



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

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

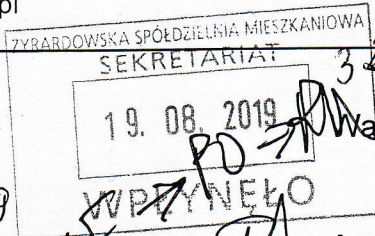
el./fax 22 827-69-31
el./fax 22 827-29-87

ustracja:
el./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
1240 6292 1111
010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07



Warszawa, dnia 12.08.2019 r.

I.dz. 858/2019

**Żyrardowska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Środkowa 35
96-300 Żyrardów**

Zgodnie z umową z dnia 24 września 2018 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Żyrardowską Spółdzielnią Mieszkaniową w Żyrardowie, w dniach od 01 do 26 lipca 2019 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja problemowa w zakresie działalności inwestycyjnej za okres od 01 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycyjny,
- sprawy terenowo - prawne,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb wyboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczanie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej lokali.

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

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych członków Zarządu oraz podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- uchwały i decyzje organów samorządowych,
- dokumentacja dotycząca prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej,

- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgową.

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

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 i art. 91 §1¹ Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek w dniach od 14.11.2017 roku do 09.01.2018 roku i obejmowała całość działania Spółdzielni w okresie od 01.01.2013 roku do 31.12.2016 roku oraz działalność inwestycyjną za 2015 rok. W liście polustracyjnym z dnia 14.05.2018 roku Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni, w której nie sformułował wniosków polustracyjnych w zakresie działalności inwestycyjnej.

W okresie objętym lustracją działalność inwestycyjną Spółdzielni regulowały wewnętrzne regulaminy, w tym Statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w dniach 10, 15 i 17 maja 2018 roku i zostały zarejestrowane przez Sąd. Działalność inwestycyjna miała również wystarczające podstawy normatywne i organizacyjno-prawne w postaci uchwał Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia. Podjęte uchwały pozwoliły na określenie założeń kierunkowych działalności Spółdzielni, określenie norm wewnętrznych niezbędnych do prowadzenia procesu inwestycyjnego oraz ustalenia zasad organizacyjno-finansowych realizowanego procesu inwestycyjnego. Wszystkie dokumenty są kompletne, poprawnie merytorycznie i uchwalone przez uprawnione organy Spółdzielni.

W związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, posiadane regulaminy Spółdzielni wymagają dokonania analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych ze zmienionym statutem oraz z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

Założenia kierunkowe określone przez Walne Zgromadzenie zostały sprecyzowane w uchwalonych przez Radę Nadzorczą planach gospodarczo-finansowych na lata 2017-2021 i dotyczą:

- dokończenia budowy 24 sztuk boksów garażowych na osiedlu Piękna przy ul. Spółdzielczej 3A-3X;
- kontynuacji opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę budynku mieszkalnego typu A3 na osiedlu Piękna w Żyrardowie, zlokalizowanego przy ulicy K. Werbickiego 6 (powierzchnia użytkowa – 829,72 m², lokali mieszkalnych -16).

- kontynuacji opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę budynku mieszkalnego typu B2 na osiedlu Piękna w Żyrardowie, zlokalizowanym przy ulicy Spółdzielczej 7 (powierzchnia użytkowa – 1.272,73 m², 24 lokale mieszkalne).
- kontynuacji opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę budynku mieszkalnego typu B3 na osiedlu Piękna w Żyrardowie, zlokalizowanym przy ulicy Spółdzielczej 5 (powierzchnia użytkowa – 1.272,73 m², 24 lokale mieszkalne).

W 2016 roku Spółdzielnia zleciła firmie PRONABUD Sp. z o.o. wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej w branży elektrycznej i budowlanej na budowę 24 sztuk boksów garażowych w dwóch zespołach (po 12 sztuk każdy) i uzgodnienie jej z rzeczoznawcą ds. przeciwpożarowych. W dniu 29.07.2016 roku protokołem zdawczo-odbiorczym dokumentacja została przekazana do Spółdzielni.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 26.02.2016 roku Spółdzielnia zleciła firmie PRONABUD Sp. z o.o. opracowanie dokumentacji na budowę trzech budynków mieszkalnych typu A3, B2 i B3 na osiedlu Piękna w Żyrardowie. W 2017 roku na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy wydanej w dniu 16.08.2016 roku, firma „PRONABUD” Sp. z o.o. przystąpiło do projektowania budynków mieszkalnych typu A3 i B2. Warunki zabudowy budynku typu B3, uległy zmianom ze względu na podział działek pod garaże, a co za tym idzie zmianie uległa numeracja działek ujętych w wydanej wcześniej decyzji. Prawomocną decyzję Spółdzielnia otrzymała dopiero w dniu 08.09.2016 roku.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27.04.2017 roku Spółdzielnia zawarła umowę z firmą „PRONABUD” Sp. z o.o. na wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy 11-go Listopada 8. W grudniu 2017 roku Spółdzielnia otrzymała opracowaną dokumentację.

W dniu 24.04.2017 roku Spółdzielnia otrzymała warunkową decyzję na użytkowanie boksów garażowych, w której warunkiem było wykonanie w terminie do 30.11.2017 roku przyłącza energetycznego, które zostało zrealizowane przez PGE Dystrybucja S.A. Budowa 24 sztuk boksów garażowych została zakończona i rozliczona, okres realizacji trwał od 16.09.2016 r. do 31.03.2017 r.

Na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego typu A3 przy ul. Werbickiego 6, Spółdzielnia rozpoczęła prace budowlane. Prace wykonywane były przez czterech wykonawców:

- w zakresie robót budowlanych – firma PUH INN-BUD;
- w zakresie robót instalacyjnych – firma PPU ROMEX;
- w zakresie robót instalacyjnych – Zakład Elektroniczny ISKO;

- w zakresie robót drogowych – firma ELDMAR.

Budowę budynku zakończono i odebrano protokołem z dnia 03.12.2018 roku. Prace zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi polskimi normami.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Żyrardowie Decyzją nr 103/2018 wydał pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego typu A3.

Spółdzielnia zgodnie ze stanem na 31.12.2018 rok posiada inwestycje w trakcie realizacji:

- budynek mieszkalny typu B2 przy ul. Spółdzielczej 7;
- budynek mieszkalny typu B3 przy ulicy Spółdzielczej 5,
- budynek mieszkalny przy ulicy 11-Listopada 8.

Inwestycje mieszkaniowe prowadzone przez Spółdzielnię, zostały poprzedzone rozpoznaniem potrzeb mieszkaniowych i naborem chętnych do przystąpienia do budowy i sfinansowania jej kosztów. Członkowie Spółdzielni zostali poinformowani o możliwości pozyskania garaży i lokali mieszkalnych w planowanych inwestycjach.

Wszystkie zadania inwestycyjne zostały zrealizowane na gruncie o uporządkowanym stanie prawnym.

Wykonawcy robót i dostaw związanych z realizowaną inwestycją zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni, a zawarte z nimi umowy w pełni zabezpieczały jej interesy. Sposób realizacji przedmiotu umów oraz sposób sprawowania przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nie budzi zastrzeżeń. Osoby pełniące obowiązki inspektora nadzoru posiadały stosowne uprawnienia w swoich dziedzinach.

Kontrola dokumentacji finansowo-księgowej związanej z realizacją inwestycji wykazała, że jest ona kompletna, a faktury zostały szczegółowo opisane i podpisane przez uprawnione osoby. Sposób prowadzenia ewidencji księgowej, jest zgodny z Zakładowym Planem Kont, co umożliwia wyodrębnienie kosztów bezpośrednich i pośrednich realizowanych zadań. Ostateczne rozliczenie kosztów zrealizowanych zadań inwestycyjnych dokonane zostało zgodnie z wewnętrznymi unormowaniami i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że w badanym okresie działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i poza dokonaniem szczegółowej analizy postanowień regulaminów obowiązujących w Spółdzielni po kątem pełnego ich dostosowania do zmienionego statutu oraz do aktualnych rozwiązań prawnych określonych przepisami ustawy z dnia 20.07.2017 roku, Związek nie formułuje żadnych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, list polustracyjny powinien zostać przedstawiony przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski