunalne

Niezmiennie od czasu poprzedniej lustracji dostawcami mediów i usług komunalnych i innych usług dla Spółdzielni – na przestrzeni badanego okresu – były na mocy zawartych umów następujące podmioty:

1. Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, Sosnowiec ul. Ostrogórska 43 na podstawie umowy o dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków na podstawie umowy nr U/4164/13 z dnia 10.01.2013 roku.
2. Tauron Polska Energia Oddział Sosnowiec w zakresie dostawy energii elektrycznej do budynków mieszkalnych Spółdzielni na podstawie umów z dnia 01.07.2001r od nr 5523/BU/2001 do nr 5548/BU/2001 na każdy punkt pomiarowy w budynkach
3. Zakład Energetyki Ciepłej S.A 40-205 Katowice ul. Ścigały 14, obecnie DALKIA POLSKA ENERGIA S.A w zakresie dostawy ciepła na

podstawie umów: nr 127T/1802/2014 z dnia 12.08.2014 roku z mocą od dnia 1.07.2014 roku i nr 143 T/1802/2018 z dnia 26.11.2018 roku i 146 T/1802/2019 z dnia 31.10.2019 roku.

4. Gmina Sosnowiec w zakresie wywozu odpadów komunalnych.

Umowy na dostawę gazu do lokali mieszkalnych zawierane są indywidualnie przez użytkowników lokali.

Przeprowadzona metoda analiza treści przywołanych umów daje podstawę do przyjęcia następujących ustaleń:

- wszystkie przedłożone do badań umowy precyzują prawa i obowiązki, zarówno po stronie podmiotów gospodarczych, jak też Spółdzielni w zakresie dostawy poszczególnych mediów i usług;
- z umownych zapisów wynika, że w sposób czytelny zostały określone granice odpowiedzialności eksploatacyjnej w zakresie utrzymania w należytym stanie technicznym urządzeń infrastruktury technicznej;
- z postanowień przedłożonych do badań umów obowiązujących między Spółdzielnią a podmiotami będącymi na ich podstawie dostawcami mediów i usług w sposób dostateczny zapewniają ochronę interesów Spółdzielni w zakresie zapewnienia należytej jakości i ciągłości dostaw;
- w okresie badanym zmiany stawek opłat za usługi i dostawy oraz zmiany innych umownych postanowień wprowadzane były w trybie zgodnym z postanowieniami zawartych umów,
- w badanym okresie nie wystąpiły przypadki powodujące konieczność naliczania dostawcom mediów i usług umownie przewidzianych sankcji za złe jakościowo, bądź nieterminowe ich świadczenie.

Lustracja w powyższym przedmiotowo zakresie uwag i zastrzeżeń nie wnosi.

7. Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości

7.1

Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspokojenia.

Nadzór techniczny nad nieruchomościami wykonywany jest przez pracownika zatrudnionego na stanowisku Kierownika Administracji, Gospodarki Mieszkaniowej i Remontów, Inspektora Nadzoru.

Do jego zadań w zakresie technicznego utrzymania nieruchomości należy między innymi:

- organizowanie i wykonywanie przeglądów technicznych budynków,
- opracowywanie planów remontów w zakresie rzeczowym i finansowym,



- pozyskiwanie wykonawców robót, weryfikacja kosztorysów ofertowych, przygotowywanie umów lub zmian do umów o wykonanie robót remontowych,
- nadzór na realizacją umów w zakresie terminowości i jakości wykonania,
- dokonywanie odbiorów końcowych robót,
- sprawozdawczość w zakresie realizacji planów remontów.

Pracownik ten legitymuje się odpowiednimi kwalifikacjami do wykonywania powyższych zadań, tj. uprawnieniami budowlanymi w branży konstrukcyjno budowlanej.

Na przykładzie dokumentacji 6 budynków mieszkalnych dokonano ustaleń w zakresie przestrzegania przepisów art. 62 ust. 1 i 2 oraz art. 64 prawa budowlanego dotyczących wykonywania obowiązkowych okresowych przeglądów technicznych budynków oraz prowadzenia dla każdego obiektu książki obiektu budowlanego.

Dokumentacja budynków obejmowała książki obiektu budowlanego i protokoły z wykonanych przeglądów technicznych oraz protokoły odbioru wykonanych w budynkach robót remontowych.

1. Budynek mieszkalny wielorodzinny A-13 przy ul. Pogodnej 2

Kubatura	-	3004 m ³
Powierzchnia użytkowa	-	623 m ²
Ilość kondygnacji	-	5
Ilość klatek schodowych	-	1
Ilość mieszkań	-	10
Wypozażenie	-	instalacje: elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna, c.o., c.c.w. odgromowa, wentylacja grawitacyjna

Przeglądy roczne - wykonane

Przeglądy pięcioletnie - aktualne

Wykonane remonty – remont elewacji budynku, w tym ocieplenie piwnic stropodachu (2018), remont instalacji wentylacyjnej, wykonanie wężła indywidualnego c.o. i c.w.u w piwnicy (2019).

2. Budynek mieszkalny wielorodzinny C-1 przy ul. Dybowskiego 47-49-51-53

Kubatura	-	12574 m ³
Powierzchnia użytkowa	-	2495 m ²
Ilość kondygnacji	-	5
Ilość mieszkań	-	40
Ilość klatek schodowych	-	4
Wypozażenie	-	instalacje: elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna, c.o., c.c.w.

odgromowa,
wentylacja grawitacyjna

Przeglądy roczne - wykonane

Przeglądy pięcioletnie - aktualne

Wykonane remonty – wymiana drzwi zewnętrznych do piwnic, remont schodów do piwnic, remont chodnika, przygotowanie pomieszczenia piwnicznego, montaż wężła c.o. i c.w. indywidualnego (2018), remont instalacji wentylacyjnej (2019)

3. Budynek mieszkalny wielorodzinny A-9 przy ul. F. Modrzewskiego 21 -- 25

Kubatura - 8499 m³

Powierzchnia użytkowa - 1726 m²

Ilość kondygnacji - 5

Ilość mieszkań - 28

Ilość klatek schodowych - 3

Wypozażenie - instalacje: elektryczna, gazowa,
wodno-kanalizacyjna, c.o., c.c.w.
odgromowa,
wentylacja grawitacyjna

Przeglądy roczne - wykonane

Przeglądy pięcioletnie - aktualne

Wykonane remonty – remont instalacji wentylacyjnej, montaż wężła c.o. i c.w. indywidualnego, remont instalacji wewnętrznej c.o. i c.w.(2019),

4. Budynek mieszkalny wielorodzinny A-6 przy ul. Żelaznej – 26, 28, 30, 32

Kubatura - 8499 m³

Powierzchnia użytkowa - 12018,52 m²

Ilość kondygnacji - 5

Ilość mieszkań - 40

Ilość klatek schodowych - 4

Wypozażenie - instalacje: elektryczna, gazowa,
wodno-kanalizacyjna, c.o., c.c.w.
odgromowa,
wentylacja grawitacyjna

Przeglądy roczne - wykonane

Przeglądy pięcioletnie - aktualne

Wykonane remonty – remont instalacji wentylacyjnej, montaż wężła c.o. i c.w. indywidualnego, remont instalacji c.o. i c.w. w piwnicy (2019),

5. Budynek mieszkalny wielorodzinny A-3 przy ul. Konstytucji 47,49,51.

Kubatura - 9013 m³

Powierzchnia użytkowa - 1869,94 m²

Ilość kondygnacji - 5

Ilość mieszkań - 30

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Ilość klatek schodowych | - | 3 |
| Wypożyczenie | - | instalacje: elektryczna, gazowa,
wodno-kanalizacyjna, c.o., c.c.w.
odgromowa,
wentylacja grawitacyjna |
| Przeglądy roczne | - | wykonane |
| Przeglądy pięcioletnie | - | aktualne |
- Wykonane remonty – remont instalacji wentylacyjnej, montaż węzła c.o. i c.w. indywidualnego, remont instalacji wewnętrznej (2019), remont instalacji elektrycznej montaż lamp z czujnikiem (2020)
6. Budynek mieszkalny wielorodzinny C-4 przy ul. **Dybowskiego 1-3-5.**
- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Kubatura | - | 9132 m ³ |
| Powierzchnia użytkowa | - | 1871,4 m ² |
| Ilość kondygnacji | - | 5 |
| Ilość mieszkań | - | 30 |
| Ilość klatek schodowych | - | 3 |
| Wypożyczenie | - | instalacje: elektryczna, gazowa,
wodno-kanalizacyjna, c.o., c.c.w.
odgromowa,
wentylacja grawitacyjna |
| Przeglądy roczne | - | wykonane |
| Przeglądy pięcioletnie | - | aktualne |
- Wykonane remonty - remont instalacji wentylacyjnej, wykonanie przyłącza do sieci grupowego węzła c.o., przygotowanie pomieszczenia piwnicznego dla potrzeb wymiennika c.o. i c.w.u. (2018), remont instalacji wentylacyjnej (2019), wykonanie instalacji elektrycznej z czujnikami ruchu na klatkach schodowych, wymiana zaworów podpiwnowych c.w.u. (2020).

Badanie dokumentacji w/w budynków nie wykazało nieprawidłowości i uchybień.

Książki obiektu budowlanego prowadzone zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003 roku w sprawie prowadzenia książki obiektu budowlanego, przez osoby uprawnione do dokonywania wpisów, zawierają wszystkie wpisy w rubrykach przeznaczonych do wpisania informacji o danych identyfikujących obiekt, posiadanej dokumentacji technicznej obiektu, planie sytuacyjnym i innych danych o obiekcie.

Zgodnie z przepisami w/w rozporządzenia, w książkach obiektu budowlanego na bieżąco wpisywane są przeprowadzane w obiekcie przeglądy techniczne i wynikające z nich wnioski oraz wykonane remonty, które dokumentują załączone do książek obiektu protokoły z przeglądów i protokoły odbioru robót budowlanych.

Na tej podstawie stwierdzono, że Spółdzielnia w terminach i zakresie określonym przepisami art. 62 Prawa budowlanego wykonywała obowiązkowe przeglądy techniczne budynków:

- 1) raz w roku, kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i szkodliwe działanie czynników występujących podczas użytkowania;
- 2) raz na 5 lat, kontrole polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania, estetyki budynków i ich otoczenia,
- 3) raz w roku, kontrole stanu technicznego urządzeń i instalacji gazowych,
- 4) raz w roku, kontrole stanu technicznego przewodów wentylacyjnych i kominowych,
- 5) raz na 5 lat, kontrole techniczne instalacji elektrycznych we wszystkich budynkach i piorunochronnych w budynkach wyposażonych w tę instalację,

Spółdzielnia nie posiada budynków o powierzchni zabudowy powyżej 2.000 m², które podlegają obowiązkowi przeprowadzania kontroli technicznej 2 razy w roku.

Z załączonych do ksiąg obiektu protokołów z przeprowadzonych kontroli wynika, że kontrola stanu technicznego instalacji gazowych obejmowała pion i poziomy, główne kurki gazowe w budynkach oraz próby szczelności instalacji i urządzeń gazowych w lokalach, a kontrola przewodów wentylacyjnych i kominowych także ocenę funkcjonowania przewodów wentylacyjnych i spalinowych w lokalach mieszkalnych.

Stwierdzone w protokołach z przeglądów nieprawidłowości i usterki były usuwane.

Przeglądy i kontrole techniczne były wykonywane przez osoby posiadające stosowne uprawnienia:

1. Przeglądy przewodów kominowych i wentylacyjnych – Zakład Kominiarsko – Budowlany „KOMINBUD” Dąbrowa Górnicza – Kominiarz nr upr. 3127/07 ; Nr G3-D/660/01515 ; Nr G2-D/1230/015/15 w zakresie urządzeń, instalacji sieci gazowych i ciepłych wentylacji i klimatyzacji,
2. Przeglądy roczne (stanu sprawności technicznej budynków) i pięcioletnie budynków : pracownik, Inspektor Nadzoru nr upr. 21/91
3. Przeglądy instalacji gazowych „HESBUD” Firma instalacyjno – budowlana s.c. Henryk Krzystek Sosnowiec – zaświadczenie kwalifikacyjne Nr G-3/D/034/119/2014 Nr G-3/E/039/183/2014 ; G-3/E/034/175/2014
4. Przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej - firma P.P.U.H. „EL-ZBIG-BUD” Zbigniew Warmus uprawniony do wykonywania pomiarów

Protokół lustracji SM NIWKA 2018 - 2020



przeciwporażeniowych i odgromowych – upr. nr E1180/201/10D1181/210/10, pracownik w/w firmy uprawniony do wykonywania pomiarów skuteczności zerowania i uziemienia – upr. nr E/1176/201/10.

Przeprowadzone badania dały podstawę do stwierdzenia, iż Spółdzielnia realizuje nadzór techniczny nad nieruchomościami zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i wydanych na jego podstawie przepisów wykonawczych, w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowania budynków.

7.2

Ustalanie potrzeb technicznych nieruchomości oraz kolejności ich zaspakajania.

Na podstawie wyników przeglądów technicznych budynków i ich otoczenia oraz bieżącej kontroli stanu nieruchomości Spółdzielnia ustala potrzeby remontowe do uwzględnienia w opracowywanych planach remontów.

O kolejności ich zaspakajania decydują względy bezpieczeństwa użytkowników lokali, jak też zagrożenie pogorszeniem się stanu technicznego substancji budynków.

Planowany zakres rzeczowy robót uwzględnia ustalone w ramach nadzoru technicznego potrzeby remontowe, realizowany od 2014 roku program remontów elewacji, likwidacji elementów zawierających azbest.

W okresie objętym lustracją remonty i konserwacje były wykonywane w oparciu o plany uchwalone przez Radę Nadzorczą:

- Nr 6/2018/10 z dnia 12.04.2018 roku w sprawie zatwierdzenia planów – finansowego i remontowego na rok 2018,
- Nr 3/2019/16 z dnia 15.05.2019 roku w sprawie zatwierdzenia planu finansowego i planu remontów na rok 2019,
- Nr 10/2020/28 z dnia 8.04.2020 roku w sprawie zatwierdzenia planu finansowego i planu remontów na rok 2020, struktury podziału kosztów.

Spółdzielnia sporządza plany remontów w podziale rodzaje robót i na nieruchomości.

Poniżej przedstawiono zakres rzeczowy i finansowy planów przychodów i wydatków funduszu remontowego, przyjętych na lata 2018, 2019 i 2020 w ujęciu zbiorczym.

Przychody funduszu remontowego		Wydatki funduszu remontowego	
Plan na rok 2018			
Źródła przychodów	Kwota w zł	Tytuły wydatków	Kwota w zł
Bilans otwarcia	- 3.884.777,73	Usuwanie awarii elektrycznych	22.950,00
- odpisy na fundusz remontowy	833.794,23	Usuwanie awarii instalacyjno-budowlanych	36.200,00

		Remonty elewacji	1.580.726,00
		Remonty schodów zewn.	13.000,00
		Remonty chodników	11.000,00
		Wymiana drzwi piwn.	6.000,00
		Naprawa daszków balk.	6.000,00
		Rezerwa na remont elew.	1.082.316,98
Razem	- 3.050.983,50	Razem	2.757.192,98
Planowany wynik funduszu remontowego		- 5.808.176,48	
Plan na rok 2019			
Źródła przychodów	Kwota w zł	Tytuły wydatków	Kwota w zł
Bilans otwarcia	- 4.669.280,11	Usuwanie awarii elektrycznych	27.650,00
- odpisy na fundusz remontowy	1.111.258,75	Usuwanie awarii instalacyjno-budowlanych	45.700,00
		Remonty elewacji	1.805.583,91
		Rezerwa na remont elew.	915.170,62
Razem	- 3.558.021,36	Razem	2.794.104,3
Planowany wynik funduszu remontowego		- 6.352.125,66	
Plan na rok 2020			
Źródła przychodów	Kwota w zł	Tytuły wydatków	Kwota w zł
Bilans otwarcia	- 5.150.480,60	Usuwanie awarii elektrycznych	15.900,00
- odpisy na fundusz remontowy	1.203.747,20	Usuwanie awarii instalacyjno-budowlanych	37.000,00
		Remonty elewacji	1.857.500,00
		Rezerwa na remont elew.	618.471,15
		Remont oświetlenia klatek schodowych	618.471,15
Razem		Razem	2.528.871,15

Poniżej przedstawiono realizację rzeczowo finansowych planów remontów w zakresie wydatków tego funduszu za lata 2018, 2019 i 2020.

Rodzaj robót remontowych	Koszt w zł
Rok 2018	
Remont elewacji budynku przy ul. Dybowskiego 27 - 33	900.455,81
Remont elewacji budynku przy ul. Modrzewskiego 15,17	426.088,07
Remont elewacji w budynku przy ul. Modrzewskiego 19	162.000,00
Wykonanie projektu remontu elewacji budynku przy ul. Modrzewskiego 15,17	4.305,00
Zdjęcie azbestu	12.221,94
Remont dojść, schodów i drzwi do piwnic	16.603,59
Przystosowanie pomieszczeń dla wymiennika c.w.u. i z.w.u. w budynkach przy ul. Dybowskiego	20.518,59
Naprawa i przegląd wentylacji	8.456,40
Roboty remontowe awaryjne (elektryczne, wod-kan, c.o., gazowe, stolarskie, dekarские i kominiarskie)	60.789,93
Dostawa i wymiana wodomierzy z.w.u. i c.w.u.	225.738,65
Razem	1.853.089,19

Rok 2019	
Remont elewacji budynku przy ul. Dybowskiego 13-17	726.311,97
Remont elewacji budynku przy ul. Modrzewskiego 21 – 25 I etap	312.470,08
Remont elewacji budynku przy ul. Modrzewskiego 19 etap końcowy	60.356,21
Remont elewacji w budynku przy ul. Pogodnej 2	285.802,20
Wykonanie projektów budowlanych remontu elewacji	12.915,00
Zdjęcie azbestu	8.328,31
Remont dojść, schodów i drzwi do piwnic	9.847,47
Remont pomieszczeń dla wymienników c.w.u. i z.w.u.	36.128,23
Naprawa i przeglądy wentylacji	7.641,00
Wykonanie instalacji wewnętrznej c.o. i c.w.u.	23.760,00
Roboty remontowe awaryjne (elektryczne, wod-kan, c.o., gazowe, stolarskie, dekarские i kominiarskie)	100.614,99
Wymiana poziomego kanalizacji sanitarnej	4.846,46
Remont pustostanu i klatki schodowej przy ul Dojazd 4	28.747,70
Razem	1.617.769,62
Rok 2020	
Remont elewacji budynku przy ul. Dybowskiego 19 - 25	1.054.825,20
Remont elewacji budynku przy ul. Modrzewskiego 21 – 25 etap końc.	433.791,62
Remont elewacji budynku przy ul. Konstytucji 17 - 21	691.200,00
Wykonanie projektu remontu budynku przy ul. Dybowskiego 19-25	4.305,00
Remont dojść, chodników, schodów i drzwi piwnic	36.530,62
Naprawa kanalizacji deszczowej	17.681,94
Naprawa i przegląd wentylacji	4.304,88
Wykonania instalacji oświetleniowej w klatkach schodowych	11.136,52
Roboty remontowe awaryjne (elektryczne, wod-kan, c.o., gazowe, stolarskie, dekarские i kominiarskie)	81.349,40
Wymiana zaworów regulacyjnych	5.718,11
Razem	2.340.843,29

Wykonanie planów wydatków na remonty w badanym okresie w wymiarze finansowym przedstawiało się jak niżej.

Plan w zł	Wykonanie w zł	%
Rok 2018		
2.757.192,98	1.853.089,19	67,2
Rok 2019		
2.794.104,3	1.617.769,62	57,89
Rok 2020		
2.528.871,15	2.340.843,29	92,6

7.3

Działania energooszczędne i ekologiczne

Spółdzielnia nie realizuje programu kompleksowej termomodernizacji polegającej na docieplaniu ścian zewnętrznych budynków.

Jak wynika z ustaleń poprzedniej lustracji, metoda ocieplania ścian zewnętrznych styropianem na nie może być stosowana w przypadku budynków zrealizowanych we francuskiej technologii „EP-PROGOR”, co wynika z posiadanej przez Spółdzielnię ekspertyzy technicznej.

Działania energooszczędne i ekologiczne w badanym okresie obejmowały:

- częściowe docieplenia w ramach remontów elewacji budynków,
- modernizację oświetlenia klatek schodowych,
- usuwanie elementów zawierających azbest.

W ramach remontów elewacji wykonywano:

- ocieplanie cokołów styropianem,
- ocieplanie stropodachów wełną mineralną,
- zamknięcia dylatacji wraz z ociepleniem wełną mineralną,
- docieplenie i uszczelnienie połączeń płyt,
- wymianę i uszczelnienie parapetów w oknach lokali mieszkalnych w celu likwidacji mostków termicznych.

W latach objętych badaniem lustracyjnym Spółdzielnia wykonywała także modernizację sieci oświetleniowej, której efektem było zmniejszenie zużycia energii elektrycznej i zmniejszenie kosztów w tym zakresie.

Ogółem na roboty skutkujące oszczędnością energii i poprawiające warunki ochrony środowiska poniesiono koszty w wysokości **5.106.512,93 zł**, w tym:

- | | | |
|-------------------------------|---|-----------------|
| – na remonty elewacji | - | 5.074.826,16 zł |
| – na modernizację oświetlenia | - | 11.136,52 zł, |
| – na usuwanie azbestu | - | 20.550,25 zł. |

W latach 2018, 2019 Spółdzielnia otrzymała dotacje na dofinansowanie kosztów usuwania azbestu w wysokościach: w roku 2018 – 4.840,00 zł, w roku 2019 – 3.008,00 zł.

7.4

Finansowanie robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości

Spółdzielnia nie posiada żadnych regulacji wewnętrznych w formie regulaminu lub zasad uchwalonych przez uprawniony organ Spółdzielni, określających zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym, w szczególności strukturę funduszu, źródła tworzenia funduszu lub poszczególnych jego części oraz zasady ich wydatkowania.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w podziale na:

- fundusz remontowy nieruchomości, tworzony z odpisów od lokali mieszkalnych, odpisów od pomieszczeń dodatkowych, odpisów na



wymianę wodomierzy przeznaczony na finansowanie remontów poszczególnych nieruchomości,

- fundusz tzw. ogólny tworzony z odpisów od dochodów ze zbywania lokali oraz nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Z treści rocznych sprawozdań Zarządu składanych Walnemu Zgromadzeniu wynika, że fundusz ten utworzony został na podstawie uchwały nr 9//2010 Walnego Zgromadzenia z dnia 20.05.2010 roku z przeznaczeniem na finansowanie „*robót budowlano remontowych długoterminowych*”.

W uchwale tej nie określono jednak formuły podziału tego funduszu na nieruchomości.

Należy jednak uznać, że fundusz ten przeznaczony jest na „*remonty długoterminowe*” w nieruchomościach.

W związku z powyższym, zgodnie z obowiązującymi przepisami *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, Spółdzielnia ewidencjonuje i rozlicza fundusz remontowy nieruchomości w podziale na poszczególne nieruchomości. Natomiast w stosunku do funduszu remontowego ogólnego nie stosuje się obowiązujących w tym zakresie przepisów. Jest on ewidencjonowany na koncie 856-1. Z zapisów na tym koncie wynika, iż fundusz remontowy ogólny nie został podzielony na nieruchomości, a w latach 2018 – 2020 z funduszu tego nie wydatkowano żadnych kwot.

Z ewidencji księgowej wynika, że remonty nieruchomości polegające na remontach elewacji wraz z robotami towarzyszącymi (długoterminowe) obciążały wyłącznie koszty nieruchomości, w których je wykonywano.

Wydruki z konta 856-1 za okres od 1.01.2018 roku do 31.12.2020 roku stanowią **załącznik nr 18 do protokołu lustracji.**

Wydruki z kont analitycznych funduszu remontowego nieruchomości za okres jw. stanowią **załącznik nr 19 do protokołu lustracji.**

Wg stanu na dzień 31.12.2020 roku suma stanów funduszu remontowego 15 nieruchomości stanowiła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 6.887.505,76 zł, a suma stanów funduszu remontowego 5 nieruchomości stanowiła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 617.259,22 zł.

W ujęciu zbiorczym ujemne saldo funduszu remontowego nieruchomości wynosiło (-) **6.270.246,54 zł.**

Stany funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na koniec 2020 roku przedstawia **załącznik nr 20 do protokołu lustracji.**

W istocie jednak wszystkie wykonywane w badanym okresie remonty były finansowane ze środków funduszu remontowego ogólnego, ze względu na

ujemny stan funduszu remontowego nieruchomości w całym okresie, jednakże ewidencja księgowa tego nie odzwierciedla.

Stawka odpisu na fundusz remontowy dla członków wynosiła do września 2019 roku 2,00 zł/m², a od października 2019 roku 2,90 zł/m² i nie była zróżnicowana.

W ramach planu remontów na rok 2020 opracowano dokument pod nazwą „Łączne zestawienie stanu i prognozy funduszu remontowego dla poszczególnych budynków”. Z dokumentu tego wynika, że przy zachowaniu dotychczasowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym, w tym nieróżnicowania stawek odpisu na fundusz remontowy, okres „spłaty”, tj. zrównoważenia wpływów i wydatków funduszu remontowego większości nieruchomości wynosi od 4 do prawie 10 lat, a w wymiarze uśrednionym w skali wszystkich nieruchomości prawie 5 lat, natomiast różnice między nieruchomościami nie zostaną zniwelowane.

Prognoza stanowi **załącznik nr 21 do protokołu lustracji**.

Dane dotyczące finansowego wymiaru potrzeb remontowych ujawnionych w trakcie przeglądów nieruchomości oraz wszystkich przychodów i wydatków funduszu remontowego, składającego się z funduszu nieruchomości i funduszu ogólnego oraz stanów tego funduszu na początek i koniec każdego z badanych lat zawiera tabela nr 10 stanowiąca **załącznik nr 22 do protokołu lustracji**.

Wg danych zawartych w w/w załączniku:

- przychody funduszu remontowego wyniosły:
 - w roku 2018 – 1.430.815,61 zł i pochodziły z odpisów od lokali mieszkalnych (850.556,67 zł) i innych źródeł: ze zbycia lokali mieszkalnych (415.186,60 zł), odpisów od pomieszczeń dodatkowych (11.260,78 zł) odpisów na wymianę wodomierzy (74.931,56 zł), podziału nadwyżki bilansowej (78.880,00 zł);
 - w roku 2019 – 1.149.569,13 zł i pochodziły z odpisów od lokali mieszkalnych (1.125.334,25 zł) i innych źródeł: ze zbycia lokali mieszkalnych (13.000,00 zł), odpisów od pomieszczeń dodatkowych (11.234,88 zł);
 - w roku 2020 – 1.409.960,35 zł i pochodziły z odpisów od lokali mieszkalnych (1.209.842,47 zł) i innych źródeł: ze zbycia lokali mieszkalnych (188.883,00 zł), odpisów od pomieszczeń dodatkowych (11.234,88 zł);
- nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wyniosły:
 - w roku 2018 - 1.853.089,19 zł,
 - w roku 2019 - 1.617.769,62 zł,



- w roku 2020 - 2.340.843,29 zł,
- stany funduszu remontowego na dzień 31.12. wyniosły:
 - w roku 2018 - (-) 777.137,29 zł
 - w roku 2019 - (-) 1.245.337,78 zł
 - w roku 2020 - (-) 2.176.220,72 zł

Z dokumentacji pracy Zarządu nie wynika, aby służby finansowo księgowe Spółdzielni składały do Zarządu wnioski w sprawie zmian w sposobie gospodarowania funduszem remontowym.

7.5

Wykonawstwo robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

Bez zmian w stosunku do ustaleń poprzedniej lustracji, Spółdzielnia nie zatrudnia etatowych służb konserwatorskich lub remontowych.

Roboty związane z technicznym utrzymaniem nieruchomości wykonywane są przez wykonawców zewnętrznych na podstawie zawartych z nimi umów cywilnoprawnych.

Spółdzielnia nie określiła jednolitych, bezwzględnie obowiązujących zasad wyłaniania wykonawców zewnętrznych w regulaminie, obowiązek taki nie wynika z przepisów statutu.. Zasady takie określone są uchwałami Rady Nadzorczej.

W okresie objętym aktualną lustracją Spółdzielnia nie dokonywała wyboru wykonawców realizowanych robót.

Roboty o mniejszym zakresie były wykonywane przez wykonawców z którymi Spółdzielnia ma zawarte długoterminowe umowy o wykonywanie robót i usług na podstawie odrębnych zleceń na warunkach określonych tymi umowami.

Na podstawie uchwał Rady Nadzorczej:

1. nr 3/2018/9 z dnia 5.03.2018 roku w sprawie wyboru wykonawcy robót remontowo – budowlanych,
2. nr 21/2018/13 z dnia 20.12.2018 roku w sprawie wyboru wykonawcy robót remontowo – budowlanych, konserwacyjnych i awaryjnych

umowy te były kontynuowane, a roboty o większym zakresie (remonty elewacji) były powierzane tym wykonawcom na podstawie odrębnie zawieranych umów.

W badanym okresie obowiązywały:

- umowa nr 1/2012 zawarta w dniu 2.01.2012 roku z Firmą Instalacyjno-Budowlaną „HESBUD” s.c. Henryk Krzystek, Sebastian Krzystek z siedzibą w Sosnowcu o wykonanie robót remontowych, modernizacyjnych i awaryjnych instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, elektrycznych i ogólnobudowlanych

w zasobach Spółdzielni w zakresie określonym pisemnymi zleceniami z późniejszymi aneksami.

Umowa obejmuje także:

- pełnienie całodobowej obsługi urządzeń i instalacji, w tym przyjmowanie i ewidencję zgłoszeń awaryjnych, usuwanie awarii w czasie nie dłuższym niż 1 godzina od chwili zgłoszenia od poniedziałku do piątku w godzina od 15 do 7 dnia następnego oraz w dni wolne od pracy całodobowo,
- kompleksową obsługę instalacji wodnej, c.c.w., c.o., kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej w celu utrzymania ciągłości ich prawidłowego funkcjonowania,
- przeglądy i próby szczelności instalacji gazowych

Zgodnie z umową wynagrodzenie wykonawcy za wykonanie poszczególnych zleceń ustalane jest w oparciu o kosztorys powykonawczy sporządzony w oparciu o ustalone w umowie składniki cenotwórcze i ceny materiałów na poziomie cen średnich publikowanych w biuletynie „SEKOCENBUD”, a podstawą wystawienia faktury jest odbiór wykonanych robót przez Spółdzielnię.

Zakres powierzanych odrębnymi zleceniami robót objętych planami remontów, termin ich rozpoczęcia i zakończenia określano szczegółowo w tych zleceniach oraz w protokołach przekazania terenu budowy.

- umowa nr 1/2007 z dnia 1.04.2007 roku z aneksem nr 1 z dnia 1.02.2011 roku z Zakładem Kominiarsko Budowlanym Z.K.B. „KOMINBUD” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej o wykonywanie corocznych przeglądów stanu sprawności przewodów spalinowych, dymowych i wentylacyjnych oraz podłączonych do nich odbiorników gazowych i krutek wentylacyjnych, usuwania zanieczyszczeń z przewodów wentylacyjnych i spalinowych. Umowa określa obowiązki wykonawcy w zakresie częstotliwości wykonywania umownych czynności oraz ceny jednostkowe.
- umowa nr 1/2017 zawarta w dniu 8.05.2017 roku w miejsce poprzedniej umowy nr 1/2008 z dnia 31.03.2008 roku, zawarta z firmą P.P.U.H. EL-ZBIG-BUD z siedzibą w Sosnowcu o wykonywanie drobnych napraw, usuwania usterek i pomiarów instalacji elektrycznej w budynkach Spółdzielni.

W zawartych umowach przewidziano możliwość wystawiania faktur po podpisaniu przez Spółdzielnię bezusterkowych protokołów odbioru wykonanych robót, a w przypadku robót o charakterze przeglądów technicznych po potwierdzeniu przez lokatorów i administrację wykonania usługi, obowiązek stosowania w kosztorysach składników cenotwórczych zatwierdzanych okresowo przez Zarząd, obowiązek przedstawiania przez wykonawców na żądanie Spółdzielni certyfikatów na stosowane materiały, kary umowne za naruszenie



terminu wykonania zlecenia lub opóźnienia w usunięciu wad i usterek albo za odstąpienie od wykonania robót, zatem interes Spółdzielni został w tych umowach zabezpieczony.

Selektywne badanie dokumentacji z realizacji zleceń robót w ramach zawartych umów długoterminowych nie wykazało nieprawidłowości w zakresie dotrzymywania terminów wykonania robót określonych zleceniami, wystawiania faktur po dokonaniu przez Spółdzielnię bezusterkowego odbioru oraz stosowania w kosztorysach powykonawczych składników cenotwórczych w wysokości przyjętej w umowach.

Szczegółowemu badaniu poddano dokumentację z przygotowania i realizacji następujących umów zawartych o wykonanie remontów elewacji z firmą „HESBUD” Henryk Krzystek, Sebastian Krzystek, Patrycja Krzystek:

1. Umowa nr 5/2017 zawarta w dniu 6.11.2017 roku o wykonanie remontu elewacji budynków przy ul. Dybowskiego 27, 29, 31, 33 i przy ul. Modrzewskiego 15-17, 19 i 21, 23, 25 wraz z demontażem i utylizacją płyt azbestowo-cementowych zgodnie z projektem, dokumentacją techniczną, uzgodnioną kolorystyką elewacji i zastosowanymi przez projektanta materiałami za wynagrodzeniem ustalonym na podstawie kosztorysu powykonawczego z zastosowaniem składników cenotwórczych: roboczogodzina – 10,50 zł, koszty pośrednie – 60%, zysk – 15%, które nie może przekroczyć wartości określonej kosztorysem inwestorskim
2. Umowa nr 6/2019 zawarta w dniu 31.01.2019 roku o wykonanie remontu elewacji budynków przy ul. Dybowskiego 13-15-17 i przy ul. Pogodnej 2 wraz z demontażem i utylizacją płyt azbestowo-cementowych zgodnie z projektem, dokumentacją techniczną, uzgodnioną kolorystyką elewacji i zastosowanymi przez projektanta materiałami za wynagrodzeniem ustalonym na podstawie kosztorysu powykonawczego z zastosowaniem składników cenotwórczych: roboczogodzina – 12,50 zł, koszty pośrednie – 60%, zysk – 15%, które nie może przekroczyć wartości określonej kosztorysem inwestorskim

Z dołączonej do umów dokumentacji z przygotowania i realizacji robót objętych umowami wynika, iż Spółdzielnia zgodnie z przepisami prawa budowlanego zleciła opracowanie projektów budowlanych i zgłosiła do Administracji Architektoniczno-Budowlanej Urzędu Miasta zamiar wykonania remontów elewacji uzyskując zaświadczenia Prezydenta Miasta Sosnowca o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę. (zaświadczenia: z dnia 5.12.2017 roku WAB.6743.1.426.2017.IW T-2486 dla remontu budynku przy ul. Modrzewskiego 15-17, z dnia 31.12.2018 roku WAB.6743.1.447.2018DK T-21694 dla remontu budynku przy ul. Dybowskiego 13-15-17, z dnia 21.09.2017

roku WAB.6743.1.333.2017.SM T-23994 dla remontu budynku przy ul. Modrzewskiego 21 – 25).

Na podstawie badania dokumentacji związanej z wykonawstwem robót remontowych ustalono, że faktury za wykonanie robót były wystawiane po przeprowadzonych odbiorach częściowych i końcowych, a wynagrodzenie wykonawcy ustalane w kosztorysach powykonawczych nie przekraczało wartości określonej w kosztorysach inwestorskich. Np.:

Wartość - kosztorys inwestorski zł	Zafakturowana wartość robót zł
Budynek ul. Modrzewskiego 15 - 17	
399.254,71 netto	426.088,07 brutto f-ra nr 068/10/H/18 – 216.000,00 f-ra nr 097/11/H/18 – 162.000,00 f-ra nr 119/12/H/18 – 48.088,07
Budynek ul. Dybowskiego 13-15-17	
688.584,00 netto	726.311,97 brutto f-ra nr 059/09/H/19 – 407.857,51 f-ra nr 061/10/H/19 – 318.454,46
Budynek przy ul. Modrzewskiego 21 -25	
691.580,28 netto	746.261,70 brutto f-ra nr 151/12/H/19 – 312.470,08 f-ra nr 062/01/H/20 – 433.791,62

Terminy zakończenia robót były przez wykonawców przestrzegane.

Treść zawartych w formie pisemnej umów odpowiada wymogom przepisów kodeksu cywilnego dla umów o roboty budowlane, zawierając przedmiotowo istotne zapisy, szczegółowy zakres robót w projekcie budowlanym i przedmiarze robót, zasady ustalania wynagrodzenia wykonawcy oraz warunki jego płatności, zasady i tryb wykonywania czynności odbioru robót oraz dokumenty wymagane dla przeprowadzenia odbioru końcowego.

Interes Spółdzielni został w umowach należycie zabezpieczony poprzez zapisy o możliwości naliczenia przez Spółdzielnię kar za nieterminowe lub nienależyte wykonanie robót oraz za odstąpienie od umowy z winy wykonawcy lub Spółdzielni, zobowiązanie wykonawców do udzielenia gwarancji na wykonane roboty, zabezpieczenie możliwości natychmiastowego odstąpienia od umowy w razie nie przystąpienia wykonawcy do robót w uzgodnionym terminie lub stwierdzenia nienależytego wykonania robót.

W podsumowaniu badania gospodarki remontowej Spółdzielni, zastrzeżeń nie budzi sposób sprawowania nadzoru technicznego nad budynkami, jak również realizacja robót remontowych na podstawie zawartych umów.



Natomiast nieuregulowanie w przepisach wewnętrznych zasad tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego, w szczególności podstaw i zasad finansowania remontów elewacji budynków doprowadziło do pogorszenia się sytuacji finansowej Spółdzielni. W roku 2020 Spółdzielnia nie mogła już wywiązać się z obowiązku zapłaty swoich zobowiązań wobec wykonawcy robót i była zmuszona do renegotjacji warunków umowy w części dotyczącej warunków płatności. W dniu 18.03.2021 roku zawarte zostało porozumienie z wykonawcą w sprawie ratalnej spłaty zobowiązań w wysokości 1.422.025,20 zł.

8. Gospodarka finansowa

8.1 Podstawy normatywne gospodarki finansowej

Na podstawy normatywne gospodarki finansowej SM „Niwka” składają się przepisy:

- statutu (Dział 3 §§ 17 – 19)
- *Regulaminu rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków,*
- *Regulaminu zasad rozliczania kosztów energii cieplnej*
- instrukcji inwentaryzacyjnej,
- instrukcji obiegu dokumentów.

Na podstawie statutu Spółdzielnia tworzy fundusze:

- fundusz udziałowy tworzony do dnia 9.09.2017 roku,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,

Ewidencja księgowa Spółdzielni jest prowadzona w oparciu o „Zasady (politykę)” rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd uchwałą nr 17/2001/19 z dnia 31.12.2001 roku, ze zmianą wprowadzoną uchwałą Zarządu nr 10/2014/4 z dnia 5.08.2014 roku, w części dotyczącej Zakładowego Planu Kont.

Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości określa: rok obrotowy i okresy sprawozdawcze (rok kalendarzowy, miesiąc), metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego oraz Zakładowy Plan Kont ze szczegółowym opisem funkcji poszczególnych zespołów kont, zasady księgowania operacji gospodarczych, charakterystykę systemu przetwarzania danych przy użyciu komputerów.

Badająca sprawozdania finansowe Spółdzielni biegła rewident nie wniosła zastrzeżeń do zgodności przyjętej polityki rachunkowości z wymogami określonymi przepisami ustawy o rachunkowości art. 10.

Ewidencja księgowa jest prowadzona przy użyciu systemu komputerowego Symfonia Finanse i Księgowość, Symfonia Kadry i Płace oraz Czysze firmy PIK Dom s.c. zatwierdzonego do stosowania przez Zarząd.

Spółdzielnia posiada dokumentację użytkownika określającą funkcje programów i sposób ich wykorzystania.

Badająca sprawozdania finansowe Spółdzielni biegła rewident nie stwierdziła nieprawidłowości w księgach rachunkowych dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad polityki rachunkowości,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności ksiąg rachunkowych,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym
- stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania i spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

8.2

Spółdzielnia przeprowadzała inwentaryzację roczną aktywów i pasywów w terminach i zakresie wymaganych przepisami ustawy o rachunkowości. Inwentaryzację przeprowadzały komisje inwentaryzacyjne powoływane zarządzeniami Zarządu:

- nr 1/2018 z dnia 6.11.2018 roku,
- nr 1/2019 z dnia 8.11.2019 roku,
- nr 4/2020 z dnia 11.12.2020 roku,

określającymi terminy przeprowadzenia inwentaryzacji i metody jest przeprowadzenia w zależności od rodzaju składnika majątkowego.

Na podstawie przepisów statutu Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz udziałowy tworzony do dnia 9.09.2017 roku
2. fundusz zasobowy
3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. fundusz wkładów budowlanych,
5. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

8.3

Gospodarka kasowa

Spółdzielnia prowadzi kasę w ograniczonym zakresie, mającą charakter podręcznym, w której nie przyjmuje się opłat za używanie lokali i nie posiada odrębnego pomieszczenia na potrzeby kasy oraz nie zatrudnia kasjera. Kasę



podręczną prowadzi pracownik na stanowisku Głównego Specjalisty d.s. gospodarki Mieszkaniowej.

Sprawdzono raporty kasowe:

- od nr 1//2018 z dnia 26.01.2018 roku ze stanem początkowym kasy 2.522,26 zł do nr 36/2018 ze stanem końcowym kasy 967,28 zł;
- od nr 1/2019 z dnia 3.01.2019 roku ze stanem początkowym kasy 967,28 zł do nr 23/2019 ze stanem końcowym kasy 1.544,47 zł;
- od nr 1/2020 z dnia 7.01.2020 roku ze stanem początkowym kasy 1.544,47 zł do nr 24/2020 ze stanem końcowym kasy 824,50 zł;

Uwag nie wniesiono.

8.4

Sprawozdawczość finansowa

Na podstawie przepisów art. 45 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia ma obowiązek sporządzania rocznych sprawozdań finansowych składających się z:

1. Wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
2. Bilansu sporządzonego na dzień 31.12. każdego roku,
3. Rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1.01. do 31.12. każdego roku,
4. Dodatkowych informacji i objaśnień,
5. Sprawozdania Zarządu z działalności za rok obrotowy.

Na podstawie przedłożonej do badań dokumentacji ustalono, że roczne sprawozdania finansowe sporządzone zostały z zachowaniem ustawowego terminu (art. 52 ust. 1), tj. do dnia 31 marca, jako dnia zamknięcia ksiąg finansowych danego roku obrachunkowego.

Rok 2018

- 1) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 roku, po stronie aktywów i pasywów wykazał sumę **7.755.704,86 zł**;
- 2) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2017 wykazał zysk netto w kwocie **406.418,49 zł**;
- 3) Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **699.457,98 zł**;

Mimo braku ustawowego obowiązku, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 15/2018/12 z dnia 22.11.2018 roku w sprawie zlecenia badania sprawozdania finansowego za rok 2018 badanie przeprowadziła firma P.U. „PAGE” Sp. z o.o z siedzibą w Katowicach, podmiot uprawniony do badania nr 1454, a w jej imieniu kluczowy biegły rewident P. Mirosława Hora nr ewid.7301.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta zawierające opinię o sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za rok 2018 doręczone zostało w dniu 29.03.2018 roku.

Wydana opinia o sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu z działalności za rok 2018 jest bez zastrzeżeń, zawiera stwierdzenia, że sprawozdanie to przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej Spółdzielni na dzień 31.12.2018 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy i sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i jest zgodne z przepisami prawa i statutem Spółdzielni, a sprawozdanie Zarządu jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Po pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie odbyte w dniu 6.06.2019 roku podjęło uchwałę nr 4/2019 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Uchwałą nr 6/2019 w sprawie przeznaczenia zysku netto za rok 2018 w kwocie 406.418,49 zł, został przeznaczony na zasilenie funduszu remontowego ogólnego kwota 401 314,13 zł, pozostała kwota w wysokości 5 104,36 zł przeznaczona została na pokrycie niedoboru na eksploatacji.

Rok 2019

- 1) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 roku, po stronie aktywów i pasywów wykazał sumę **7.112.502,76 zł**;
- 2) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2019 wykazał zysk netto w kwocie **285.263,37 zł**;
- 3) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **302.637,82 zł**;

Badanie sprawozdania finansowego za rok 2019, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 11/2019/19 z dnia 6.11.2019 roku w sprawie badania sprawozdania finansowego za rok 2019, przeprowadził podmiot i biegła rewident badająca sprawozdanie finansowe za rok 2018.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, zawarta w nim opinia o sprawozdaniu finansowym oraz sprawozdaniu z działalności Spółdzielni za rok 2019 były pozytywne, bez zastrzeżeń.

Z pozytywną opinią Rady Nadzorczej sprawozdanie finansowe zostało przedłożone Walnemu Zgromadzeniu, które obradowało w dniu od 9.09.2020 roku, które nie podjęło uchwały nr 4/2020 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019 (wynik głosowania: 50 – „za”, 52 – „przeciw”, 13 – „wstrzymujących się”).

Podjęta natomiast została uchwała nr 6/2020 w sprawie przeznaczenia zysku netto w kwocie 285.263,37 zł, którą nadwyżkę bilansową przeznaczono na pokrycie niedoboru na eksploatacji.

Projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarząd przedstawił ponownie Walnemu Zgromadzeniu odbywanemu w dniu 30.09.2-21



roku, które podjęło uchwałę nr 4/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019.

Rok 2020

- 1) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 roku, po stronie aktywów i pasywów wykazał sumę **8.465.514,72 zł**;
- 2) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2019 wykazał zysk netto w kwocie **381.607,16 zł**;
- 3) Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **524.238,25 zł**;

Sprawozdanie finansowe zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta podmiotowi badającemu sprawozdania finansowe za lata 2018 i 2019 na podstawie umowy zawartej w roku 2019.

Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń.

Z pozytywną opinią Rady Nadzorczej sprawozdanie finansowe za rok 2020 zostało przedstawione pod obrady Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.09.2021 roku, które podjęło uchwałę nr 5/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2020 oraz uchwałę nr 7/2021 w sprawie przeznaczenia zysku netto za rok 2020 w kwocie 381.607,16 zł, którą przeznaczono na : pokrycie podatku CIT w wysokości 47 281,00 zł, pozostała kwota przeznaczona została na pokrycie niedoboru na eksploatacji.

Sprawozdania finansowe wraz z pozostałymi dokumentami zostały w wymaganych ustawowo terminach i wymaganej formie elektronicznej przesłane do Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Krajowy Rejestr Sądowy nr 0000103965 w Dziale 3 rubryka 2 zawiera wzmianki o złożonych w/w dokumentach.

8.5

Spółdzielnia nie posiada zobowiązań z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych, spłacanych na zasadach określonych przepisami ustawy „o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych”.

8.6

Efektywność gospodarki finansowej

Na fundusz własny Spółdzielni składały się następujące fundusze:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobów mieszkaniowych,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych.

Stany tych funduszy na początek i koniec roku i ich zmiany na przestrzeni badanego okresu przedstawiono poniżej.

Fundusze Tytuły zmian	Stan na 1.01.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.
Rok 2018				
Fundusz udziałowy	158.173,46	0,00	2.627,60	155.545,86
wpłaty		0,00		
zwroty			2.627,60	
Fundusz zasobów mies.	1.664.293,20	0,00	965.043,26	699.249,94
umorzenie zasobów m.			13.492,08	
umorzenie rozdzielni i pawilonu			202,11	
wyniesienie umorzenia i wartości lokali z odrębną własnością			951.349,07	
Fundusz zasobowy	1.991.318,00	484.588,39	48.208,93	2.427.697,46
wyniesienie wartości gruntów			45.589,14	
umorzenie wiecz. uż.			2.619,79	
przeniesienie wart. przekształcenia praw do lokali		415.186,60		
podział zysku		50.000,00		
przeniesienie wartości wyodrębnionych lokali		19.401,79		
Fundusz wkładów m.	347.744,96	0,00	24.049,61	323.695,25
umorzenie bud. mieszk.			8.507,86	
wyniesienie wkładów lokali wyodrębnionych			15.541,75	
Fundusz wkładów b.	2.481.716,77	0,00	96.000,83	2.385.715,94
Wyniesienie wkładów lokali wyodrębnionych			31.716,10	
Umorzenie roczne budynków mieszkalnych			64.284,73	
Razem	6.643.246,29	484.588,39	1.135.930,23	5.991.904,45
Zysk	435.251,09			406.418,49
Ogółem	7.078.497,38	484.588,39	1.135.930,23	6.398.322,94
Rok 2019				
Fundusz udziałowy	155.545,86	0,00	6.013,10	149.532,02
wpłaty				
zwroty			6.013,10	
Fundusz zasobów mies.	699.249,94	0,00	42.342,92	656.907,02
umorzenie zasobów m.			12.932,12	
umorzenie rozdzielni i pawilonu			202,11	
wyniesienie umorzenia i wartości lokali z odrębną własnością			29.208,89	
Fundusz zasobowy	2.427.697,46	19.898,82	100.629,37	2.346.966,91

wyniesienie wartości gruntów umorzenie wiecz. uż. przeniesienie wartości wyodrębnionych lokali		19.898,82	99.980,11 649,26	
Fundusz wkładów m. umorzenie bud. mieszk. wyniesienie wkładów lokali wyodrębnionych	323.695,25	0,00	21.374,24 8.146,94 13.227,30	302.321,01
Fundusz wkładów b. Wyniesienie wkładów lokali wyodrębnionych Umorzenie roczne budynków mieszkalnych Wniesienie wkładu na wyodrębnienie lokalu	2.385.715,94	13.000,00 13.000,00	92.958,76 29.108,46 63.850,30	2.305.757,18
Razem	5.991.905,45	32.898,82	263..318,39	5.761.484,88
Zysk	406.418,49			285.263,37
Ogółem	6.398.322,94	32.898,82	263..318,39	6.046.748,25
Rok 2020				
Fundusz udziałowy wpłaty zwroty	149.532,02	0,00	3.602,60 3.602,60	145.930,16
Fundusz zasobów mies. umorzenie zasobów m. umorzenie rozdzielni i pawilonu wyniesienie umorzenia i wartości lokali z odrębną własnością przeniesienie wolnych środków po sprzedaży lokali	656.907,02	0,00	79.863,91 11.603,37 202,11 10.762,21 57.296,22	577.043,11
Fundusz zasobowy umorzenie wiecz. uż. przeniesienie wartości wyodrębnionych lokali	2.346.966,91	57.296,22 57.296,22	649,26 649,26	2.403.613,87
Fundusz wkładów m. umorzenie bud. mieszk.	302.321,01	0,00	8.146,94 8.146,94	294.174,07
Fundusz wkładów b. wyniesienie wkładów lokali wyodrębnionych Umorzenie roczne budynków mieszkalnych Wniesienie wkładu na wyodrębnienie lokalu	2.305.757,18	30.020,00 30.020,00	137.542,82 73.911,24 62.631,58	2.198.234,36
Razem	5.761.484,88	372.579,59	229.805,53	5.904.258,94
Zysk	285.263,37			381.607,16
Ogółem	6.046.748,25	372.579,59	229.805,53	6.285.866,10

Biegła rewident nie wniosła żadnych zastrzeżeń do prowadzenia ewidencji funduszu własnego.

Jak wynika z wyżej przedstawionych danych, na przestrzeni badanego okresu fundusz własny uległ zmniejszeniu ze stanu 7.078.497,38 zł na 1.01.2018 roku do stanu 6.285.866,10 zł, tj. o 11,2%, na co w głównej mierze wpłynęło wyodrębnianie i przenoszenie odrębnej własności lokali.

Należności krótkoterminowe w okresie badanym uległy zwiększeniu, z 131.510,57 zł na koniec roku 2018 do 148.739,27 zł na koniec roku 2020, tj. 13%, co wskazuje na konieczność intensyfikacji działań windykacyjnych.

Zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni w okresie objętym lustracją wzrosły ze stanu 1.242.255,92 zł na koniec roku 2018 do 2.039.404,05 zł na koniec roku 2020, tj. o 64 %, co świadczy o pogarszającej się sytuacji finansowej Spółdzielni, wymagającej działań naprawczych.

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi oraz koszty działalności operacyjnej utrzymywały się na zbliżonym poziomie mimo stałego wzrostu cen usług obcych.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w całym badanym okresie stanowił nadwyżkę kosztów nad przychodami. Podobnie w całym badanym okresie kształtował się wynik na gospodarce remontowej.

Ogółem wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości łącznie z remontami na koniec badanego okresu wyniósł (-) 2.700.458,97 zł, w tym: eksploatacja (-)524.238,25 zł, remonty (-) 2.176.220,72 zł.

Zysk netto z własnej działalności gospodarczej, na przestrzeni badanego okresu kształtował się na zbliżonym poziomie.

Wskaźniki ekonomiczne, w szczególności wskaźniki płynności finansowej wykazały tendencję zniżkową.

Powyższe dane wskazują na konieczność podjęcia działań naprawczych polegających na dostosowaniu stawek opłat do rzeczywistych kosztów generowanych przez poszczególne nieruchomości.

Dane dotyczące stanu wolnych środków finansowych i ich inwestowania, przeterminowanych należności i zobowiązań zawiera tabela nr 13 stanowiąca **załącznik nr 23 do protokołu lustracji**.

Stan wolnych środków finansowych na dzień 31.12. poszczególnych badanych lat wynosił:

- w roku 2018 - 2.099.904,11 zł, cała kwota na lokatach bankowych
- w roku 2019 - 1.363.738,39 zł, cała kwota na lokatach bankowych
- w roku 2020 - 716.456,20 zł, cała kwota na lokatach bankowych

Z odsetek od bankowych Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości:



- w roku 2018 – 27.269,06 zł
- w roku 2019 - 17.834,28 zł
- w roku 2020 - 2.217,81 zł

Spółdzielnia nie inwestuje środków w akcje i udziały w obcych podmiotach lub obligacjach.

Spółdzielnia nie wykazała przeterminowanych należności nie dotyczących zaległości w opłatach za używanie lokali., jak również przeterminowanych zobowiązań.

Odsetki wymierzone Spółdzielni i zapłacone przez nią w kwotach 17,92 zł w roku 2019 i 212,67 w roku 2020 były związane z korektami podatku dochodowego od osób prawnych.

Koszty ogólne

Koszty ogólne zarządzania na które składały się koszty osobowe oraz koszty materialne i niematerialne wyniosły:

- w roku 2018 – 529.291,86 zł
- w roku 2019 - 516.95438 zł
- w roku 2020 – 628.550,26 zł

i zostały rozliczone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Ustalenia w sprawie rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, poczynione w ramach badania przypadków ustanawiania praw do lokali oraz zwalniania lokali zawarto w części dotyczącej spraw członkowsko mieszkaniowych,

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

9.Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Po wejściu w życie w dniu 9.09.2017 roku ustawy z dnia 10.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd z zachowaniem ustawowo wymaganego terminu, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu obradującym w dniu 7.06.2018 roku przedstawił projekt zmiany statutu dostosowujący jego przepisy do nowych przepisów ustawowych. Wprowadzono także zmiany do niektórych regulaminów wewnętrznych, co przedstawiono w części 1 protokołu. W ramach wdrażania przepisów ustawy zaktualizowano także rejestr członków.

10. Badanie dokumentacji Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.09.2021 roku w związku ze skargą złożoną do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Uchwałą nr 36/2021/20 z dnia 8.12.2021 roku Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do rozszerzenia badania lustracyjnego w zakresie zbadania dokumentacji Walnego Zgromadzenia Członków, które odbyło się w dniu 30.09.2021 roku.

Uchwała została podjęta w związku z telefoniczną skargą ustną, a następnie pismem z dnia 1.10.2021 roku, skierowanymi do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, przez osobę, która reprezentowała, jako pełnomocnik członka zamieszkałego przy ul. Dybowskiego 17 na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 30.09.2021 roku.

Interwencja skarżącego obejmowała następujące zarzuty:

- 1) Nieodczytywanie na Walnych Zgromadzeniach list pełnomocników.
- 2) Niepoddanie pod głosowanie zgłoszonego przez członka w trybie przepisów art. 8³ ust. 10 projektu uchwały.
- 3) Umieszczenie protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego w dniu 30.09.2021 roku na stronie internetowej po upływie terminu do zaskarżenia uchwał, tj. w dniu 29.11.2021 roku, co zdaniem skarżącego uniemożliwiło zaskarżenie uchwał do sądu.
- 4) Niesporządzenie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną protokołów z głosowań nad wnioskami zgłoszonymi przez członków na Walnym Zgromadzeniu.
- 5) Nieprzestrzeganie zasady ochrony danych osobowych w dokumentach zamieszczanych na ogólnodostępnej stronie internetowej Spółdzielni, a także żądanie „zweryfikowania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia i działań Zarządu”.

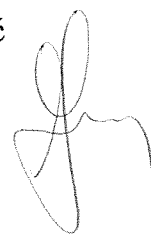
Zdaniem osoby skarżącej wyżej wymienione nieprawidłowości były działaniami Zarządu i Rady Nadzorczej na szkodę Spółdzielni.

Badaniu poddano całość dokumentacji Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.09.2021 roku.

Walne Zgromadzenie zostało zwołane na żądanie członków Spółdzielni. Wnioski z dnia 16.08. i 30.08.2021 roku zostały złożone przez członka zamieszkałego przy ul. Żelaznej 32 i poparte podpisami 329 członków Spółdzielni. Wnioski zostały uzasadnione koniecznością odwołania Prezesa Zarządu i czterech wymienionych imiennie członków Rady Nadzorczej, ponieważ praca tych osób była negatywnie oceniana przez członków.

Rada Nadzorcza w uchwale nr 22/2021/13 z dnia 1.09.2021 roku zatwierdziła termin obrad Walnego Zgromadzenia na dzień 30.09.2021 roku.

W dacie 8.09.2021 roku została wydana opinia prawna w sprawie braku możliwości uwzględnienia w porządku obrad odwołania Prezesa Zarządu, albowiem zgodnie z § 66 Statutu, członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Wniosek o rozszerzenie porządku obrad o podjęcie uchwały w sprawie odwołania Prezesa Zarządu do Walnego Zgromadzenia może zostać



złożony w trakcie obrad, dopiero po podjęciu uchwały w sprawie nieudzielenia absolutorium.

W dniu 8.09.2021 roku wnioskodawca wycofał swój wniosek.

W związku z ustaleniem terminu obrad Walnego Zgromadzenia i rozpoczęciem przygotowań do jego przeprowadzenia, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie na dzień 30.09.2021 roku, jako Walne Zgromadzenie sprawozdawcze za rok 2020, którego wcześniej nie zwołano z powodu zagrożeń epidemicznych.

W związku z wycofaniem wniosku w całości, w porządku obrad nie uwzględniono także odwołania czterech członków Rady Nadzorczej.

W dniu 9.09.2021 roku zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad zostało udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni. Zawierało ono informacje o sposobie udostępnienia dokumentów związanych z porządkiem obrad, w tym sprawozdań i projektów uchwał.

O Walnym Zgromadzeniu drogą elektroniczną oraz pisemnie powiadomione zostały także Krajowa Rada Spółdzielcza i Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych.

W dniu 13.09.2021 roku do porządku obrad zgłoszone zostały projekty uchwał podpisane przez wymaganą liczbę członków:

- 1) Projekt uchwały w sprawie wykreślenia z *regulaminu wynagrodzeń* zapisu o przysługiwaniu odwołanym członkom Zarządu odprawy pieniężnej w wysokości 6-cio miesięcznego wynagrodzenia brutto.
- 2) Projekt uchwały w sprawie uchylenia uchwał Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z dnia 20.05.2010 roku i nr 10/2014 z dnia 26.05.2014 roku (dotyczyły warunków wykupu mieszkań przez najemców budynków przejętych od KWK „Niwka-Modrzejów”).
- 3) Projekt uchwały w sprawie podziału ogólnego funduszu remontowego nie przypisanego do nieruchomości na poszczególne nieruchomości.
- 4) Projekt uchwały w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni.

W dniu 22.09.2021 roku zgłoszona została poprawka do uchwały w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych.

Na podstawie opinii prawnej z dnia 16.09.2021 roku Zarząd nie uwzględnił zgłoszonych projektów uchwał w porządku obrad ze względu na:

- projekty pod nr 1 i 3 – przedmiot tych uchwał nie należący do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
- projekt pod nr 4 – niedoprecyzowanie w projekcie uchwały statusu prawnego lokali do sprzedaży, w tym nieuwzględnienie uprawnień do

roszczeń o ustanowienie prawa do lokalu zwolnionego wynikających z uosm i statutu,

- projekt pod nr 2 – przedmiot uchwały tożsamy z projektem znajdującym się już w proponowanym przez Zarząd porządku obrad, a dotyczący warunków wykupu mieszkań przez najemców lokali w budynkach przejętych od KWK „Niwka - Modrzejów”.

Niemniej jednak wszystkie zgłoszone projekty zostały przekazane do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej celem poddania ich pod głosowanie, jako wnioski Walnego Zgromadzenia.

Ustaień co do zwołania i przeprowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego w dniu 30.09.2021 roku dokonano na podstawie przedłożonej do badań dokumentacji, na którą składały się:

- 1) Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia,
- 2) Wnioski członków złożono w trybie art. 8³ ust.10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (projekty uchwał, poprawka),
- 3) Opinie prawne w sprawie uzupełnienia porządku obrad,
- 4) Listy obecności,
- 5) Pełnomocnictwa,
- 6) Protokoły Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej
- 7) Protokoły Komisji Wniosków

Jak wynika z wyżej przedstawionych ustaleń Walne Zgromadzenie zostało prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy i statutu, zwołane i przygotowane przez Zarząd, w szczególności, co do terminu i sposobu zawiadomienia członków o czasie, miejscu i porządku obrad oraz formalnoprawnej analizy złożonych do porządku obrad projektów uchwał.

Nieprawidłowością jednak było uwzględnienie w proponowanym porządku obrad uchwały „w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi”.

Stanowisko lustracji w tym przedmiocie przedstawiono w części 2, w podsumowaniu działalności Walnego Zgromadzenia za lata 2018 – 2020.

Z protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30.09.2021 roku, podpisanego przez Sekretarza i Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wynika, iż:

- w Walnym Zgromadzeniu w dniu 30.09.2021 roku uczestniczyło łącznie 117 uprawnionych do głosowania, w tym 20 pełnomocników,
- stosownie do przepisów *regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia* Walne Zgromadzenie jednogłośnie wybrało ze swego grona Prezydium w składzie 3 osobowym (Przewodniczący, Sekretarz i Asesor), protokolanta w osobie Sekretarza Walnego Zgromadzenia oraz Komisje:



czteroosobową Komisję Mandatowo – Skrutacyjną oraz trzyosobową Komisję Wniosków.

Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały:

- nr 1/2021 w sprawie przyjęcia protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 9.09.2020 roku wraz z informacją o realizacji uchwał i wniosków (64 – „za”, 16 – „przeciw”, 27 – „wstrzymujących się”);
- nr 4/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019 (niezatwierdzonego w roku 2020 roku) (82 – „za”, 8 – „wstrzymujących się”);
- nr 5/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2020 (70 „za”, 25 – „wstrzymujących się”),
- nr 6/2021 w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi (66 „za, 19 – „wstrzymujących się”);
- nr 7/2021 w sprawie przeznaczenia zysku netto za rok 2020 (81 – „za” – 5 – „wstrzymujących się”);
- nr 9/2021 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu p. Renacie Maszczykowskiej (78 – „za”, 5 – „przeciw”, 5 – „wstrzymujących się”);
- nr 10/2021 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć (68 – „za”);
- nr 11/2021 w sprawie likwidacji 50% bonifikaty w związku z przeniesieniem prawa własności lokali przejętych od Syndyka Masy Upadłości KWK „Niwka-Modrzejów” Sp. z o.o. w upadłości i uchyleniu zapisów uchwały Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z dnia 23.05.2010 roku i uchwały Walnego Zgromadzenia nr 10/2014 z dnia 26.05.2014 roku (77 – „za”, 17 – wstrzymujących się”);

Nie podjęto objętych porządkiem obrad uchwał, które nie uzyskały większości głosów:

- nr 2/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu (66 – „przeciw”, 20 – „za”, 8 – wstrzymujących się;
- nr 3/2021 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej (50 – „przeciw”, 31 – „za”, 13 – „wstrzymujących się”);
- nr 8/2021 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu p. Adamowi Wyciszczokowi (80 – „przeciw”, 5 „za”, 5 – wstrzymujących się”).

Spośród projektów uchwał zgłoszonych w trybie art. 8³ ust. 10 uosm zbadanych przez Zarząd w trybie art. 8³ ust. 13 uosm i skierowanych pod obrady Walnego Zgromadzenia jako wnioski, głosowaniu poddano następujące wnioski:

- w sprawie wykreślenia z *regulaminu wynagrodzeń* zapisów uprawniających odwołanych członków do 6-miesięcznej odprawy – wniosek przyjęty (87 – „za”, 7 „wstrzymujących się”);
- w sprawie podziału ogólnego funduszu remontowego nieprzypisanego do nieruchomości - wniosek nieprzyjęty (30 – „przeciw”, 29 – „za”, 20 – „wstrzymujących się”.

Wniosek w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni – nie został przez Komisję Mandatowo Skrutacyjną poddany pod głosowanie.

Podczas obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszone zostały następujące wnioski:

- 1) o odwołanie Prezesa Zarządu,
- 2) o ponowne rzetelne rozpisanie ofert dotyczących sprzątania klatek schodowych i terenów zielonych
- 3) o przyjęcie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 4) o przeprowadzenie konkursu ofert na bieżące naprawy i konserwacje,
- 5) o zobowiązanie Rady Nadzorczej do przeprowadzenia kontroli bieżących remontów elewacji budynków,
- 6) o zobowiązanie Zarządu do podjęcia działań w celu obniżenia podatku od nieruchomości w związku z remontem elewacji,
- 7) o zobowiązanie Zarządu i Rady Nadzorczej do poprawienia regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, usunięcia §4 pkt 1.

Komisja Mandatowo Skrutacyjna poddała pod głosowanie tylko wniosek nr 1 w sprawie odwołania Prezesa Zarządu, który został przyjęty – 78 – „za”, 3 – „przeciw”, 3 – „wstrzymujące się”.

Pozostałych zgłoszonych wniosków Komisja Mandatowo – Skrutacyjna nie poddała pod głosowanie lub nie sporządziła protokołów z przeprowadzonych głosowań.

Nie sporządzono żadnego dokumentu z określeniem przyczyn nieuwzględnienia wniosków.

Niemniej jednak wniosek nr 7 należało odrzucić.

Celem wniosku nr 7 było usunięcie z regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia zapisu **tożsamego** z treścią art. 41 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w brzmieniu: *„Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w statucie”*, jak również treścią art. 8³ ust. 7 *„Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętym porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w ustawie.”*

Mimo przyjęcia wniosku w sprawie odwołania Prezesa Zarządu, uchwała w tej sprawie nie została podjęta, bowiem:



- nie zgłoszono wniosku o uzupełnienie porządku obrad o uchwałę w sprawie odwołania Prezesa Zarządu w trybie przepisów art.49 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze,
- nie przygotowano projektu uchwały i nie poddano takiej uchwały pod tajne głosowanie Walnego Zgromadzenia.

Dokumentacja Komisji Mandatowo Skrutacyjnej, tj. protokoły z głosowań, jest niekompletna, niestaranna, zawiera liczne skreślenia, nie we wszystkich przypadkach protokoły zostały podpisane przez Komisję.

Nie wszystkie podjęte uchwały zostały podpisane przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

Reasumując, w świetle ustaleń w przedmiocie zwołania i przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w dniu 30.09.2021 roku, a także Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2018 – 2020, w odniesieniu do zarzutów skarżącego sformułowanych w piśmie skierowanym do krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, lustracja stwierdza:

Ad 1) Przeprowadzone badania potwierdziły, iż na Walnych Zgromadzeniach nie sporządzano i nie odczytywano list pełnomocników biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, co stanowiło niewykonanie obowiązku określonego przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 8³ ust. 1¹, zdanie czwarte). Jak wynika z dokumentacji Walnego Zgromadzenia odbywanego w dniu 9.09.2020 roku, błędnie uznano, iż odczytanie listy pełnomocników stanowić będzie naruszenie przepisów o ochronie danych osobowych. Uwagi lustracji, co do niewłaściwej interpretacji przepisów o ochronie danych osobowych w tym przypadku, ujęto w niniejszym protokole w podsumowaniu badań Walnych Zgromadzeń odbywanych w latach 2018 – 2020.

Ad 2) Ustalenia lustracji wskazują, że w trybie przepisów z art. 8³ ust. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożone zostały cztery projekty uchwał, które, po zbadaniu ich pod względem formalnym przez Zarząd, nie zostały ujęte w porządku obrad. Przyczyny nieprzyjęcia tych projektów do porządku obrad przedstawiono wyżej.

Trzeba zwrócić uwagę, iż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 8³ ust.13 nie precyzuje na czym miałyby polegać badanie i przygotowywanie zgłoszonych do porządku obrad projektów uchwał. Natomiast w orzecznictwie podkreśla się, że przepis art. 8³ ust.13 stanowi również podstawę do kontroli formalnoprawnej zgłoszonych projektów uchwał, albowiem Zarząd nie może wprowadzić do porządku obrad projektów uchwał dotyczących kwestii niemieszczących się w kompetencji Walnego Zgromadzenia lub też naruszających porządek prawny.

Zarząd przekazał pod głosowanie Walnego Zgromadzenia sprawy objęte wniesionymi projektami uchwał, przekazując je do materiałów na Walne

Zgromadzenie, jako wnioski członków zgłoszone przez Walnym Zgromadzeniem.

Ad 3) Zarzut o uniemożliwienie przez Zarząd zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia przez zbyt późne umieszczenie protokołu z obrad na stronie internetowej nie jest zasadny.

Żaden przepis rangi ustawowej, jak również przepisy statutu Spółdzielni nie ustanawiają obowiązku umieszczania na stronie internetowej protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia, jak również protokołów z obrad innych organów Spółdzielni. Za nieumieszczeniem takiego protokołu bezpośrednio po odbyciu Walnego Zgromadzenia przemawia dodatkowo fakt, iż ostateczna jego treść jest zatwierdzana dopiero uchwałą następnego Walnego Zgromadzenia. Badania potwierdziły, że protokół z obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego w dniu 30.09.2021 roku został sporządzony dopiero w listopadzie.

Wg oświadczenia Prezes Zarządu p. Renaty Maszczykowskiej osoba wybrana na Walnym Zgromadzeniu na Sekretarza Walnego Zgromadzenia i protokolanta nie sporządziła protokołu z przebiegu obrad, dostarczając do Spółdzielni jedynie kartkę papieru z chaotycznymi zapiskami dotyczącymi głosowań oraz protokoły sporządzone przez wybrane na Walnym Zgromadzeniu Komisje.

Ostatecznie protokół z tych obrad został zredagowany przez Prezes Zarządu i został podpisany bez zastrzeżeń przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

Wg oświadczenia Prezes Zarządu przy sporządzaniu protokołu korzystała ona z otrzymanych zapisków, protokołów Komisji, zapisów dokonywanych podczas głosowań na zawieszanej planszy informującej na bieżąco uczestników obrad o wynikach głosowań oraz z własnych notatek.

Kserokopia „protokołu” sporządzonego przez Sekretarza Walnego Zgromadzenia – protokolanta stanowi **załącznik nr 24 do protokołu lustracji**.

Kopia w/w planszy stanowi **załącznik nr 25** do protokołu lustracji.

Oświadczenie Prezes Zarządu w przedmiocie udokumentowania Walnego Zgromadzenia stanowi **załącznik nr 26** do protokołu lustracji.

Opóźnienie w sporządzeniu protokołu z obrad nie stanowiło jednak przeszkody do zaskarżenia uchwał przez członków czynnie uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, jak również członków nieobecnych.

Ad 4) Odnosnie zarzutu o niesporządzenie przez Komisję Mandatową protokołów z głosowania nad wnioskami zgłoszonymi podczas obrad Walnego Zgromadzenia, brak jest możliwości ustalenia czy Komisja nie sporządziła protokołów z przeprowadzonych głosowań, czy też w ogóle tych głosowań nie przeprowadziła.



Ad 5) Ustalono, że zarzut o naruszenie przepisów o ochronie danych osobowych jest zasadny. Powyższe stwierdzono na podstawie okazanych dokumentów z incydentu naruszenia danych osobowych przez opublikowanie w dniu 16.09.2021 roku na niezabezpieczonej przed dostępem osób niebędących członkami Spółdzielni, materiałów na Walne Zgromadzenie zawierających dane osobowe, tj. imię, nazwisko i adres zamieszkania osoby składającej wnioski do Walnego Zgromadzenia i imiona i nazwiska 15 osób popierających te wnioski. Po stwierdzeniu, że wystąpił incydent naruszenia danych osobowych, w dniu 17.09.2021 roku Spółdzielnia usunęła ze strony internetowej dokumenty zawierające niezanonimizowane dane osobowe, nie powiadomiwszy organu nadzoru (UODO) o zaistniałym incydencie, w związku dokonaną oceną ryzyka naruszenia praw i wolności osób, których dane zostały naruszone, jako niskie. Ocena taka wynikała z faktu krótkiego czasu udostępnienia tych dokumentów na stronie internetowej oraz niskiej częstotliwości odwiedzania tej strony. W dniu 19.09.2021 roku, osoba której dane zostały naruszone poinformowała, że naruszenie to stanowi ryzyko zakłócenia miru domowego, co stanowiło podstawę do weryfikacji przez Spółdzielnię oceny stopnia ryzyka. W dacie 4.10.2021 roku Spółdzielnia dokonała zgłoszenia naruszenia ochrony danych osobowych do Departamentu Kontroli i Naruszeń UODO.

Po zaistnieniu incydentu Spółdzielnia podjęła następujące działania:

- w dniu 23.09.2021 roku Inspektor Ochrony Danych przeprowadził szkolenie członków Zarządu Spółdzielni – instruktą dotyczący publikacji na stronie internetowej,
- Zarządzeniem z dnia 11.10.2021 roku wprowadziła rozwiązania organizacyjne pozwalające na redukcję ryzyka wystąpienia incydentów,
- w dniu 19.11.2021 roku przeprowadzono szkolenie wszystkich pracowników w zakresie zasad przetwarzania danych osobowych i bezpieczeństwa informacji,
- pismami z dnia 13.10. i 19.11.2021 roku powiadomiono organ nadzoru o podjętych działaniach.

UODO zaakceptował podjęte przez Spółdzielnię, jako administratora danych osobowych działania i nie nałożył kary administracyjnej w związku z zaistniałym incydemtem.

Aktualnie strona internetowa Spółdzielni nie zawiera dokumentów z niezanonimizowanymi danymi osobowymi.

Co do żądania skarżącego o weryfikację działań Zarządu, w szczególności działań na szkodę członków Spółdzielni w związku z Walnym Zgromadzeniem odbytym w dniu 30.09.2021 roku, nie sprecyzował on o jakie działania chodzi oraz jaki był rodzaj i rozmiar szkód spowodowanych tymi działaniami.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w czynnościach związanych ze zwołaniem i przygotowaniem obrad Walnego Zgromadzenia, co opisano wyżej.