



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

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

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

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

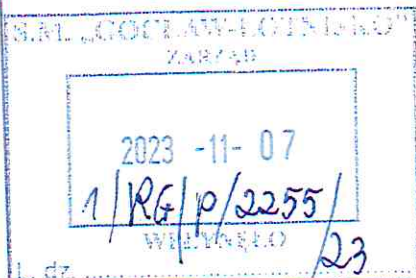
Nr konta:  
Pekao S.A.  
61 1240 6292 1111  
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 30.10.2023 r.

L.dz. 1813 /2023



**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Gocław-Lotnisko”  
ul. Orlego Lotu 6  
03-982 Warszawa**

Zgodnie z umową z dnia 13 kwietnia 2023 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Gocław-Lotnisko” w Warszawie, w dniach od 19 czerwca 2023 r. do 10 października 2023 r., została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 do 31.12.2022 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. 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 pracowników Spółdzielni oraz członków organów samorządowych.

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



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

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego. Poprzednia lustracja została przeprowadzona w okresie w 2020 roku przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i obejmowała całość działalności Spółdzielni w latach 2017-2019.

Na podstawie ustaleń lustracji Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując pięć wniosków polustracyjnych. Ocena ta została przekazana Spółdzielni w piśmie z dnia 28.10.2020 r. Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze wyniki lustracji zostały przedstawione Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w 8 częściach w maju 2023 roku, które przyjęło wnioski polustracyjne uchwałą nr 9/2023. W latach 2021-2022 stacjonarne Walne Zgromadzenia nie odbyły się z powodu stanu epidemii.

Spółdzielnia poinformowała Związek Rewizyjny o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia terminowo składała wnioski o zmianę danych podmiotu w rejestrze przedsiębiorców, wynikające ze zmian w organach statutowych Spółdzielni oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych.

W latach 2020–2022 działalność Spółdzielni normował statut przyjęty Uchwałą nr 1/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Gołław-Lotnisko”, zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22.10.2018 r. Statut ten był przedmiotem oceny w ramach poprzedniej lustracji, która wykazała jednostkowe przypadki niepełnej zgodności jego postanowień z przepisami Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z powodu stanu epidemii Walne Zgromadzenie nie było organizowane, co uniemożliwiło dokonanie zmian statutu w badanym okresie; zmiany przewidziane są do uchwalenia przez Walne Zgromadzenie w 2024 roku.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją posiadała zbiór unormowań regulujących poszczególne obszary jej działalności, w tym unormowania wewnętrzne w formie regulaminów, wymagane postanowieniami statutu i obowiązującymi przepisami (Kodeks pracy, Prawo energetyczne, ustawa o rachunkowości).

Z powodu pandemii covid-19 Walne zgromadzenie w latach 2020–2021 nie było organizowane, a w 2022 roku odbyło się głosowanie uchwał Walnego Zgromadzenia w formie pisemnej, tj. w trybie art. 36 § 9-13 ustawy Prawo spółdzielcze. Głosowanie to zostało przeprowadzone w dniu 09.05.2022 roku. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

W badanym okresie działała Rada Nadzorcza w składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie w 2017 roku na kadencję 2017–2020, przedłużoną na mocy przepisów wprowadzonych w związku z obowiązywaniem stanu epidemii. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w wypełnianiu przez Radę Nadzorczą funkcji nadzorczej i kontrolnej, realizacji zadań określonych w statucie, regulaminowej częstotliwości posiedzeń oraz sposobu ich przebiegu i udokumentowania. Uchwały Rady Nadzorczej podawane były do wiadomości członków Spółdzielni przez zamieszczenie ich na stronie internetowej Spółdzielni.



Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w kierowaniu przez Zarząd bieżącą działalnością Spółdzielni. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Stałymi zagadnieniami objętymi posiedzeniami Zarządu były sprawy członkowsko - mieszkaniowe, finansowe, pracownicze, związane gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz polityką remontową. Częstotliwość, tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu. Posiedzenia zostały udokumentowane protokołami podpisanymi przez uprawnione osoby.

Statutowo określonymi organami Spółdzielni są także Rady Nieruchomości, których działalność w latach 2020-2022 była prowadzona w ograniczonym zakresie z powodu stanu epidemii. Wybory do Rad Nieruchomości, z uwagi na kończącą się kadencję, odbywały się w formie korespondencyjnej, jak też na zebraniach ogólnych w październiku i listopadzie 2022 roku. Na ogólną liczbę 89 nieruchomości mieszkaniowych wybory przeprowadzono w 77 nieruchomościach, a w 12 nieruchomościach Rady nie zostały wybrane. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie zwoływania Zebrań Rad Nieruchomości oraz ich przebiegu.

Spółdzielnia posiada strukturę organizacyjną, która jest dostosowana do skali prowadzonej działalności, a wynikający ze struktury poziom zatrudnienia zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Akta osobowe pracowników prowadzone były zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy

W badanym okresie Spółdzielnia tworzyła Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych zgodnie z przepisami ustawowymi. Nie stwierdzono nieprawidłowości w obszarze prowadzenia dokumentacji związanej z wydatkowaniem środków ZFŚS.

Spółdzielnia posiada prawidłowo funkcjonujący system kontroli gospodarczej i ochrony mienia obejmujący procedury zabezpieczenia majątku i jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych. Czynności te są realizowane poprzez wyodrębnione stanowisko kontroli oraz 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 realizuje wymogi ustawowe dotyczące zasad ochrony danych osobowych. Została opracowała i wdrożona polityka bezpieczeństwa informacji i instrukcja zarządzania systemem informatycznym, a upoważnienie do przetwarzania danych osobowych zostało poprzedzone szkoleniami z dziedziny ochrony danych osobowych. W Spółdzielni wyznaczono Inspektora Ochrony Danych Osobowych równocześnie określając jego zadania i obowiązki.

Spółdzielnia prowadziła działalność społeczną, wychowawczą, kulturalną i sportową na rzecz swoich członków na podstawie postanowienia § 3 ust. 4 pkt 6 Statutu. 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 31.12.2022 r. powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 66,2393 ha, w tym do gruntów o powierzchni 35,8584 ha Spółdzielnia posiadała prawo własności, a do gruntów o powierzchni 20,2279 ha - prawo wieczystego użytkowania

Grunty o powierzchni 9,1530 ha Spółdzielnia użytkuje na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w latach 70-tych i 80-tych. Decyzje z roku 1987 w swej treści zawierają dodatkowo zobowiązanie ówczesnych organów administracji państwowej do podpisania aktów notarialnych potwierdzających prawa użytkowania wieczystego Spółdzielni. Pomimo wydanych decyzji lokalizacyjnych i pozwoleń na budowę stan prawny gruntów, na których zrealizowano budynki nie został uregulowany ze względu na roszczenia byłych właścicieli i ich następców prawnych oraz brak ustawy reprivatyzacyjnej m. st. Warszawy.

Według stanu na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia zrzeszała 11.427 członków. Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Dokumentacja członkowska oraz rejestry określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych są kompletne i prowadzone właściwie. Nie stwierdzono nieprawidłowości ustanowieniu spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak też w sposobie ogłoszenia przetargów na zbycie lokali, do których wygasło spółdzielcze prawo; 2 przetargi ogłoszone w 2022 roku, nie zostały rozstrzygnięte z powodu niewpłynięcia żadnej oferty; rozstrzygnięcie nastąpiło w 2023 roku.

Spółdzielnia na bieżąco realizowała wnioski członków o przeniesienie własności lokali. Na koniec 2022 roku status odrębnej własności posiadało 3.925 lokali mieszkalnych, co stanowiło 50,88% ogólnej liczby mieszkań w zasobach Spółdzielni.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2022 roku to 109 budynków stanowiących 91 nieruchomości, zlokalizowanych w dwu osiedlach mieszkaniowych. Ogólny przegląd zasobów mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem czystości i porządku na terenach osiedlowych wykazał, że są one utrzymane w dobrym estetyczno-porządkowym oraz technicznym. W badanym okresie Spółdzielnia nie zarządzała nieruchomościami obcymi.

Spółdzielnia posiada unormowania określające zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali, które zostały zawarte w obowiązujących regulaminach. Podstawę ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów w lustrowanym okresie stanowiły kalkulacje oparte na kosztach poniesionych w okresie poprzednim, ujęte w planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Określony w statucie termin wnoszenia opłat za używanie lokali odpowiada wymogom art. 4 ust. 6<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. O zmianie wysokości opłat przestrzegane Spółdzielnia zawiadamiała w terminach określonych w art. 4 ust.7 i 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a informacja o nowych stawkach opłat zawierała uzasadnienie dokonanej zmiany.



We wszystkich latach badanego okresu wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni były ujemne, a niedobory te kształtowały się następująco:

- za 2020 rok (-) 6 549,6 tys. zł,
- za 2021 rok (-) 10 903,9 tys. zł,
- za 2022 rok (-) 1 281,2 tys. zł.

Znaczące niedobory w gzm w latach 2020-2021 spowodowane były brakiem możliwości rozdysponowania nadwyżek bilansowych, z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów gzm - z powodu stanu epidemii Walne Zgromadzenia w tym okresie nie były organizowane. Niedobór za 2022 rok na poziomie 1,55% kosztów wskazuje na prawidłowe planowanie przychodów i kosztów.

Spółdzielnia przestrzegała postanowień art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji kosztów i przychodów, jak też art. 6 ust. 1 tej ustawy stanowiącego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej nieruchomości w roku następnym.

Rozliczenia z użytkownikami lokali zaliczek wniesionych na pokrycie kosztów dostawy mediów dokonywane były terminowo, zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni unormowaniami.

Z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia uzyskała dodatnie wyniki finansowe wynoszące netto:

- za 2020 rok – 3 493 215,22 zł.,
- za 2021 rok – 5 315 892,09 zł.,
- za 2022 rok – 6 179 228,70 zł.

Nadwyżki bilansowe za lata 2019-2021 zostały rozdysponowane na podstawie stosownych uchwał Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w 2022 r., a nadwyżka bilansowa za 2022 rok została rozdysponowana na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w 2023 roku.

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych określający stosunek kwoty zaległości na ostatni dzień roku do rocznego wymiaru opłat zmniejszył się na przestrzeni lat 2020-2022 z 8,51% w 2020 roku do 7,64% w 2022 roku. Obniżeniu uległ także wskaźnik zadłużenia w opłatach od lokali użytkowych - z 13,28% w 2020r. do 11,99% w 2022 r. Świadczy to o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Występujące zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe nie zagrażało płynności finansowej Spółdzielni.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi będącymi przedmiotem najmu, zarówno w zakresie doboru najemców i dzierżawców, jak też zapewnienia ochrony interesów Spółdzielni w zawartych z nimi umowach

Dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni świadczone są na podstawie umów zawartych z dostawcami usług. Umowy te są kompletne, a interesy Spółdzielni zostały w nich zabezpieczone.

Z ustaleń lustracji wynika, że we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów. Przeprowadzono również kontrole stanu technicznej sprawności instalacji gazowych i wentylacyjnych wymagane art. 62 ust. 1 pkt 1 b i c Prawa budowlanego. Kompletność i sposób prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego nie budzi zastrzeżeń.

Na podstawie przeprowadzonych przeglądów stanu technicznego zasobów Spółdzielnia sporządzała plany remontów, które uchwałała Rada Nadzorcza.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 82 ust. 2 pkt 1 Statutu Spółdzielni, na zasadach określonych w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona była odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z wymogami art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na finansowanie potrzeb technicznych nieruchomości Spółdzielnia zaciągnęła kredyty bankowe w wysokości: 1 200 tys. zł w 2021 roku i 700 tys. zł. w 2022 roku. Kredyty te zostały w całości spłacone w 2023 roku.

W badanym okresie nakłady Spółdzielni roboty remontowe wyniosły łącznie 29 779 000,90 zł, w tym 6 355 578,20 zł stanowiły nakłady poniesione na roboty związane z ociepleniem ścian zewnętrznych budynków.

Stan funduszu remontowego w skali całej Spółdzielni na koniec 2022 roku, będący wypadkową dodatnich i ujemnych sald poszczególnych nieruchomości wynosił 9 618 475,42 zł.

Roboty remontowe związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni były wykonywane systemem zleconym przez wykonawców wyłonionych w procedurach określonych w Regulaminie przeprowadzania przetargów w SM „Gośćków-Lotnisko”.

Umowy z wykonawcami robót zawierały postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni, w tym zakres robót, termin wykonania, wysokość wynagrodzenia, kary umowne, okres i warunki gwarancji, zabezpieczenie finansowe należytego wykonania umowy, Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji postanowień tych umów, rozliczeń finansowych z wykonawcami oraz w sprawowaniu nadzoru inwestorskiego nad robotami

Ewidencja księgowa Spółdzielni prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, dostosowane do wymogów ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie dokumentowania przeprowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości.

Działalność kasowa prowadzona była w ograniczonym zakresie, jedynie na potrzeby finansowania doraźnych zakupów materiałów. Raporty kasowe sporządzane były za okresy miesięczne. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie gospodarki kasowej, a przepływy finansowe realizowane były głównie w formie obrotu bezgotówkowego.



Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych w sposób spełniający wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości. W badanym okresie wszystkie wymagane coroczne inwentaryzacje zostały zarządzane, a dokumentacja przeprowadzonych inwentaryzacji za lata 2020-2022 nie budzi zastrzeżeń.

Wyniki finansowe za poszczególne lata badanego okresu zostały prawidłowo ustalone na podstawie zdarzeń gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2020-2022 są kompletne, zostały sporządzone zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, a prawidłowość ich sporządzenia potwierdzają opinie biegłych rewidentów.

Rada Nadzorcza dokonała oceny sprawozdań i rekomendowała Walnemu Zgromadzeniu ich zatwierdzenie.

Zatwierdzone sprawozdania finansowe za lata 2020-2022 wraz ze sprawozdaniami Zarządu z działalności jednostki za wskazane lata i uchwałami zatwierdzającymi te sprawozdania zostały, zgodnie z art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości, ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Na dzień 31.12.2022 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. Posiadała natomiast będące w okresach spłaty kredyty (remontowe) w wysokości 2 859 529,64 zł.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie badanym kształtowała się korzystnie, co umożliwiało 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. Spółdzielnia uzyskała w latach 2020-2022 przychody finansowe z tytułu oprocentowania lokat bankowych w łącznej kwocie 1 011 597,11 zł.

W ramach działalności inwestycyjnej Spółdzielnia w latach 2020-2022 zakończyła realizację 4 inwestycji, 2 były w realizacji i 1 w przygotowaniu. Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. Inwestycje mieszkaniowe realizowane są na gruntach o uporządkowanym stanie prawnym.
2. Inwestycje realizowane są bez nakładów finansowych Spółdzielni. Spółdzielnia zawarła z firmą ED Inwest S.A oraz Grupą PROFUD Sp. z o.o umowy notarialne o wspólnym przedsięwzięciu, udzielając jednocześnie pełnomocnictw związanych z realizacją inwestycji. Pełnomocnictwo obejmowało także zawieranie umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na mocy których zostawali oni członkami Spółdzielni zgodnie z art. 3 ust. pkt 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia na okres inwestycji wydierżawiała odpłatnie grunt Generalnemu Realizatorowi Inwestycji (GRI).
3. Poprawność przygotowania procesu inwestycyjnego zastrzeżeń nie budzi, a końcowym efektem tych prac było uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zadań inwestycyjnych.



Po uzyskaniu decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zezwalającej na użytkowanie budynków, Spółdzielnia podpisywała z GRI protokoły odbioru i zawierała notarialne umowy ustanowienia własności lokalu oraz miejsca postojowego w zrealizowanej inwestycji.

Poza zakresem objętym umową o lustrację przeprowadzono także badanie zarzutów przedstawionych w piśmie członka Spółdzielni skierowanym do ZRSM RP, które dotyczyło między innymi przestrzegania przez organy Spółdzielni jej statutu, działania Spółdzielni na niekorzyść jej członków, braku odpowiedzi na pisma kierowane do organów spółdzielni, skargi adresowanej do lustratorów przeprowadzających poprzednią lustrację, złożonej za pośrednictwem sekretariatu Spółdzielni. Wyjaśnienie Zarządu w tej sprawie oraz pismo skargowe stanowią załączniki do protokołu lustracji.

Dokonane ustalenia nie potwierdziły zasadności większości przedstawionych w piśmie zarzutów. Wątpliwości budzi natomiast sposób realizacji w 2016 roku remontu balkonów w budynku przy ul. Tatarkiewicza 6. Procedury przetargowe oraz wprowadzenie firmy na budowę były zgodne z obowiązującymi w Spółdzielni przepisami. Stwierdzono natomiast nieprawidłowości w zakresie odbioru końcowego prac. W protokole końcowym odbioru robót wskazano, że wyremontowanych zostało 28 balkonów, gdy faktycznie remontowi poddano 26 balkonów.

Rozbieżności, co do liczby wyremontowanych balkonów wystąpiły w korespondencji Kierownika Administracji Osiedla WILGA-ISKRA skierowanej do Przewodniczącego Rady Nieruchomości Tatarkiewicza 6," i do Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Spółdzielni. Według informacji kierownictwa Administracji Osiedla „WILGA-ISKRA” odstąpiono od remontu dwóch balkonów na wniosek mieszkańców, a w zamian zostały wykonane prace dodatkowe, których koszt realizacji, wg Kierownika Osiedla, przewyższał wartość remontu dwóch balkonów.

Lustratorowi nie okazano żadnej dokumentacji dotyczącej wykonania przedmiotowych prac. Dodać należy, że zgodnie z §35 Regulaminu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Gołław-Lotnisko” *„Wszelkie niekorzystne dla Spółdzielni odstępstwa od umowy zawartej w wyniku przeprowadzonego przetargu, a dotyczące: ustalonych terminów, ustalonych cen, zakresu wykonywanych prac lub przedmiotu przetargu, odstępstw od sposobu wykonywania prac, skutkujących pogorszeniem jakości – wymagają akceptacji komisji przetargowej”*.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny wynikającej z niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była w latach 2020-2022 roku prawidłowo, niemniej pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań usprawniających działalność :

1. Kontynuować działania zwiększające skuteczność windykacji opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych w celu dalszego zmniejszenia poziomu zadłużeń.



2. Wszelkie zmiany zakresu robót remontowych określonych w umowach dokumentować w formie pisemnej z zachowaniem procedur określonych Regulaminu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Łotnisko.

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  
