



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, dnia 28.10.2020 r.

L.dz. 943/2020

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Goctaw - Lotnisko”
ul. Orlego Lotu 6
03-982 WARSZAWA

Zgodnie z umową z dnia 20 stycznia 2020 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw-Lotnisko” w Warszawie, w dniach od 3 lutego do 24 września 2020 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2019 roku. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja 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.
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
6. Gospodarka finansowa.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali.
8. Działalność inwestycyjna.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień, wynikach przeglądu budynków i infrastruktury osiedlowej oraz wyjaśnień złożonych przez członków organów samorządowych i pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych robót remontowych,

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

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole z lustracji, który łącznie z niniejszym pismem stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego. Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w okresie od 04.09.2017 r. do 15.01.2018 r., której przedmiotem była działalność Spółdzielni w latach 2014-2016.

Na podstawie ustaleń lustracji Związek ocenił działalność formułując dziesięć wniosków polustracyjnych (pismo z dnia 02.02.2018 r.). Wnioski te zostały przyjęte do realizacji uchwałą Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w 8 częściach w dniach 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23 maja 2018 r. Ustalenia lustracji wskazują, że przyjęte wnioski zostały zrealizowane. Spółdzielnia powiadomiła Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie o stanie realizacji wniosków.

W latach 2017-2019 w Spółdzielni przeprowadzona została również kontrola przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych – stwierdzono drobne różnice pomiędzy wypłaconymi, a należnymi świadczeniami oraz kontrole przez banki finansujące (PKO BP) - nie stwierdzono nieprawidłowości.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, a także o zmianę wpisu w KRS, co wynikało ze zmian w organach statutowych Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych. Wnioski o zmianę danych i zmiany wpisów w KRS dotyczące zdarzeń zaistniałych w okresie objętym lustracją były składane terminowo. Dane objęte tymi wpisami na dzień 31.12.2019 roku były jednak aktualne.

W latach 2017–2018 Spółdzielnia prowadziła swoją działalność w oparciu o:

1. Statut przyjęty uchwałą Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 13.12.2003 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Zebrania Przedstawicieli Członków w dniach 24.06.2006 i 30.11.2007 r., zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym na mocy postanowienia sądu rejestrowego w dniu 30.04.2008 r.
2. Statut przyjęty Uchwałą nr 1/2018 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w ośmiu częściach w dniach 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23 maja 2018 r. Statut został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.10.2018 r.

Z analizy treści statutu wynika, że:

- w § 51 normującym zasady zwoływania Walnego Zgromadzenia nie uwzględniono uprawnień członków do żądania zwołania walnego zgromadzenia, o czym stanowi art. 8³ ust. 3 pkt 2 u.sm.,

- w § 82 ust. 2 pkt 3 określono uprawnienie Rady Nadzorczej do podejmowania decyzji w sprawie tworzenia funduszy specjalnych. Jest to niezgodne z Art.78 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze, stanowiącym, że „Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie”. Oznacza to, że każdy fundusz tworzony w spółdzielni, poza przewidzianymi w odrębnych przepisach, musi posiadać umocowanie statutowe.

Należy również dokonać doprecyzowania postanowień statutu określających zakres działania Rady Nadzorczej w sposób nie budzący wątpliwości interpretacyjnych. Dotyczy to §44 pkt 1 w części uchwalanie strategii rozwoju Spółdzielni, który jest zbieżny z „uchwalaniem kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej”, co należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją posiadała zbiór unormowań regulujących poszczególne obszary jej działalności, w tym unormowania wewnętrzne w formie regulaminów, wymaganych przepisami o charakterze szczególnym (np. Kodeks pracy, ustawa o rachunkowości). Zbiór ten nie jest kompletny w odniesieniu do wymogów statutowych - brak jest regulaminów określających:

- tryb i warunki wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych, garaży i miejsc postojowych,
- tryb losowania w przypadkach większej liczby chętnych na budowanie nowych lub wynajmowane istniejących garaży,
- szczegółowe zasady korzystania z lokali i infrastruktury Spółdzielni oraz ich wynajmowania,
- szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw i usuwania awarii wewnątrz lokali, balkonów, logii i garaży oraz modernizacji i remontów budynków.

W latach 2017-2019 odbyły się trzy Walne Zgromadzenia. Z ustaleń lustracji wynika, że były one zwoływane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób określony w statucie. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad, których przedmiotem były sprawy ujęte w porządku obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni. Dokumentacja Walnych Zgromadzeń jest kompletna i właściwie przechowywana. Pomimo prawidłowego powiadomienia członków o Walnych Zgromadzeniach frekwencja na zebraniach była niska i wynosiła 5,5% w 2017 r. 4,6 % w 2018 roku i 1,78 % w 2019 r. uprawnionych członków.

Walne Zgromadzenie w 2017 roku dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Zmiany składu Rady Nadzorczej zostały wpisane w KRS.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Sposób udokumentowania pracy tego organu i podejmowanych uchwał nie budzi zastrzeżeń.

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 pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, rozumianą jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjny jest głównie oceną tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów regulaminu dotyczących obradowania, zakresu działania i dokumentowania posiedzeń.

Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzielało absolutorium członkom tego organu.

Zgodnie z postanowieniami statutu organem samorządowym Spółdzielni są Rady Nieruchomości, których działalność była prowadzona w ramach i w zakresie zgodnym z postanowieniami statutu oraz norm wewnętrznymi o charakterze regulaminowym.

Spółdzielnia posiada strukturę organizacyjną, która jest dostosowana do skali prowadzonej działalności, a wynikający ze struktury poziom zatrudnienia zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy. Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia akt osobowych pracowników.

Funkcjonujący system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia obejmujący procedury zabezpieczenia majątku i jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych nie budzi zastrzeżeń. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu i kierowników komórek organizacyjnych w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków, jak również przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo – kontrolnych.

Spółdzielnia posiada Politykę Bezpieczeństwa Ochrony Danych Osobowych dostosowaną do obowiązujących przepisów oraz wyznaczony jest Inspektor Ochrony Danych Osobowych.

Spółdzielnia prowadziła działalność kulturalno-oświatową jako jedną z form działalności określonych statutem. Działalność ta prowadzona była w oparciu o jej wewnętrzne struktury oraz przez jednostki zewnętrzne w porozumieniu z Administracjami Osiedli. Działalność prowadzona była poprzez: Osiedlowe Centrum Plastyki „Wilga”, Klub Seniora, Klub „IKAR”.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo-prawnej wynika, że na dzień 31.12.2019 roku powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 66,3363 ha, w tym prawo własności gruntów o powierzchni 35,0388 ha i prawo wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni 22,1445 ha.

W odniesieniu do gruntów o powierzchni 9,1530 ha będących we władaniu Spółdzielni nie ma uregulowanego stanu prawnego i użytkuje te grunty na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w latach 70-tych i 80-tych. Ostateczne uregulowanie stanu prawnego tych gruntów na rzecz Spółdzielni uwarunkowane jest zakończeniem postępowania w sprawie roszczeń zgłoszonych przez byłych właścicieli i ich następców prawnych.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zgodnie z wymogami art. 30 Ustawy Prawo Spółdzielcze.

Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596), obowiązująca od 9 września 2017 r. stanowi, że z mocy prawa członkostwo w spółdzielni uzyskują osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i ich małżonkowie, którym wspólnie przysługują spółdzielcze prawa do lokali, bez obowiązku składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego i udziału. Realizując powyższe przepisy Spółdzielnia zawiadamiała osoby o nabyciu bądź utracie członkostwa; osoby, których członkostwo powstało z mocy prawa składały formularz rejestracyjny w celu dokonania wymaganych ustawą wpisów w rejestrze członków.

Poprawność przeprowadzonych przetargów na ustanowienia prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym w odniesieniu do norm wewnętrznych i postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie budzi zastrzeżeń.

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. zasoby mieszkaniowe Spółdzielni to 106 budynków stanowiących 91 nieruchomości, dla których zostały założone księgi wieczyste. Selektowny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w należyтым stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym, w zakresie możliwym do stwierdzenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni przedstawiały się następująco:

- 2017 rok - nadwyżka w wys. 4 046,4 tys. zł,
- 2018 rok - niedobór w wys. 580,4 tys. zł,
- 2019 rok - niedobór w wys. 3 298,4 tys. zł.

Spółdzielnia przestrzegała wymogów art. 4 ust. 41 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji kosztów i przychodów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Wyniki finansowe dla poszczególnych nieruchomości ustalane były odrębnie zgodnie z wymogami art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym w zarządzaniu lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem najmu. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie doboru najemców i dzierżawców jak też zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych z nimi umowach.

Z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobem mieszkaniowym (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych), Spółdzielnia uzyskała dodatnie wyniki finansowe, które wyniosły netto:

- za 2017 rok – 1 541 513,93 zł,
- za 2018 rok – 2 065 954,98 zł,
- za 2019 rok – 4 317 294,60 zł.

Nadwyżki bilansowe za lata 2017-2018 zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał Walnych Zgromadzeń. Nadwyżka bilansowa za rok 2019 nie została rozdysponowana do chwili zakończenia lustracji – Walne Zgromadzenie nie zostało zwołane w związku z obowiązującym stanem epidemii covid 19.

Spółdzielnia posiadała regulamin określający zasady ustalania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat za użytkowanie lokali. Podstawę ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów stanowią roczne plany finansowo-gospodarcze.

Określony w statucie termin wnoszenia opłat spełnia wymogi w art. 4 ust. 6² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. O zmianie wysokości opłat użytkownicy lokali byli informowani w terminach określonych ust.7 i 7¹ u.s.m. Informacja zawierała także uzasadnienie zmiany wysokości opłat.

Rozliczenia z użytkownikami lokali z tytułu dostaw mediów dokonywane były terminowo, zgodnie z obowiązującymi unormowaniami. .

W latach 2017-2019 wskaźnik zadłużenia określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat uległ niewielkiemu zmniejszeniu - z 9,86% w 2017 roku do 9,51% w 2019 roku, co świadczy o małej skuteczności podejmowanych działań dyscyplinujących i windykacyjnych. Wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych wzrósł z 14,18% w 2017 roku do poziomu 21,90% w 2018 roku, a na koniec 2019 roku wynosił 15,20% rocznego wymiaru opłat od tych lokali.

Występujący poziom zadłużeń w opłatach za używanie lokali był wyższy od przeciętnie występującego w spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia informowała użytkowników lokali mieszkalnych o możliwości i warunkach uzyskania dodatków mieszkaniowych pozyskując środki finansowe na częściowe pokrycie opłat za używanie mieszkań.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te w pełni zapewniały ochronę jej interesów, jak również określały obowiązki stron w zakresie realizacji umów.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów, a wyniki tych przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów, które zostały przyjęte przez wewnętrzne organy samorządowe i uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Potrzeby remontowe Spółdzielni w okresie objętym lustracją przekraczały możliwości finansowe wynikające z akumulowania na funduszu remontowym środków finansowych pochodzących z odpisów podstawowych od lokali. Fundusz ten był zasilany środkami pochodzącymi z podziału nadwyżki bilansowej, w kwotach wynikających z uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przeprowadzono kontrole stanu technicznej sprawności instalacji gazowych i wentylacyjnych wymagane art. 62 ust. 1 pkt 1 b i c Prawa budowlanego. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego.

W latach 2017–2019 nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości wyniosły łącznie 76 548 100,00 zł. Nakłady te zostały w pełni sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym z wyodrębnionymi analitycznie funduszami remontowymi poszczególnych osiedli. Na dzień 31.12.2019 r. stan funduszu remontowego Spółdzielni wykazywał saldo dodatnie.

W badanym okresie roboty remontowe w zasobach Spółdzielni zostały zrealizowane przez obcych wykonawców wyłonionych w sposób zgodny z jej normami wewnętrznymi. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Nie stwierdzono nieprawidłowości w egzekwowaniu postanowień umownych, w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót zrealizowanych poprzez obcych wykonawców.

Ewidencja księgowa prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, dostosowane do wymagań ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości i prowadzenia gospodarki kasowej.

Inwentaryzacja składników majątkowych była przeprowadzana zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości. W sposób właściwy dokonywano wyceny aktywów i pasywów. Wartość poszczególnych składników aktywów i pasywów, przychodów i związanych z nimi kosztów ustalane były oddzielnie. Nie wystąpiły zyski i straty nadzwyczajne. Nie stwierdzono przypadków kompensowania ze sobą wartości różnych co do rodzaju aktywów i pasywów, przychodów i kosztów z nimi związanych oraz zysków i strat nadzwyczajnych.

Wyniki finansowe za poszczególne lata badanego okresu zostały prawidłowo ustalone na podstawie zdarzeń gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych. Sprawozdania finansowe za lata 2017-2019 są kompletne, zostały sporządzone terminowo i zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, co potwierdzają opinie biegłych rewidentów.

Sprawozdania finansowe za lata 2017-2018 wraz ze sprawozdaniami Zarządu z działalności jednostki i zatwierdzającymi je uchwałami Walnego Zgromadzenia zostały złożone terminowo w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz należnych odsetek, rozliczanych na podstawie przepisów ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych i wydanych na jej przepisów wykonawczych. Na koniec 2019 r. Spółdzielnia posiadała będące w okresie spłaty kredyty (remontowe) w wysokości 2 149 332,87 zł.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Wolne środki finansowe deponowane były w banku na lokatach terminowych, a uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły dodatkowe źródło finansowania działalności Spółdzielni. Poza lokatami bankowymi, Spółdzielnia nie angażowała środków finansowych w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach.

Zarząd prawidłowo zrealizował zadania wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz realizacji wniosków członków o przeniesienie własności lokali. Według stanu na dzień 31.12.2019 r. status odrębnej własności posiadało 3.635 lokali mieszkalnych, co stanowiło 47,9% wszystkich mieszkań.

W latach 2017-2019 Spółdzielnia zakończyła realizację 3 inwestycji, 3 były w trakcie realizacji natomiast 2 w trakcie przygotowania.

Spółdzielnia nie posiada kierunkowej uchwały Walnego Zgromadzenia w zakresie działalności inwestycyjnej, a decyzje o programie inwestycyjnym i zasadach jego realizacji podejmowała Rada Nadzorcza.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. Inwestycje mieszkaniowe realizowane są na gruntach o uporządkowanym stanie prawnym.
2. Spółdzielnia zawarła z dwiema firmami umowy notarialne o wspólnym przedsięwzięciu, udzielając jednocześnie szerokich pełnomocnictw związanych z realizacją inwestycji. Spółdzielnia na okres inwestycji wydzierżawiła grunt Generalnemu Realizatorowi Inwestycji (GRI) za opłatą, która stanowiła określoną wartość procentową od wartości inwestycji. Spółdzielnia nie angażowała własnych środków na realizację inwestycji.
3. Poprawność przygotowania procesu inwestycyjnego nie budzi zastrzeżeń, a końcowym efektem tych prac było uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zadań inwestycyjnych.

4. Koszty z tytułu inwestycji były ewidencjonowane następująco: w trakcie realizacji inwestycji GRI wystawiał co miesiąc noty księgowe na kwoty wniesione przez członków na budowę lokali wraz z imiennym wykazem wpłacających oraz fakturami wystawionymi w imieniu Spółdzielni i ujmowano te kwoty jak zobowiązania na koncie 250 – rozrachunki z tytułu ustanowienia odrębnej własności. Ponadto GRI wystawiał Spółdzielni fakturę na poniesione koszty budowy do wysokości wniesionych zaliczek, które ujmowane są na koncie 301 – produkty w toku.
5. Spółdzielnia nie uruchamiała żadnego konta na wpłaty dla członków-nabywców lokali. Po uzyskaniu zezwolenia na użytkowanie budynku Spółdzielnia zawierała z członkami inwestującymi notarialne umowy przeniesienia własności zrealizowanych lokali.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że w działalności Spółdzielni nie wystąpiły nieprawidłowości, wskazane jest jednak podjęcie przez organy samorządowe Spółdzielni następujących działań:

1. Uzupelnic postanowienia statutu w zakresie wskazanym w protokole lustracji w celu pełnego dostosowania do obowiązujących przepisów i wyeliminowania wątpliwości interpretacyjnych oraz uchwalic brakujące regulaminy.
2. Kontynuowac działania w celu zakonczenia procesu pełnego uregulowania gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
3. Prowadzic działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych.
4. Uwzględnić inwestycje planowane do realizacji w uchwalanych przez Walne Zgromadzenie kierunkach rozwoju działalności Spółdzielni.
5. W okresie realizacji inwestycji mieszkaniowych przestrzegac częstotliwości badań lustracyjnych określonej art. 91 §11 ustawy Prawo spółdzielcze.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione Radzie Nadzorczej i najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji w/w wniosków.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski