



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa 03.04.2023 r.

w Bielawie

2023 -04- 11

I.dz. 1687 zat.....

Spółdzielnia Mieszkaniowa

Os. Włókniarzy 1

59-260 Bielawa

I.dz. 528/2023

Na podstawie umowy zawartej w dniu 14 września 2022 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Bielawie, w dniach od 10 października 2022 roku do 27 lutego 2023 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku, w tym lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 01.01. do 21.12.2021 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody 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 (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
5. 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.
6. 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.
7. Działalność inwestycyjna:
- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
 - pozyskanie terenów budowlanych,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
 - nadzór inwestorski,
 - system finansowania inwestycji,
 - rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustaleń lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień oraz udzielanych informacji i wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i regulaminy wewnętrzne organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja dotycząca wykonania robót remontowo – budowlanych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacja inwestycyjna,

- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni obejmowała całokształt działalności w okresie od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 05.03.2020 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując dwa wnioski, które zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu obradującym we wrześniu 2020 roku. Walne Zgromadzenie uchwałą numer 8/2020 przyjęło wnioski do realizacji.

Lustracja działalności inwestycyjnej w Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 10.01. do 18.02.2022 roku i obejmowała okres od 01.01. do 31.12.2020 roku. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Związek dokonał oceny działalności inwestycyjnej, którą przedstawił w liście polustracyjnym z dnia 01.03.2022 roku, w którym nie sformułował żadnych wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, niektóre dziedziny działalności Spółdzielni były przedmiotem kontroli przeprowadzonej przez wyspecjalizowane jednostki zewnętrzne. Z dokonanych ustaleń wynika, że wydane zastrzeżenia i zalecenia pokontrolne zostały w pełni zrealizowane przez Spółdzielnię.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony w czerwcu 2018 roku. Wprowadzone zmiany miały na celu dostosowanie statutu do ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.

System normatywny Spółdzielni tworzą unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. W Spółdzielni nowelizowano regulaminy dostosowując je do obowiązujących przepisów oraz potrzeb organizacyjno-gospodarczych Spółdzielni, jednak ze względu na odległą datę uchwalenia niektórych z nich należy poddać ich treść analizie w celu dostosowania do postanowień aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu.

W Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu, sposób dokumentowania i archiwizowania.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały dotyczyły spraw znajdujących się w kompetencjach Rady Nadzorczej. Ze swojego składu Rada powołała Komisję Rewizyjno-Finansową oraz Komisję do Spraw Rozwoju i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

W roku 2020 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji i nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd działał w składzie trzyosobowym, jego skład ulegał zmianie, które w ustawowym terminie zostały zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni, w okresie pomiędzy Walnymi Zgromadzeniami reprezentantami członków danej nieruchomości są gospodarze klatek schodowych, w których kompetencjach leży współpraca z administracją w zakresie bieżących potrzeb eksploatacyjnych klatki schodowej; typowanie wykonania określonych robót remontowych w ramach części funduszu remontowego; podejmowanie inicjatyw wśród mieszkańców w zakresie robót podnoszących estetykę klatki schodowej i jej otoczenia.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna dostosowana do istniejącego stanu zatrudnienia. Przyjęte w niej rozwiązania zapewniały warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy (Regulamin wynagradzania, Regulamin Pracy), a lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z badanych dokumentów wynika, że pracownicy zostali przeszkoleni w zakresie bhp zgodnie z zajmowanymi stanowiskami i posiadają w aktach zaświadczenia o odbytych szkoleniach oraz posiadają aktualne badania lekarskie.

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzi zastrzeżeń.

Nie stwierdzono również nieprawidłowości w realizacji przez Spółdzielnię wymogów ustawowych dotyczących zasad ochrony danych osobowych, posiada ona bowiem „Politykę bezpieczeństwa danych osobowych” dostosowaną do obowiązujących przepisów.

Pozytywnie należy ocenić fakt, że w Spółdzielni prowadzona jest działalność społeczno-kulturalna i sportowo-rekreacyjna przez Spółdzielcze Centrum Kultury wspierane przez Stowarzyszenie Spółdzielcza Animacja Kulturalna. Ten sposób działalności prowadzonej na rzecz członków cieszył się w Spółdzielni dużym zainteresowaniem, przychody z tej działalności były corocznie niższe, co generowało niedobór w tej dziedzinie działalności Spółdzielni. W związku z powyższym Spółdzielnia na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia powinna rozważyć podjęcie uchwały w sprawie realizacji art. 4 ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych który określa, że „członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnie, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędących członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią”. Powyższy zapis pozwoli na niwelację wzrostu kosztów nad przychodami w prowadzeniu działalności społeczno-kulturalnej.

Stan prawny gruntów w Spółdzielni jest w pełni uregulowany, co pozwoliło na realizację wniosków o przeniesienie własności lokali. Na tereny o ustanowionym tytule prawnym Spółdzielnia posiadała założone księgi wieczyste. Na dzień 31.12.2021 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 29,03 ha, z czego 24,453 ha stanowi własność natomiast 4,58 ha stanowi użytkowanie wieczyste.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry, w tym również wymagany art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Sprawy związane z przyjęciem w poczet członków, jak również ustaniem członkostwa były prowadzone z zachowaniem procedur określonych ustawowo.

Spółdzielnia w eksploatacji posiadała 93 budynki mieszkalne z 4.666 lokalami mieszkalnymi oraz 2 pawilony handlowo – usługowe i 176 garaży. W porównaniu do 2019 roku zmiana w liczbie budynków i lokali mieszkalnych związana jest z oddanymi do użytku nowo wybudowanymi trzema budynkami.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, że są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W przypadku zmiany wysokości opłat Spółdzielnia nie zawsze przestrzegała wymogów określonych w art. 4 ust. 7 i 7¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat nie zachowała terminów określonych ustawą.

W latach 2019 - 2021 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2019 roku – (-) 435.579,12 zł.;
- w 2020 roku – (-) 170.265,39 zł.;
- w 2021 roku – (-) 723.864,61 zł.

Wyniki te były wypadkową dodatnich i ujemnych wyników w poszczególnych nieruchomościach.

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe netto:

- w 2019 roku – 992.645,53 zł.;
- w 2020 roku – 1.718.176,88 zł.;
- w 2021 roku – 1.654.955,04 zł.;

Nadwyżki bilansowe zostały podzielone przez Walne Zgromadzenia i zostały m.in. przeznaczone na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem przypadających na członków Spółdzielni oraz na zwiększenie funduszu remontowego.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu mediów, a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa jak również wewnętrznymi uregulowaniami.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu gospodarki lokalami użytkowymi zarówno w doborze najemców jak i w zawartych umowach najmu, które w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Umowy są sporządzone prawidłowo, precyzują zakresy praw i obowiązków stron, określają granice odpowiedzialności i należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2019-2021 kształtowały się na poziomie: 3,88% w 2019 roku; 4,16% w 2020 roku i 3,49% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się na poziomie: 2,19% w 2019 roku; 1,25% w 2020 roku; 2,72% w 2021 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych jak i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na prawidłowe prowadzenie działań windykacyjnych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami

mieszkańcami. Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 11.078.650,70 zł. Poniesione nakłady pokryte zostały środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym oraz kredytami i pożyczkami zaciąganyymi na realizację robót związanych z potrzebami technicznymi nieruchomości.

Roboty remontowe i konserwacyjne w zasobach Spółdzielni wykonywane były w większości przypadków przez obcych wykonawców wybieranych w drodze przetargów zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami. Zawarte umowy w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania, udokumentowania oraz nadzoru inwestorskiego.

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę finansową w oparciu o wystarczające określone podstawy normatywne. Plan kont jest aktualizowany aneksami, a stosowana Polityka Rachunkowości, Regulamin zasad gospodarki finansowej i Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów wymagają zmian dostosowujących je do znowelizowanego statutu oraz ustawy o rachunkowości bowiem nie odpowiadają wymogom art. 10 ustawy o rachunkowości.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, która prowadzona jest zgodnie z uchwaloną „Instrukcją kasową”.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały :

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez biegłych rewidentów, którzy wykazali poprawność ich sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych;
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia,
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Działalność inwestycyjną prowadzoną przez Spółdzielnię regulował Statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały Walnego Zgromadzenia, uchwały Rady Nadzorczej oraz wewnętrzne uregulowania w formie przyjętych regulaminów.

Realizacja zadań inwestycyjnych w Spółdzielni wynikała z zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie w 2015 roku kierunków rozwoju Spółdzielni na lata 2016-2020, które były przedmiotem korekt uchwał Walnego Zgromadzenia w 2016 i 2017 roku. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Walne Zgromadzenie podjęło również uchwałę numer 7/2021 w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2021-2025.

Przedmiotem aktualnych badań lustracyjnych była prowadzona działalność inwestycyjna w zakresie:

1. Przekazane do użytku:

- a) Budowa trzech budynków mieszkalnych przy ulicy K. K. Baczyńskiego z 120 lokalami mieszkalnymi z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni 6.701,08 m². W dniu 06.03.2020 roku Zarząd Spółdzielni podpisał umowę nr 1/8/2020 z wybranym w postępowaniu przetargowym Głównym Wykonawcą firmą PRE-FABRYKAT Sp. z o.o. z siedzibą w Małkowie. Prace realizowane były w systemie spółdzielczego budownictwa lokatorskiego, stąd Spółdzielnia nie mogła ustanowić na rzecz członków odrębnej własności lokali. Realizacja inwestycji zakończyła się w dniu 18.03.2021 roku na trzy miesiące wcześniej przed ustalonym terminem końcowym. Rozliczenie inwestycji nastąpiło w 2021 roku i decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Dzierżoniowie budynki zostały dopuszczone do użytkowania w dniu 24.04.2021 roku. Oprócz budowy budynków wykonano również pełne uzbrojenie terenu, parkingi, drogi, chodniki, place zabaw, podziemny zbiornik retencyjny na wody opadowe, tereny zielone oraz ogrodzone ogródki przydomowe.
Źródłem finansowania budowy budynków był zaciągnięty kredyt bankowy oraz wpłaty własne użytkowników.
- b) Modernizacja pięciu węzłów ciepłych na osiedlu Południowym w Bielawie przy ulicy Prusa 2-4-6 i Reymonta 4-6-8, została dokonana przez firmę Flamco Meibes Sp. z o.o. z Leszna na podstawie zawartej umowy numer 1/TK/2020 z dnia 05.06.2020 roku. Termin odbioru nastąpił 20.02.2021 roku. Ostateczna wartość zadania wyniosła 344.128,58 zł. i została w pełni sfinansowana własnymi środkami Spółdzielni.
- c) Modernizacja układu hydraulicznego w ciepłowni w Bielawie, która została wykonana przez firmę ZAMKON-ARMATUREN Sp. z o.o. Sp.k. z Kędzierzyna Koźle na podstawie zawartej umowy ZAM/BIE/2021/001. Modernizacja została sfinansowana własnymi środkami Spółdzielni i ostatecznie wyniosła 161.478,61 zł.

2. W trakcie realizacji:

- a) Modernizacja pięciu węzłów ciepłych na osiedlu Południowym w Bielawie przy ulicy Norwida.
- b) Budowa garaży przy ulicy Sikorskiego - Westerplatte w Bielawie – sztuk 5 oraz przy ulicy K.K. Baczyńskiego – 74 sztuk. Zgodnie z podpisaną umową zadanie realizowane jest przez firmę PRE-FABRYKAT Sp. z o.o. z Miłkowa. Zadanie zostanie zrealizowane w ciągu 9 miesięcy od dnia podpisania umowy.

Przeprowadzona lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie przygotowania procesu inwestycji oraz jego realizacji, jak również w wyborze wykonawców realizujących budowę budynków, garaży i przeprowadzających modernizację węzłów. Działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona była na gruncie o uregulowanym stanie prawnym.

Realizacja inwestycji mieszkaniowej została poprzedzona kampanią reklamową w internecie oraz innych mediach społecznościowych, lokalnej telewizji kablowej, portalach informacyjnych i internetowych, ponadto zamieszczono ekspozycję na billboardach przed wjazdem do Bielawy i Pieszyc. W wyniku tak przeprowadzonej kampanii, do Spółdzielni 434 osoby zgłosiły zainteresowanie lokalami mieszkalnymi.

Realizacja inwestycji odbywała się po uzyskaniu wszelkich stosownych decyzji administracyjnych.

Obsługa działalności inwestycyjnej Spółdzielni prowadzona była w systemie zleconym, zgodnie z zawartymi umowami na pełnienie w pełnym zakresie nadzoru inwestorskiego nad robotami, zawarte umowy w pełni zabezpieczały interes Spółdzielni.

Kontrola dokumentacji finansowo-księgowej związanej z realizowanymi inwestycjami wykazała, że jest ona kompletna, faktury są szczegółowo opisane oraz zostały podpisane przez uprawnione osoby. Prowadzenie ewidencji księgowej umożliwiło w Spółdzielni wyodrębnienie kosztów pośrednich i bezpośrednich realizowanych zadań oraz dokonanie rozliczeń kosztów budowy zgodnie z postanowieniami zawartych umów.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Ze względu na odległą datę uchwalenia niektórych regulaminów należy dokonać analizy ich treści w celu dostosowania zapisów do postanowień aktualnie obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu.
2. Rozważyć wprowadzenie stosowną uchwałą Walnego Zgromadzenia realizację art. 4 ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącą pokrywania kosztów działalności społeczno-kulturalnej w celu likwidacji nadwyżki kosztów nad przychodami.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wnioski polustracyjne powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

AS/59/2023

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski