



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

L dz. 1821/2017

2017-03-06

Warszawa, dnia 21.02.2017 r.

1191
obiegowa - negz
Fekubiak

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

Zgodnie z umową z dnia 28 czerwca 2016 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” w Gdańsku w dniach od 14 listopada 2016 roku do 03 lutego 2017 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2013 roku do 31.12.2015 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompleksowość i poprawności 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 (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków 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,
 - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Działalność inwestycyjna.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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 przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne wewnętrzne akty normatywne (regulaminy),
- dokumentacja z pracy organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja pracownicza osób zatrudnionych w Spółdzielni,
- akty notarialne i wypisy z ksiąg wieczystych,
- dokumenty członkowskie, umowy z dostawcami usług komunalnych i dokumentacja świadczonych usług,
- protokoły okresowych kontroli stanu sprawności technicznej obiektów budowlanych i ich elementów, książki obiektów budowlanych, plany remontów oraz sprawozdania z ich wykonania,
- umowy z wykonawcami remontów, protokoły odbioru końcowego robót i faktury za roboty remontowe,
- protokoły kontroli i wystąpienia protokolarne jednostek kontrolujących działalność Spółdzielni w badanym okresie,
- dokumenty finansowo – księgowo,

- rozliczenie funduszu remontowego na nieruchomości za lata 2013-2015,
- koszty rodzajowe prowadzonych inwestycji mieszkaniowych,
- koszty rodzajowe prowadzonych inwestycji eksploatacyjnych.

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 Mieszkaniowa „Południe” w Gdańsku przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w dniach od 18.03.2013 do 27.05.2013 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01.01.2009 roku do 31.12.2012 roku.

Oceniając działalność Spółdzielni w liście polustracyjnym z dnia 25.06.2013 roku, Związek stwierdził, iż prowadzona była ona prawidłowo i nie sformułował wniosków do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu Członków.

W latach objętych lustracją, w Spółdzielni przeprowadzono dwie kontrole przez jednostki zewnętrzne:

1. W dniu 26.03.2013 roku - Państwowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Gdańsku w zakresie przestrzegania ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy,
2. W dniu 24.06.2014 roku - Państwowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Gdańsku dotyczyła nadzoru nad warunkami pracy w zakresie przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

Z protokołów z kontroli wynika, że działalność Spółdzielni była prowadzona prawidłowo i nie wydano zaleceń pokontrolnych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w czerwcu 2015 roku i zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

System normatywny Spółdzielni, tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione i wynikają z postanowień statutu. Regulaminy te są poprawne merytorycznie, pozostają w zgodności z obowiązującym stanem prawnym, są wzajemnie spójne i odpowiadają potrzebom oraz warunkom działania Spółdzielni.

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

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń; zgodnie z art. 39 § 1 prawa spółdzielczego, odbywały się w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. W trakcie przeprowadzonej lustracji odbyły się trzy Walne Zgromadzenia podzielone na dwie części (z podziałem na jednostkę D – I część i jednostkę E – II część).

Stwierdzono jednak, że mimo prawidłowych powiadomień członków o zebraniach odbywających się w częściach, frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była niska i wynosiła w 2013 roku – I część - 10,8%, II część – 6,7%, w 2014 roku – I część - 4,6%, II część - 3,6%, w 2015 roku – I część - 3,6%, II część - 2,6%, ogółu uprawnionych członków.

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni, skład Rady Nadzorczej liczy 7 członków (4 osoby z jednostki D i 3 osoby z jednostki E). W związku z upływem kadencji w 2013 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej i w dniach 11 i 18.06.2013 roku dokonano wyboru nowych członków na trzyletnią kadencję, tj. na lata 2013 – 2016. Poprawność prowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń. Organ ten zgodnie z kompetencjami zajmował się istotnymi sprawami Spółdzielni, a każda podjęta uchwała była odpowiednio udokumentowana w protokołach oraz była zgodna ze statutem. W badanym okresie Rada Nadzorcza działała w oparciu o przepisy obowiązującego Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego w dniu 07.06.2004 roku na mocy uchwały numer 13/04.

Zgodnie z § 93 ust. 4 Statutu Spółdzielni oraz zapisem art. 8² Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach pobierają wynagrodzenie wypłacane miesięcznym ryczałtem w wysokości 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, zgodnie z ustawą z dnia 10.10.2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Lustracja nie wykazała żadnych nieprawidłowości w pracy Zarządu, który pełnił rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Organ ten jako statutowy organ wykonawczy kierował działalnością Spółdzielni zgodnie

z postanowieniami statutu oraz Regulaminu Zarządu, nie wykraczał poza swoje kompetencje, a wszelkie decyzje podjęte na posiedzeniach Zarządu były stosownie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i obowiązującego Regulaminu. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, dostosowaną do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności; wszelkie przyjęte w niej rozwiązania zapewniają warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Spółdzielnia posiada opracowane regulaminy, w tym: Regulamin pracy z 06.09.2006 roku z późniejszymi zmianami, ustalający porządek i organizację w procesie pracy oraz związane z tym prawa i obowiązki pracownika i pracodawcy; Regulamin wynagradzania pracowników z 22.01.2001 roku z późniejszymi zmianami. Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych norm do Kodeksu pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszystkie dokumenty ułożone są chronologicznie i kolejno ponumerowane oraz zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych, co jest zgodne z rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r., z późn. zm. w sprawie zakresu prowadzenia dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych.

Ponadto w Spółdzielni opracowano i przyjęto do stosowania z dniem 22.01.2013 roku:

- Regulamin ochrony danych osobowych,
- Instrukcję Zarządzania Systemem Informatycznym ochrony danych osobowych,
- Politykę Bezpieczeństwa Ochrony Danych Osobowych,

Mają one na celu zapewnienie każdemu członkowi Spółdzielni i jej pracownikom ochronę i prywatność.

Należy zaznaczyć, że w Spółdzielni funkcjonują: system kontroli wewnętrznej sprawowany przez Zarząd, Regulamin i Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów finansowo-księgowych z dnia 06.11.1996 roku, Instrukcja kancelaryjna obiegu dokumentów uchwalona 24.02.1997 roku a dodatkowo spółdzielnia zorganizowała system przyjmowania skarg i wniosków.

Na pozytywną ocenę zasługuje fakt, że Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społeczno-kulturalnej, oświatowej i rekreacyjno-sportowej. Podstawą prowadzenia działalności kulturalnej są zapisy Statutu w § 6 ust. 1 i jest ona finansowana w ramach środków określonych przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczo-finansowych, co wypełnia warunki wynikające z aktualnych przepisów prawa. Koszty związane z zapotrzebowaniem mieszkańców na ten rodzaj działalności w badanym okresie, tj. w latach 2013-2015 wyniosły 436.285,80 zł.

Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów będący w jej władaniu o powierzchni 243.386,40 m², z których 60.333,58 m² jest z prawem własności i 183.052,89 m² w wieczystym użytkowaniu. Dla wszystkich działek prowadzone są Księgi Wieczyste. W badanym okresie w czerwcu 2014 roku Spółdzielnia na podstawie aktu notarialnego Rep. Nr 8949/2014 z dnia 11.06.2014 roku pozyskała od Gminy Gdańsk prawo wieczystego użytkowania działki nr 746/26 o powierzchni 651 m², którą zagospodarowano na dodatkowe miejsca postojowe dla mieszkańców. Ponadto w 2014 roku Spółdzielnia przekształciła prawo użytkowania wieczystego w prawo własności, działki nr 1264 o powierzchni 18.480,00 m² na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 11248/2014 z 30.07.2014 r.

Zastrzeżeń nie budzi także realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania prawa odrębnej własności lokali; wg stanu na dzień 31.12.2015 r. na koniec roku 2015 odrębną własność lokalu posiadało 1136 mieszkań.

Na dzień 31.12.2015 roku w Spółdzielni zrzeszonych było 2264 członków. Badanie lustracyjne nie wykazało nieprawidłowości w zakresie prowadzenia spraw członkowsko-mieszkaniowych Spółdzielni oraz dyspozycji lokalami. Spółdzielnia prowadziła wymagane przepisami prawa rejestry członkowsko-lokalowe, w tym również określony art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestr lokali, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste.

Według stanu na koniec okresu objętego lustracją Spółdzielnia w swoich zasobach posiadała w eksploatacji 66 budynków, w tym: 2086 lokali mieszkalnych (o łącznej powierzchni użytkowej 112.551,35 m²), 436 lokali użytkowych (z garażami) o łącznej powierzchni 15.628,66 m².

Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, iż są one utrzymane w czystości i we właściwym stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym, możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

Budynki wyposażone są w instalacje wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, gazowe, elektryczne, telekomunikacyjne i domofony. Dostawcami usług komunalnych są podmioty zewnętrzne, świadczące na rzecz Spółdzielni usługi na podstawie zawartych umów, a umowy te są kompletne i zawierają postanowienia chroniące interesy Spółdzielni. Rozliczenia z zużycia wody oraz energii cieplnej odbywają się na podstawie zużyć zgodnych z wodomierzami i podzielnikami ciepła w lokalach. Koszty z tytułu rozliczeń zużycia wody oraz ciepła reguluje „Regulamin rozliczania kosztów ciepła, zimnej wody, dostarczonych do budynków i odprowadzania ścieków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 31.03.2008 roku, ze zmianami z 27.08.2014 roku i z 16.12.2014 roku.

W świetle ustaleń lustracji 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 lub zmniejsza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

We wszystkich latach badanego okresu gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami (w 2013 roku -129.544,01 zł, w 2014 roku -278.609,90 zł, w 2015 roku -197.480,13 zł).

Z tytułu prowadzenia pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe (w 2013 roku +430.740,74 zł. netto, w 2014 roku +251.100,65 zł. netto, w 2015 roku +685.416,04 zł. netto), o których przeznaczeniu zadecydowały stosownymi uchwałami doroczne Walne Zgromadzenia. Na mocy tych uchwał nadwyżki bilansowe zasiliły przede wszystkim działalność eksploatacyjną. Decyzje o zadysponowaniu tych nadwyżek uwzględniały wymogi art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące przeznaczenia uzyskanych przez spółdzielnie mieszkaniowe pożytków.

Według stanu na dzień 31.12 każdego roku kwoty zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych wynosiły odpowiednio w 2013 roku – 596.100,58 zł; w 2014 roku – 499.164,74 zł, w 2015 roku - 490.204,80 zł. Stan zaległości w stosunku do rocznego wymiaru opłat zmniejszył się z 5,30% w 2013 roku do

4,31 % w 2015 roku. Zmniejszyły się również kwoty zaległości w opłatach od lokali użytkowych, które wynosiły w 2013 roku – 279.471,12 zł., co stanowiło 33,32%, w 2014 roku – 267.251,23 zł., co stanowiło 25,48%, w 2015 roku – 264.135,48 zł., co stanowiło 24,28%.

Windykacja należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych jest uregulowana w Spółdzielni odrębnym regulaminem („Regulamin Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku rozliczenia windykacji wierzytelności wynikających z używania lokali”). Procedurę windykacji prowadzi pion księgowości, który monitoruje stany zadłużenia i w razie potrzeby wysyła pisemne wezwania do zapłaty, przeprowadza stosowne rozmowy, a jeśli to nie pomaga kieruje sprawę do Sądu.

Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni prowadzona była w oparciu o roczne plany remontów, które zatwierdzała Rada Nadzorcza. Plany te zostały sporządzone na podstawie wyników okresowych przeglądów stanu technicznego nieruchomości prowadzonych z wymaganą art. 62 Prawa budowlanego częstotliwością. Zastrzeżeń nie budzi kompletność ksiąg budowlanych utworzonych dla każdej nieruchomości budynkowej, które wypełniane są na bieżąco i przez uprawnione osoby.

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. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, uwzględniając wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie nakłady Spółdzielni na zaspokojenie potrzeb technicznych nieruchomości wyniosły łącznie 4.006.589,18 zł. Nakłady te zostały sfinansowane środkami pochodzącymi z funduszu remontowego, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów tego funduszu. Według stanu na koniec 2015 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie w wysokości 9.375.632,10 zł.

Roboty związane z technicznym utrzymaniem zasobów Spółdzielni były realizowane przez obcych wykonawców, którzy byli wyłanianiani w procedurach przetargowych organizowanych zgodnie z normami wewnętrznymi Spółdzielni (Regulamin udzielania zleceń obcym wykonawcom na wykonanie robót, usług i dostaw dla Spółdzielni). Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w realizacji

postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczaniu robót wykonanych przez obcych wykonawców. Zawarte umowy z wykonawcami zabezpieczają w całości interes Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne wystarczająco określające podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową Spółdzielni w okresie badanym prowadzona była w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów znowelizowanej ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe zostały sporządzone terminowo i poddano je badaniu przez podmioty uprawnione do przeprowadzenia tych badań (tj. biegłych rewidentów) uzyskując pozytywną opinię badających (bez zastrzeżeń). Sprawozdania te zostały zatwierdzone przez doroczne Walne Zgromadzenia Członków i terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych Spółdzielni, gdyż rozlicza się je proporcjonalnie do przychodów uzyskiwanych z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności (inwestycje, eksploatacja, najem).

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat terminowych, uzyskując dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, które zasiliły jej gospodarkę (vide tabela nr 10 – załącznik do protokołu z lustracji).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” posiada stosowne opracowania prawne i organizacyjne dla prowadzonej przez nią działalności inwestycyjnej. Zgodnie z art. 38 § 1 Prawa spółdzielczego Walne Zgromadzenie Członków zatwierdziło program działalności inwestycyjnej:

- na lata 2006-2013, Uchwałą 10/ZP/06 z 06.06.2006 roku,
- na lata 2012-2020, Uchwałą nr 9/WZ/12 z dnia 19.06. i 26.06.2012 roku ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr 16/WZ/14 z dnia 17.06. i 14.06.2014 roku.

Finansowanie inwestycji budowy mieszkań na lata 2013-2015 nastąpiło ze środków przyszłych właścicieli lokali na podstawie zawartych umów o budowę lokali i dlatego Spółdzielnia nie zaciągała kredytów bankowych na finansowanie kosztów inwestycji. Natomiast inwestycje eksploatacyjne realizowane były ze środków własnych Spółdzielni. W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wszystkie dokumenty określające poszczególne elementy procesu inwestycyjnego (Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej, zatwierdzone plany inwestycji przez Radę

Nadzorcą, założenia organizacyjno – finansowe dla budownictwa mieszkaniowego, Regulamin ustalania wkładów budowlanych i mieszkaniowych oraz rozliczania kosztów budowy). Spółdzielnia działalność inwestycyjną prowadziła siłami własnymi oraz na odrębne zlecenia; wszystkie zatrudnione osoby do obsługi inwestycji posiadały stosowne uprawnienia i kwalifikacje. Każde zadanie inwestycyjne przygotowywane było od strony formalnej i posiadało całą dokumentację wielobranżową dla poszczególnych zadań oraz wszelkie pozwolenia na budowę. Po ogłoszeniu przetargów na wybór wykonawców inwestycji i po ich rozstrzygnięciu, Spółdzielnia zawierała umowy z wykonawcami, które należyście zabezpieczały interes Spółdzielni. Zadania inwestycyjne zostały określone w planach działalności gospodarczej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą. Zadania wykonywane były zgodnie z zaplanowanym harmonogramem prac.

W latach 2013-2015 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” oddała do użytkowania następujące inwestycje:

1. Budynek mieszkalny nr 1 z garażami podziemnymi przy ul. Alojzego Bruskiego 1,
2. Budynek mieszkalny nr 2 z garażami podziemnymi przy ul. Alojzego Bruskiego 3,
3. Budynek zaplecza sportowego „Nad Potokiem” 13,
4. Inwestycja polegająca na przebudowie lokalu usługowego w budynku mieszkalnym pomieszczeń administracyjnych na potrzeby własne Spółdzielni przy ul. Strzelców Karpackich 2A/9,
5. Parking osiedlowy przy ul. Strzelców Karpackich 5/Dywizji Wołyńskiej 10.

Powyższe inwestycje zostały zrealizowane zgodnie z harmonogramem ustalonym z Wykonawcami oraz na podstawie uzyskanych pozwoleń na budowę wydanych przez stosowne organy.

Ponadto w latach objętych lustracją Spółdzielnia kontynuowała procesy inwestycyjne oraz przygotowywała nowe inwestycje, tj.:

1. Budowa zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – 10 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 1.696,58 m²,
2. Budowa zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – 9 budynków o łącznej powierzchni użytkowej 1.537,20 m²,
3. Wykonanie na działce 773/51 ciągu pieszego ze schodami terenowymi,
4. Wykonanie miejsc postojowych na działce 384/18 przy ul. Leopolda Okulickiego.

Powyższe inwestycje są prowadzone należyście, zgodnie z posiadaną dokumentacją oraz z wymogami prawa na podstawie odpowiednich pozwoleń wydane przez stosowne organy.

Spółdzielnia realizuje zadania inwestycyjne poprzez budowanie lokali dla członków Spółdzielni, wpisując się w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalonego mocą Uchwały nr XXIV/709/2004 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.05.2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Trasy P-P na odcinku Oruni Górnej w mieście Gdańsk.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądanym byłoby aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następującego wniosku:

1. Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (uwzględniając wyniki 2016 roku) pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego wniosek z przeprowadzonej lustracji powinien być przedstawiony przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

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

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski