

**UCHWAŁA nr 9/WZ/23**

**Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku  
odbytego w dwóch częściach w dniach 30 maja 2023 roku i 6 czerwca 2023 roku**

w sprawie: **oceny polustracyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku  
za lata 2019-2021**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku na podstawie art. 38 §1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 648) i §71 pkt 3 Statutu Spółdzielni uchwala:

**§ 1**

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku zapoznało się z oceną polustracyjną zawartą w Protokole Lustracji, która obejmowała okres działalności Spółdzielni od 01.01.2019 roku do 31.12.2021 roku.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia przez drugą część Walnego Zgromadzenia, to jest dnia 6 czerwca 2023 roku.

**SEKRETARZ  
Walnego Zgromadzenia**

**PRZEWODNICZĄCY  
Walnego Zgromadzenia**

**I części**

**I części**

**II części**

**II części**

## **Uzasadnienie**

Postanowienia art. 91 §1 ustawy – Prawo spółdzielcze zobowiązuje spółdzielnie do poddania się badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

Na tej podstawie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” w Gdańsku zawarła umowę ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie o przeprowadzenie pełnej lustracji jej działalności za lata 2019-2021.

Związek Rewizyjny SM RP w oparciu o protokół lustracji wydał list polustracyjny z treścią którego Rada Nadzorcza zapoznała Walne Zgromadzenie.

W liście polustracyjnym Związek Rewizyjny sformułował jeden wniosek o dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody dostarczonych do budynków i odprowadzania ścieków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku”. Wniosek zrealizowano w listopadzie 2022 roku.

Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Południe” w Gdańsku

Gdańsk, kwiecień 2023 rok



# 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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe”  
w Gdańsku

wpłynęło 2023 -03- 13

l. Dz. 1600 podpis [signature]

Warszawa 07.03.2023 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Południe”  
ul. Strzelców Karpackich 1  
80-041 Gdańsk**

CSK + RN +  
13.03.2023  
[signature]

I.dz. 352/2023

Na podstawie umowy zawartej w dniu 25 lipca 2022 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” w Gdańsku, w dniach od 03 października 2022 roku do 10 lutego 2023 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 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.

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 02 grudnia 2019 roku do 10 lutego 2020 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 16 marca 2020 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując trzy wnioski do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. List polustracyjny został przedstawiony na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w dniach 15 i 22 września 2020 roku.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony w dniach 22 i 24 maja 2018 roku uchwałą nr 9/WZ/2018. Wprowadzone zmiany uwzględniały postanowienia ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ z dnia 23.08.2018 roku 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 analizowano i nowelizowano obowiązujące regulaminy wewnętrzne, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Regulaminy są kompletne i nie pozostają w sprzeczności ze statutem i obowiązującymi przepisami poza „Regulaminem rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody dostarczonych do budynków i odprowadzania ścieków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami” z 2014 roku. Zmiany dotyczące rozliczania ciepła nastąpiły w 2016 roku, dodatkowo zmiany w tym zakresie wprowadzono Ustawą z dnia 20 kwietnia 2021 roku o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych ustaw (Dz. U. 2021, poz. 868), która weszła w życie 22 maja 2021 roku oraz Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody

rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. 2021, poz. 2273).

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 w 2019 roku zwołane zostało zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego, natomiast w 2020 i 2021 roku w związku z ogłoszonym stanem epidemii na terenie kraju posiedzenia Walnych Zgromadzeń odbyły się we wrześniu. Zgodnie z wcześniejszymi uchwałami Rady Nadzorczej posiedzenia Walnych Zgromadzeń każdorazowo zostały podzielone na części. 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 ich 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 dwie stałe komisje: Rewizyjną i Eksploatacyjno-Techniczną. Komisje działały na podstawie Regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą i ich decyzje miały charakter opiniodawczy i stanowiły podstawę do podjęcia ostatecznych rozstrzygnięć przez Radę Nadzorczą.

W roku 2019 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu.

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 lustracją nastąpiły zmiany osobowe w składzie Zarządu, które zostały zgłoszone w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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, 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. Wszyscy pracownicy legitymowali się aktualnymi zaświadczeniami o stanie zdrowia.

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. Spółdzielnia posiada „Politykę ochrony danych osobowych” wprowadzoną uchwałą nr 21/Z/19 oraz „Instrukcję zarządzania systemem informatycznym służącym do przetwarzania danych osobowych” wprowadzoną uchwałą nr 22/Z/19.

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.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry. 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. Na koniec 2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 2.569 członków.

Spółdzielnia posiada w eksploatacji 83 budynki i obiekty w tym: 68 budynków mieszkalno-usługowych, 4 budynki usługowe, 365 garaży indywidualnych w budynkach mieszkalnych, 3 parkingi z miejscami postojowymi, 7 wielostanowiskowych lokali garażowych, 1 pawilon sportowy, 1 zaplecze sportowe i 1 przedszkole. Budynki wyposażone są w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody i gazową. Lokale wyposażone zostały w zawory termostatyczne, urządzenia do pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody, ciepłomierze i podzielniki kosztów

dotyczących centralnego ogrzewania oraz instalację do odbioru sygnału telewizyjnego i radiowego.

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. 4<sup>1</sup> 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.

Zgodnie z art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia różnicuje obciążenia kosztami działalności członków i osób niebędących członkami.

W przypadku zmiany wysokości opłat Spółdzielnia przestrzegala wymogów określone w art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat zachowała terminy określone ustawą.

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

- w 2019 roku – (+) 46.763,48 zł.;
- w 2020 roku – (-) 234.563,93 zł.;
- w 2021 roku – (-) 70.038,56 zł.

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

- w 2019 roku – 452.836,54 zł.;
- w 2020 roku – 253.856,93 zł.;
- w 2021 roku – 127.704,85 zł.;

Uzyskane nadwyżki bilansowe zostały podzielone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia i zostały przeznaczone na dofinansowanie działalności eksploatacyjnej oraz fundusz remontowy.



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.

Zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych w latach 2019-2021 łącznie wyniosły 710.885,96 zł. Stan zaległości zawiera kwotę 214.321,52 zł., którą Spółdzielnia dochodzi od 2012 roku na drodze egzekucji komorniczej – dotyczy ona jednego lokalu użytkowego. Wysokość powstałych zaległości w Spółdzielni świadczy o tym, że Spółdzielnia powinna kontynuować działania windykacyjne w celu zmniejszenia powstałego zadłużenia.

Z przeprowadzonych badań 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 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 mieszkaniowymi. Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 4.753.831,44 zł. Poniesione nakłady miały pełne pokrycie w środkach własnych zakumulowanych na funduszu remontowym, ponieważ na koniec 2021 roku stan funduszu remontowego wykazywał saldo dodatnie w wysokości 11.490.514,26 zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni są wykonywane przez własną ekipę pracowników (konserwatorzy), jak również przez obcych wykonawców wybieranych w drodze przetargów zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami (Regulamin udzielania zleceń obcym wykonawcom na wykonanie robót, usług i dostaw), a zawarte umowy w pełni zabezpieczały

interes Spółdzielni. Podpisane umowy określały wysokość wynagrodzenia wykonawcy i sposób jego rozliczenia, terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, kaucje zabezpieczające należyte wykonanie, kary umowne. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania, udokumentowania oraz nadzoru inwestorskiego.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni zostały :

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez biegłych rewidentów, którzy każdorazowo wykazywali 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. Spółdzielnia posiadała także wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody, które zasiły jej gospodarkę.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiadała tereny pod zabudowę, na których prowadziła działalność inwestycyjną. Program inwestycyjny w Spółdzielni został uchwalony przez Walne Zgromadzenie uchwałą numer 10/WZ/20 z dnia 15 i 22.09.2020 roku, w którym zatwierdzono „Kierunki działalności inwestycyjnej na lata 2012-2024”. Zgodnie z uchwałą źródłem finansowania inwestycji miały być środki własne przyszłych użytkowników lokali bez udziału kredytów inwestycyjnych zaciąganych przez Spółdzielnię.

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

Przedmiotem aktualnych badań lustracyjnych była prowadzona działalność inwestycyjna w zakresie zadań:

1. Przekazanych do użytku:

- budynek mieszkalny wielorodzinny położony przy ulicy Zygmunta Rumla 12, z 28 lokalami mieszkalnymi oraz 35 miejscami postojowymi w hali garażowej. Roboty inwestycyjne rozpoczęły się zgodnie z zatwierdzoną decyzją pozwolenia na budowę i zakończyły się w chwili odbioru w dniu 16.09.2021 roku. W dniu 02.11.2021 roku Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku wydanego przez Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku. Nakłady poniesione na inwestycję na dzień 31.12.2021 roku nie uwzględniają kosztów poniesionych w roku następnym, które zostały wliczone do ostatecznego rozliczenia, które nastąpiło w dniu 31.01.2022 roku.
- Budynek mieszkalny wielorodzinny położony przy ulicy Kurierów Armii Krajowej 14 z 68 lokalami mieszkalnymi i 46 miejscami postojowymi w hali garażowej. Roboty rozpoczęły się w dniu 21.05.2018 roku zgodnie z uzyskaną decyzją pozwolenia na budowę. Umowny termin odbioru określono na dzień 30.11.2019 roku, a w dniu 23.12.2019 roku Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na użytkowanie wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku. Rozliczenie kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, a także dodatkowych pomieszczeń gospodarczych nastąpiło na podstawie obowiązującego regulaminu ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych oraz rozliczania kosztów budowy.

## 2. W trakcie przygotowywania:

- Budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi :
  - budynek nr 3 przy ulicy Zygmunta Rumla 14, na dzień zakończenia lustracji, tj. 31.12.2021 roku rozpoczęły się prace komisji przetargowej na wybór wykonawcy budowy budynku.
  - budynek numer 5 przy ulicy Zygmunta Rumla 10, na dzień zakończenia lustracji, tj. 31.12.2021 roku opracowywana jest dokumentacja wykonawcza przez firmę APA na podstawie zawartej umowy z dnia 07.11.2018 roku.

Powyższa inwestycja polegająca na budowie dwóch budynków zgodna jest z planem zagospodarowania przestrzennego Trasy P-P na odcinku Oruni Górnej w mieście Gdańsku.

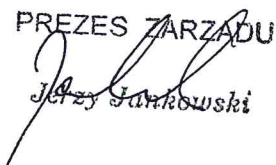
Przeprowadzona lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie przygotowania procesu inwestycji oraz jego realizacji. Działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona była na gruncie o uregulowanym stanie prawnym.

Obsługa procesu inwestycyjnego była wykonywana była przez pracowników Spółdzielni oraz inspektorów branżowych prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą.

Kontrola dokumentacji finansowo-księgowej związana z realizowanymi inwestycjami wykazała, że jest ona kompletna, faktury są szczegółowo opisane oraz zostały podpisane przez uprawnione osoby. Prowadzenie ewidencji księgowej zgodnie z Zakładowym Planem Kont, umożliwia 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 stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo i poza dokonaniem zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody dostarczonych do budynków i odprowadzania ścieków oraz zasad dokonywania rozliczeń” dostosowujących go do obowiązujących przepisów prawa, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosku.

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski