



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

P.S.M.L.-W. w Pile
ul. Sikorskiego 33

Warszawa 21.02.2024 r.

Wpł. 28.02.2024
02108 OS
L. dz.
Kowal

Pilska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
ul. Sikorskiego 33
64-920 Piła

l.dz. 154/2024

Zgodnie z zawartą umową w dniu 09 sierpnia 2023 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Pilską Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Pile, w dniach od 21 sierpnia 2023 roku do 30 stycznia 2024, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 roku oraz działalności inwestycyjnej od rozpoczęcia do 31 grudnia 2023 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.

Zgodnie z postanowieniem §2 Umowy z dnia 09 sierpnia 2023 roku lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Ustaień 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-księgową,
- 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 w Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 03 sierpnia do 23 października 2020 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym dokonał oceny działalności Spółdzielni i sformułował trzy wnioski polustracyjne, które zgodnie z art. 94 § 4 Prawa spółdzielczego Rada Nadzorcza powinna przedstawić na posiedzeniu najbliższego Walnego Zgromadzenia. Ze względu na ogłoszenie stanu epidemii Walne Zgromadzenia w okresie objętym badaniem lustracyjnym nie odbyły się. Wnioski polustracyjne zostały przyjęte stosowną uchwałą przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w ośmiu częściach w dniach 09, 10, 11, 12, 16, 17, 18 i 19 maja 2023 roku.

Pismem z dnia 04 grudnia 2023 roku Spółdzielnia poinformowała Związek Rewizyjny o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych, wypełniając tym samym zapis art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniach od 8-11 i 14-17 maja 2018 roku uchwałą numer 12/WZ/2018. Obowiązujący statut uwzględniał postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie dokonywano zmian statutu.

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 analizowano i zmieniono część obowiązujących regulaminów wewnętrznych, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne, jednak dalej funkcjonują regulaminy z odległą datą uchwalenia, dlatego niezbędne jest kontynuowanie prac w celu pełnej aktualizacji norm wewnętrznych do obowiązującego stanu prawnego i zmienionego statutu.

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

Uwzględniając obostrzenia wynikające z rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem zagrożenia epidemicznego obrady Walnego Zgromadzenia w latach objętych badaniem lustracyjnym, tj. w latach 2020-2022 nie odbyły się. Walne Zgromadzenie zostało zorganizowane w dniach 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18 i 19 maja 2023 roku.

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.

Zgodnie z postanowieniami statutu Rada Nadzorcza wybierana jest spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym na trzyletnią kadencję. W roku 2017 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami skład nowej Rady Nadzorczej powinien zostać wybrany w 2020 roku. Ze względu na ogłoszenie stanu epidemii oraz zgodnie z art. 90a ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) „W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90”. Skład nowej Rady Nadzorczej został wybrany na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w 2023 roku. Zmiany w składzie Rady Nadzorczej zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

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.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Ocena działalności Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest

głównie oceną pracy tego organu. Zarząd zgodnie z przedmiotem działania określonym dla tego organu realizował zadania związane z kierowaniem i zarządzaniem Spółdzielnią. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych dotyczących obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji tego organu określonym w statucie i regulacjach powszechnie obowiązujących.

Zgodnie z zapisem § 58 rozdz. 4.6 statutu jednym z organów Spółdzielni są Rady Osiedla, które wybierane są spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na terenie działania danej Administracji na okres 3 lat. W Spółdzielni funkcjonują cztery Rady (w Administracji nr 1 – 1 Rada; w Administracji nr 2 – 2 Rady i w Administracji nr 3 – 1 Rada). W związku z zakończeniem kadencji Walne Zgromadzenie w 2023 roku dokonało wyboru nowych członków Rady Osiedli na kadencję 2023-2026. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Osiedla zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną dostosowaną do potrzeb Spółdzielni, zapewniającą warunki prawidłowej realizacji jej zadań. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy, 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 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.

Zgodnie z zapisami statutu Spółdzielnia prowadzi działalność kulturalno-oświatową. Za ich realizację odpowiedzialny jest Dział Administracji Kulturalno-Rekreacyjnej. Obecnie bazę działalności stanowią dwie placówki: Klub Osiedlowy „Piast” oraz Klub „Labirynt”.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest w całości uregulowany, co umożliwiło realizację przez Spółdzielnię postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Zastrzeżeń nie budzi także

sposób realizacji wniosków członków o przeniesienie własności lokali. Według stanu na koniec 2022 roku wszystkie wnioski zostały zrealizowane.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry, w tym rejestr lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste oraz rejestr zawartych umów na najem lokali mieszkalnych. Badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Na koniec 2022 roku Spółdzielnia zrzeszała 8.486 członków.

Według stanu na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia posiada w eksploatacji 6970 lokali mieszkalnych, 268 lokali użytkowych oraz 437 garaży. W centralne ogrzewanie wyposażonych było 148 budynków mieszkalnych, do 1 budynku o 24 lokalach mieszkalnych energię ciepłą dostarczała Spółdzielnia z kotłowni gazowej, a 2 budynki o 34 lokalach mieszkalnych posiadały własne ogrzewanie – piece dwufunkcyjne. Wszystkie lokale mieszkalne posiadają instalacje wodno-kanalizacyjną, a 6963 lokale zostały opomiarowane licznikami zimnej wody.

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. Stwierdzono jednak, potrzebę wykonania niezbędnych napraw i remontów wykazanych w protokole z przeglądu zasobów.

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.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości na poszczególne lata ustalone zostały w rocznych planach gospodarczo – finansowych Spółdzielni, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i stanowiły podstawę do ustalenia opłat od lokali w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.

W latach 2020-2022 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2020 roku – (-) 1.635.019,96 zł.;
- w 2021 roku – (-) 1.043.200,82 zł.;
- w 2022 roku – (-) 1.255.130,15 zł.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych oznaczających nadwyżkę kosztów nad przychodami na koniec 2022 roku wyniósł 5.159.875,67 zł. Świadczy to, że stawki opłat za używanie lokali ustalone były na poziomie niepokrywającym poniesione przez Spółdzielnię koszty utrzymania nieruchomości. Wniosek z poprzedniej lustracji mówiący o „dokonaniu analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia kosztów utrzymania zasobów opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali” został zrealizowany w 2023 roku. Walne Zgromadzenie zorganizowane w 2023 roku dokonało podziału zysku za lata 2019-2022 i przeznaczyło łącznie kwotę w wysokości 5.159.875,67 zł na pokrycie kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

W pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia w latach 2020-2022 osiągnęła nadwyżki bilansowe:

- w 2020 roku – 1.540.616,70 zł.
- w 2021 roku – 1.433.998,84 zł.;
- w 2022 roku – 1.730.242,02 zł.

Nadwyżki za lata 2020-2022 zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia w 2023 roku.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu przez Spółdzielnię lokalami użytkowymi i dzierżawionymi terenami. Umowy dotyczące wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów są precyzyjne, zawierają elementy przedmiotowo istotne dla tego rodzaju umów, określają obowiązki najemcy/dzierżawcy oraz należycie zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w latach 2020-2022 kształtowały się na poziomie: 2,69% w 2020 roku; 3,64% w 2021 roku i 2,66% w 2022 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych stanowiły: 3,75% w 2020 roku; 3,91% w 2021 roku i 3,94% w 2022 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. Ustalenia lustracji wskazują, że organy Spółdzielni prawidłowo prowadzą działania w zakresie windykacji należności za używanie lokali, a zakres i poprawność tych działań nie budzi zastrzeżeń.

Z badań lustracyjnych wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Zawarte umowy w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni i jej członków.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do

sporządzania rocznych rzeczowo–finansowych planów remontów, które były zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków. Wyniki przeprowadzonych 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 mieszkaniowymi. Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 25.593.891,18 zł. Na koniec 2022 roku saldo funduszu remontowego było ujemne i wynosiło 142.850,29 zł, jest to wypadkowa dodatnich i ujemnych sald poszczególnych nieruchomości. Analiza ewidencji analitycznej funduszu remontowego wykazała, że na 55 nieruchomościach występuje nadwyżka poniesionych nakładów nad wpływami uzyskanymi w kwocie 13.874.676,87 zł. W związku z tym należy dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarowaniu funduszem remontowym i ustalenia stawek opłat na fundusz remontowy w wysokości zapewniającej pełne sfinansowanie realizowanych remontów poszczególnych nieruchomości.

W badanym okresie prace związane z robotami remontowymi i konserwacyjno-naprawczymi odbywały się w następujących formach:

- przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni na umowę o pracę,
- przez wykonawców obcych wybieranych zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami. W zawartych umowach z wykonawcami interesy Spółdzielni były w pełni zabezpieczone. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania, udokumentowania oraz nadzoru inwestorskiego.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o zasady rachunkowości dostosowane do ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce kasowej Spółdzielni w badanym okresie - z dniem 28.10.2022 roku działalność kasowa została zlikwidowana decyzją Zarządu z dnia 25.10.2022 roku

Sprawozdania finansowe Spółdzielni są kompletne, zostały sporządzone terminowo i zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości. Sprawozdania zostały zbadane przez Biegłych Rewidentów i uzyskały opinię bez

zastrzeżeń, sprawozdania za lata 2019-2022 zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w 2023 roku i złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, zasilające jej gospodarkę.

Przedmiotem aktualnych badań lustracji pełnej była działalność inwestycyjna Spółdzielni, która w 2022 roku rozpoczęła budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Pile przy ulicy Mickiewicza – Wyspiańskiego. Według stanu na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia w realizacji posiadała budynek o 48 lokalach mieszkalnych, 36 miejscach postojowych w hali garażowej i 48 komórek lokatorskich.

Przeprowadzona lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie przygotowania procesu inwestycji oraz jego realizacji. Działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona była na gruncie o uregulowanym stanie prawnym.

Spółdzielnia dla realizowanego zadania posiadała:

- decyzję o warunkach zabudowy,
- projekty techniczne wszystkich branż,
- przedmiary robót,
- kosztorysy inwestorskie,
- pozwolenie na budowę numer 576 z dnia 05.09.2022 roku wydane przez Starostę Pilskiego w Pile.

Działalność inwestycyjna Spółdzielni jest realizacją zadania statutowego, a Spółdzielnia posiada uchwalone przez Radę Nadzorczą unormowania wewnętrzne określające organizacyjno-finansowe zasady prowadzenia inwestycji oraz określające zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali. Lustracja wykazała poprawność merytoryczną tych unormowań.

Umowy o wybudowanie lokali zawierały koszty budowy ustalone na podstawie „Regulaminu finansowania, rozliczania kosztów oraz ustalania wysokości wkładów budowlanych na lokale mieszkalne oraz komórki lokatorskie w budynku przy ul. Mickiewicza-Wyspiańskiego”. Na dzień 31.12.2023 roku zawarto 19 umów o budowę lokal, co stanowiło 39,6% realizowanych lokali. W zawartych umowy Spółdzielnia określiła termin przekazania członkom lokale na IV kwartał 2024 roku.

Zarząd Spółdzielni w dniu 07.03.2023 roku zawarł z firmą PIL-BUILDING Sp. z o.o. z Piły umowę numer 07/B/TB/2023 o wykonanie robót budowlanych. Budowę budynku rozpoczęto w dniu 03.04.2023 roku, przewidywany termin zakończenia wyznaczono na dzień 02.10.2024 roku.

Na dzień zakończenia badań lustracyjnych stan zaawansowania realizacji inwestycji wyniósł 47,91%.

Obsługa działalności inwestycyjnej prowadzona była w systemie zleconym. W dniu 10.03.2023 roku Spółdzielnia zawarła umowę z Pracownią Projektowania i Nadzoru Budowlanego „REAL-PROJEKT” Henryk Wróbel z siedzibą w Pile przy ulicy Śniadeckich 5a na pełnienie wielobranżowego nadzoru inwestorskiego nad robotami związanymi z budową budynku przy ulicy Mickiewicza – Wyspiańskiego.

Kontrola dokumentacji finansowo-księgowej związana z realizowaną inwestycją wykazała, że jest ona kompletna, faktury są szczegółowo opisane oraz zostały podpisane przez uprawnione osoby. Prowadzenie ewidencji księgowej umożliwia w Spółdzielni wyodrębnienie kosztów pośrednich i bezpośrednich realizowanego zadania oraz dokonania rozliczeń kosztów budowy zgodnie z postanowieniami zawartych umów.

Przeprowadzona lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu działalności inwestycyjnej.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane 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.
2. Rozważyć potrzebę wykonania napraw i remontów wykazanych w protokole z przeglądu zasobów.
3. Dokonać aktualnej sytuacji finansowej w gospodarowaniu funduszem remontowym Spółdzielni (uwzględniając wynik 2022 roku) pod kątem zapewnienia pełnego sfinansowania realizowanych remontów i zniwelowania niedoboru funduszu remontowego. .

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.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Janowski

AS/16/2024