

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel. (22) 620-00-28

Erste Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137
NIP 525-000-98-61 e-mail: biuro@kzrsm.pl REGON 010016329
www.kzrsm.pl

L.dz. ZR/ 63 /2026

Warszawa, dn. 08.05.2026 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec”
ul. Klonowa 5
23-204 Kraśnik**

W oparciu o zapisy umowy z dnia 29.10.2025 roku, zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie i Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku, w dniach od 03.03.2026 roku do dnia 20.04.2026 roku, Związek przeprowadził lustrację całokształtu działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku, w tym działalności inwestycyjnej.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” w analizowanym okresie wypełniła warunki wynikające z art. 91 § 1' ustawy - Prawo spółdzielcze i przeprowadza lustrację corocznie. Spółdzielnia jest w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów ich budowy. Jednocześnie poddaje się badaniu legalności, gospodarności i rzetelność całokształtu jej działalności.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a ustawy - Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji zostały oparte na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych sporządzonych analitycznie oraz udzielonych informacji przez Zarząd i upoważnionych pracowników.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- Statut, regulaminy, wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni;
- analiza planów i sprawozdań, dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni;
- dokumentacja z działalności organów samorządowych;
- struktura organizacyjna służb etatowych;
- dokumentacja członkowsko — mieszkaniowa;

- dokumentacja gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- dokumentacja prowadzonych inwestycji budowy budynków mieszkalnych;
- dokumentacja i ewidencja księgową Spółdzielni;
- inna dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją.

Ustalenia zawarte w protokole lustracji, łącznie z niniejszym pismem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Zgodnie z postanowieniami art. 93 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego. Zarząd Spółdzielni – na żądanie jej członka – zobowiązany jest do udostępnienia mu do wglądu protokołu i wniosków polustracyjnych w myśl art. 93 § 2 ww. ustawy lub w formie odpłatnej kopii – na podstawie zasad określonych w art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni za 2024 rok została przeprowadzona przez lustratora Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych. Lustracja nie wykazała potrzeby formułowania wniosków polustracyjnych.

Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie Spółdzielnia na bieżąco dokonywała aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i przestrzegała terminów ustawowych na zgłaszanie tych zmian. Według stanu na dzień 20.04.2026 roku dane objęte tymi wpisami były aktualne.

W roku 2025 podstawą działania Spółdzielni był Statut – tekst jednolity z dnia 07.06.2024 r. uwzględniający przyjęte zmiany uchwałą nr 7/2024 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 07.06.2024 r.

Spółdzielnia posiada wymagane Statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym. Regulaminy, instrukcje i zasady uchwalone zostały przez uprawnione organy Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości odnośnie częstotliwości i sposobu zwołania Walnego Zgromadzenia, a także w przebiegu oraz sposobie obradowania. Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu 30.05.2025 roku - przebieg obrad, podejmowanie uchwały zostały szczegółowo udokumentowane.

W świetle ustaleń lustracji Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno - nadzorczej i zarządzającej. Decyzje Rady Nadzorczej nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni oraz postanowień Statutu i obowiązujących spółdzielnie

mieszkaniowe przepisów prawa.

Lustracja wykazuje, że działanie Zarządu w omawianym okresie cechowała dobra organizacja pracy, przejrzystość prowadzonej dokumentacji. Tryb obradowania, podejmowania uchwał i dokumentowania posiedzeń spełniały wymogi określone postanowieniami Statutu i Regulaminu Zarządu. Podejmowane przez Zarząd decyzje nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni oraz przepisów obowiązującego prawa.

Spółdzielnia posiada uchwalaną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną.

Zasady organizacji pracy, zakres działania Zarządu, obowiązki, uprawnienia i odpowiedzialność członków Zarządu zawarte są w obowiązującym „Regulaminie organizacyjnym”. Struktura organizacyjna dostosowana jest do potrzeb sprawnego i prawidłowego zarządzania Spółdzielnią.

Przyjęty w Spółdzielni system kontroli wewnętrznej i ochrony mienia oraz sposób jego realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu dokumentacji osobowej pracowników oraz prowadzonych przez Spółdzielnię spraw członkowsko — mieszkaniowych. Dokumentacja członków gromadzona w teczkach jest kompletna, uszeregowana wg zdarzeń i informacji.

Zgodnie z art. 30 ustawy - Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia prowadzi rejestr członków. Zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi także rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia zrzeszała 4 189 członków, w tym 229 posiadających spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, 2 076 posiadających spółdzielcze własnościowe prawa oraz 1 884 odrębną własność.

Uregulowany stan prawny gruntów umożliwia realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. W 2025 roku wnioski osób uprawnionych z żądaniem przeniesienia odrębnej własności, do których posiadały spółdzielcze prawa do lokali były realizowane na bieżąco. Procesy wyodrębnień i związana z nimi ewidencja księgową przeprowadzone zostały zgodnie z wymogami określonymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” w Kraśniku prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami obejmującą zasoby własne składające się z: 82 budynków mieszkalnych, 50 lokali użytkowych (w tym 12 na zasadach najmu) i 292 garaży. Łączna powierzchnia użytkowa zasobów na dzień 31.12.2025 roku wynosiła 171 939,556 m².

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni utrzymane są w czystości i w ogólnym należyтым stanie

porządkowym oraz technicznym.

W badanym okresie gospodarka Spółdzielni prowadzona była na podstawie rocznego planu finansowo — rzeczowego szczegółowo opracowanego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencja i rozliczenia przychodów i kosztów. W roku 2025 gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem w kwocie (-) 132.035,82 zł. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy niedobór zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym (tj. w 2026 r.).

W przyjętej przez Spółdzielnię metodzie, rozliczenie nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonywane jest w rachunku narastającym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i rozliczeniach międzyokresowych przychodów.

Ewidencja księgowa Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r., w tym saldo „MA” konta: 647 - „Rozliczenie międzyokresowe kosztów GZM-U”, wskazuje o wystąpieniu nadwyżek z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które Spółdzielnia będzie mogła uwzględnić przy kalkulacji opłat na poszczególne nieruchomości w okresach następnych.

Lustracja wykazała, że o zmianie wysokości opłat wraz z uzasadnieniem użytkownicy byli powiadamiani w terminach wskazanych w art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskaźnik zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych do wymiaru rocznego w 2025 roku wyniósł 2,96%, od lokali użytkowych było to 15,35%. Wobec prowadzonych działań windykacyjnych nastąpił spadek zadłużenia lokali mieszkalnych z poziomu 3,32% w 2024 roku do 2,96% w roku 2025. Wzrost wskaźnika zadłużenia nastąpił od lokali użytkowych i garaży z 13,90% w 2024 roku do 15,35% w 2025 roku. Ogółem na dzień 31.12.2025 roku liczba lokali mieszkalnych zadłużonych wynosiła 861, a lokali użytkowych 92. O nakaz zapłaty, na drogę postępowania sądowego skierowano 8 spraw, w tym 6 dotyczyło użytkowników lokali mieszkalnych.

Poniesione koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, gazu, energii cieplnej zostały rozliczone z użytkownikami lokali wg zasad i w terminach określonych w obowiązujących regulaminach. Regulaminy dostosowane są do ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (art. 26 ust. 3), art. 45a ustawy - Prawo energetyczne oraz Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 2021 roku.

W świetle ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie przeprowadzono okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu sprawności instalacji i elementów budynku, wymagane art. 62 ustawy - Prawo budowlane.

Zgodnie z art. 6, ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i są podstawowym źródłem jego tworzenia. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, co jest zgodne z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ww. ustawy.

Na dzień 31.12.2025 roku fundusz remontowy wykazał saldo dodatnie (s/s) w wysokości 544 678,08 zł.

Gospodarkę funduszem remontowym realizowano ściśle według przyjętego planu. Funduszem remontowym nie były finansowane roboty związane z konserwacją, przeglądami okresowymi, konserwacją zieleni. Koszty te obciążały koszty eksploatacji.

Wybór wykonawców robót remontowych dokonywany był w drodze przetargów, według kryteriów ustalonych przez Spółdzielnię. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w wyborze wykonawców, realizacji postanowień umownych, sprawowaniu nadzoru, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót.

Spółdzielnia posiada zgodę Walnego Zgromadzenia na tworzenie funduszu inwestycyjnego, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 11.04.2017 r. Z ustaleń lustracji wynika, że Spółdzielnia posiada podstawy prawne do realizacji planowanych przez siebie inwestycji mieszkaniowych. Spółdzielnia posiada kompletne, udokumentowane etapy przygotowania, realizacji i rozliczenia inwestycji dotyczące budynków mieszkalnych.

Przebieg procesu inwestycyjnego oparty był o przepisy ustawy - Prawo budowlane oraz obowiązujący w Spółdzielni „Regulamin prowadzenia i rozliczania inwestycji budowy lokali mieszkalnych”. Cykl inwestycyjny Spółdzielni, począwszy od przygotowania realizacji inwestycji, nadzoru, finansowania, rozliczenia inwestycji przebiega w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami i jest szczegółowo udokumentowany.

Spółdzielnia posiada uregulowania wewnętrzne dotyczące gospodarki finansowej. Przyjęte zasady rachunkowości (Polityka) obejmują m.in: Zakładowy Plan Kont dostosowany do art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Obowiązujące zasady uwzględniają stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości z 2015 roku.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, zdeponowane na rachunkach bankowych oraz lokowane na krótko i długoterminowych obligacjach skarbowych. Należne odsetki od zdeponowanych środków stanowią pożytki i przeznaczone są na cele wskazane przez Walne Zgromadzenie. Spółdzielnia prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji.

Spółdzielnia posiada zobowiązania wobec Banku Gospodarstwa Krajowego.

Dotyczą one zaciągniętych kredytów podlegających spłacie na budowę budynków wielorodzinnych przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz Spółdzielczego Budownictwa Czynszowego. Na nieruchomościach objętych kredytowaniem ustanowione są hipoteki kaucyjne na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie. Ewidencja i rozliczenie z mieszkańcami tych budynków z tytułu spłat kredytów prowadzone są prawidłowo.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” w Kraśniku posiada dobrą kondycję finansową. W okresie objętym lustracją regulowała na bieżąco zobowiązania o charakterze publiczno — prawnym oraz wobec swoich kontrahentów.

Koszty ogólnozakładowe wyodrębnione są w ewidencji i rozliczane na poszczególne rodzaje działalności strukturą sprzedaży zgodnie z art. 15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości w sposób ciągły przy założeniu kontynuacji działalności. Potwierdzeniem tego jest opinia biegłego rewidenta, że sporządzone sprawozdanie finansowe za 2025 rok „przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz jej wyniku finansowego”.

Ze względu na specyfikę działalności spółdzielni mieszkaniowej, informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym wykazane zostały ze szczególnością większą niż określa to załącznik do ustawy o rachunkowości. Z informacji w nich zawartych wynika, że Spółdzielnia w 2025 roku osiągnęła z całokształtu działalności dodatni wynik netto w wysokości 1 526 542,85 zł. Wypracowana przez Spółdzielnię nadwyżka bilansowa stanowiąca pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszego listu polustracyjnego stwierdza się, że:

1. Działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją była zgodna z celem określonym w Statucie, a jej forma prowadzenia była zgodna z obowiązującym prawem.
2. Działalność Zarządu cechowała dobra organizacja pracy, rzetelność i przejrzystość prowadzonej dokumentacji przez wszystkie działy znajdujące się w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.
3. Głównym obszarem pracy Zarządu oraz posiedzeń Rady Nadzorczej były zagadnienia dotyczące prowadzenia efektywnej gospodarki finansowej,

inwestycyjnej oraz gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zarząd i Rada Nadzorcza przywiązują dużą wagę do właściwej współpracy i dobrej komunikacji z mieszkańcami. Wprowadzone narzędzia informatyczne do obsługi i komunikacji z członkami, mieszkańcami są ważnym elementem pracy i efektywnego działania.

Na podstawie przeprowadzonego badania całokształtu działalności, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych stwierdza, że Spółdzielnia jest wiarygodna, sprawnie działającą jednostką. Sytuacja ekonomiczna, gospodarcza, prawna i organizacyjna jest stabilna i nie zachodzi obawa utraty płynności i zaprzestania działalności.


Wobec powyższych faktów, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie nie formułuje wniosków polustracyjnych odnośnie działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku w roku 2025.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze, pismo polustracyjne powinno być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Ponadto przypominamy, że z uwagi na uchwalenie i wejście w życie ustawy z dnia 04.12.2025 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, w obradach walnych zgromadzeń należy uwzględnić wprowadzone regulacje dotyczące udziału pełnomocników członków.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU


Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU


Jan Sufowski