



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

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

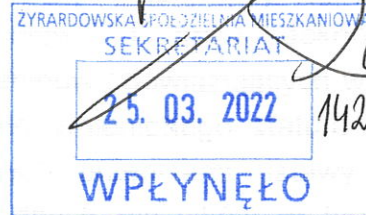
tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

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 22.03.2022 r.

L.dz. 301 /2022

Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Śródkowa 35
96-300 Żyrardów

Zgodnie z umową z dnia 20 stycznia 2022 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Żyrardowską Spółdzielnią Mieszkaniową w Żyrardowie, w dniach od 7 lutego do 9 marca 2022 roku została przeprowadzona lustracja działalności inwestycyjnej Spółdzielni, obejmująca okres od 1 lutego 2020 roku do 31 grudnia 2021 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

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 w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzanych przez członków Zarządu oraz upoważnionych pracowników Spółdzielni.

Protokół lustracji łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Poprzednia lustracja działalności inwestycyjnej, którą objęto okres działalności od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2018 roku została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2020 roku. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 2 grudnia 2020 roku – Związek ocenił, że działalność inwestycyjna była prowadzona prawidłowo i poza dokonaniem szczegółowej analizy postanowień regulaminów obowiązujących w Spółdzielni pod kątem pełnego ich dostosowania do zmienionego statutu oraz do aktualnych rozwiązań prawnych określonych przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku, nie sformułował żadnych wniosków w tym obszarze do przedstawienia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Spółdzielnia posiada podstawy normatywne i organizacyjno-prawne w postaci postanowień statutu, regulaminów oraz uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

Ostatnie zmiany statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniach 10, 15 i 17 maja 2018 roku i zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24 lipca 2018 roku. Regulaminy dotyczące działalności inwestycyjnej zostały dostosowane do obowiązujących przepisów prawa. Podjęte uchwały przez organy Spółdzielni były zgodne z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem Spółdzielni.

W okresie badanym Spółdzielnia przekazała do użytku zadanie inwestycyjne - budynek mieszkalny wielorodzinny Typ B2 w Żyrardowie, przy ul. Spółdzielczej 7 – z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 1.268,04 m². Wykonawca – Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „HEGOR” Spółka z o.o. został wybrany stosownie do uchwały nr 4/2020 Rady Nadzorczej z dnia 31 stycznia 2020 roku, Na realizację zadania inwestycyjnego uzyskano pozwolenie na budowę (nr RB 6740.5.106.2017) z dnia 12 lipca 2017 roku. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w dniu 5 lutego 2020 roku, umowny termin odbioru – 16 kwietnia 2021 roku, faktyczny termin odbioru miał miejsce w dniu 21 maja 2021 roku. Koszty pośrednie i bezpośrednie inwestycji łącznie wyniosły 5.889.259,22 zł. Pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego przy ul. Spółdzielczej 7 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Żyrardowie decyzją nr 32/2021 z dnia 19 maja 2021 roku stało się prawomocne w dniu 21 maja 2021 roku.

W latach 2020-2021 Spółdzielnia posiadała w trakcie realizacji dwa zadania inwestycyjne:

1. budynek wielorodzinny z garażami Typ B-3 przy ul. Spółdzielczej 5 os. Piękna w Żyrardowie – z 24 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 1.272,08 m² oraz 6 garaży o łącznej powierzchni

- 132,60 m². Rada Nadzorcza uchwałą nr 15/2021 z dnia 28 maja 2021 roku wyraziła zgodę na rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Spółdzielczej 5. Biuro projektowe na podstawie istniejącej dokumentacji projektowej budynku Typ B3, opracowało koncepcję z lokalizacją windy. Wykonawca – P.P.U „HEGOR” Sp. z o. o. wybrany stosownie do uchwały Rady Nadzorczej nr 27/2021 z dnia 25 czerwca 2021 roku. Starosta Powiatu Żyrardowskiego zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę (nr RB 6740.5.106.2017) z dnia 12 lipca 2017 roku. Budowę rozpoczęto w dniu 11 sierpnia 2021 roku, termin odbioru według umowy ustalono na dzień 31 grudnia 2022 roku. Na dzień 31 grudnia 2021 roku stan zaawansowania inwestycji – robót budowlano-montażowych wynosił 14,07%. Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku koszty pośrednie i bezpośrednie inwestycji łącznie wynosiły 1.256.105,03 zł.
2. budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. 11-Listopada 8 os. Batorego w Żyrardowie – z 50 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 2.433 m². Wykonawca – P.P.U „HEGOR” Sp. z o.o. wybrano w przetargu nieograniczonym ogłoszonym w dniu 30 marca 2021 roku. Starosta Powiatu Żyrardowskiego zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę (nr RB 6740.5.136.2017) z dnia 29 sierpnia 2017 roku. Budowę rozpoczęto w dniu 20 sierpnia 2021 roku, termin odbioru według umowy ustalono na dzień 20 lutego 2023 roku. Spółdzielnia otrzymała z Banku Gospodarstwa Krajowego promesę o udzielenie kredytu w wysokości 8.965.500,00 zł na sfinansowanie inwestycji. Na dzień 31 grudnia 2021 roku stan zaawansowania inwestycji – robót budowlano-montażowych wynosił 12,24%. Koszty rodzajowe tej inwestycji według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiły 2.172.187,63 zł.

W dniu 9 marca 2020 roku Spółdzielnia dokonała sprzedaży nieruchomości przy ul. Mielczarskiego 8 w Żyrardowie (akt notarialny Rep. A nr 964/2020) - budowa budynku mieszkalnego przy ul. Mielczarskiego 8 została zaniechana. Na podstawie uchwały nr 14/2016 Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o sprzedaży działki. Wartość nieruchomości według operatu szacunkowego wyceniono na kwotę 443.700,00 zł, bez podatku. Po informacji Prezydenta Miasta Żyrardowa, o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu nieruchomości, Spółdzielnia dokonała ostatecznej transakcji notarialnej.

Program inwestycyjny Spółdzielnia ustala na podstawie posiadanych terenów budowlanych oraz zainteresowaniem mieszkańców możliwościami nabywania nowych lokali mieszkalnych za własne środki finansowe. Wszystkie zadania inwestycyjne zostały zrealizowane na gruncie o uporządkowanym stanie prawnym.

W zakresie realizacji procesu inwestycyjnego lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości, ustalając, że:

- wykonawcy realizowanych zadań inwestycyjnych wyłonieni zostali w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni,
- faktury za wykonane roboty były wystawiane w oparciu o protokoły odbioru robót,
- nadzór inwestorski nad robotami udokumentowany został protokołami odbiorów częściowych i końcowego oraz wpisami do dziennika budowy prowadzonego dla inwestycji,
- inwestycje finansowane są ze środków wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych i garaży, środków własnych Spółdzielni oraz kredytu,
- ewidencja księgową nakładów inwestycyjnych prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą zasady (politykę) rachunkowości, umożliwiającą ustalenie kosztów rodzajowych, wyodrębnienie kosztów pośrednich i bezpośrednich realizowanych zadań inwestycyjnych.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność inwestycyjna prowadzona była przez Żyrardowską Spółdzielnię Mieszkaniową w Żyrardowie w sposób prawidłowy i Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wyniki przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski