



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 30.05.2023 r.

L.dz. 1042 /2023

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ORLIK-JANTAR”
ul. Salamandry 3
03-982 Warszawa

Zgodnie z umową z dnia 14 grudnia 2022 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „ORLIK-JANTAR” w Warszawie została przeprowadzona lustracja działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2022 roku.

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. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- dokumenty z działalności organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń
- dokumenty członkowskie,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- plany gospodarczo-finansowe,
- dokumentacja związana z prowadzoną działalnością inwestycyjną,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań lustracyjnych.

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

Poprzednia lustracja działalności Spółdzielni została przeprowadzona na przełomie 2021 i 2022 roku i obejmowała okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku. Na podstawie tych badań - w liście polustracyjnym z dnia 7 lutego 2022 roku – Związek ocenił, że działalność Spółdzielni była prowadzona prawidłowo i sformułował dwa wnioski, mające na celu usprawnienie działalności Spółdzielni i usunięcie uchybień. Z ustaleń lustracji wynika, że list został omówiony przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd.

Ostatnie zmiany do statutu wprowadzone zostały uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 9 czerwca 2018 roku. Zmiany statutu zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 6 sierpnia 2018 roku.

Spółdzielnia posiada zbiór unormowań wewnętrznych, które w ocenie lustratora zostały dostosowane do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

W 2021 roku Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie w formie pisemnej z uwagi na ogłoszony stan pandemii. Przygotowane uchwały dotyczące 2019 i 2020 roku nie otrzymały wymaganej większości głosów i nie zostały podjęte.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej. Ze swojego grona Rada Nadzorcza wyłoniła trzy komisje stałe – rewizyjną, eksploatacji oraz członkowsko-samorządową. Z dokumentacji pracy tego organu wynika, że posiedzenia odbywały się regularnie i były protokołowane. Podjęte uchwały dotyczyły spraw będących w kompetencji tego organu. Ponadto w Spółdzielni prowadzony jest rejestr uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą.

W okresie badanym Zarząd Spółdzielni działał w składzie dwuosobowym. Na podstawie dokumentacji pracy Zarządu wynika, że organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podjęte uchwały przez Zarząd nie wykraczają poza statutowe kompetencje.

Obowiązujący w lustrowanym okresie schemat organizacyjny był kompletny i zapewniał warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Dokumentacja pracownicza jest kompletna, sposób prowadzenia akt osobowych pracowników jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Spółdzielnia posiada wymagane na podstawie Kodeksu pracy unormowania regulujące stosunki pracy oraz zasady wynagradzania pracowników.

Kontrola wewnętrzna działalności Spółdzielni realizowana jest w systemie funkcyjnym przez Zarząd.

Z ustaleń lustracji wynika, że na koniec 2022 roku stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni nie uległ zmianie od poprzedniej lustracji – powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni wynosiła 357.574,50 m².

Ewidencja członków prowadzona jest w księgach zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze. Ponadto Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółdzielnia zrzeszała 5.180 członków.

W wyniku analizy dokumentacji dotyczącej tytułów prawnych lokali mieszkalnych stwierdzono, że w okresie badanym wszystkie lokale mieszkalne zajmowane były w oparciu o stosowny tytuł prawny; lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego nie stwierdzono. Na koniec 2022 roku status odrębnej własności posiadało 2.558 lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia prowadziła eksploatację własnych zasobów składających się ze 78 budynków obejmujących 4.482 lokali mieszkalnych oraz 97 lokali użytkowych.

Spółdzielnia posiada Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali. Zgodnie z postanowieniami statutu decyzje w sprawie ustalenia wysokości opłat za lokale podejmowane były przez Zarząd na podstawie rocznych planów gospodarczych. Analiza wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) wykazała, że w okresie objętym lustracją wystąpił niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów wynoszący:

- w 2021 roku – w kwocie 214.325,65 zł,
- w 2022 roku – w kwocie 199.716,21 zł.

Opłaty od lokali mieszkalnych nie pokrywały ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na te lokale.

Z tytułu prowadzenia pozostałej działalności niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) Spółdzielnia osiągnęła nadwyżki bilansowe w wysokości:

- w 2021 roku – 3.923.890,15 zł,
- w 2022 roku – 2.711.143,17 zł.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków i działalność ta finansowana jest funduszami własnymi Spółdzielni, wkładami członków oraz przychodami ze świadczonych usług i innymi przychodami finansowymi. Prowadzenie gospodarki finansowej w Spółdzielni oparte zostało na zasadach określone w normach wewnętrznych. Ewidencja księgową Spółdzielni była prowadzona w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości, obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont; zasady te są dostosowane do wymogów ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych, spełniając wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości.

Mienie Spółdzielni podlega ubezpieczeniom na podstawie corocznie odnawianych polis z firmą UNIQUA Towarzystwo Ubezpieczeń SA. Zakres ubezpieczenia obejmował wszystkie składniki majątku Spółdzielni oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej.

Sprawozdania finansowe za lata 2021-2022 zostały sporządzone terminowo, zbadane przez biegłego rewidenta. Wyboru podmiotu do badania sprawozdań dokonywał organ statutowo upoważniony - Rada Nadzorcza. Sprawozdania zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą i rekomendowane do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie w 2023 roku.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie badanym kształtowała się korzystnie, co pozwalało na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Statutowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest również realizacja budownictwa mieszkaniowego.

Poprzednia lustracja działalności inwestycyjnej Spółdzielni została przeprowadzona w trakcie pełnej lustracji za lata 2018-2020, lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie działalności inwestycyjnej.

Zarząd Spółdzielni w 2017 roku zawarł dwie umowy z firmą ED inwest S.A. z Warszawy (GRiW) na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych pod nazwą „ORLIK” oraz „OLIK JANTAR”. Inwestycyjne prowadzone są na terenach będących we władaniu Spółdzielni. GRiW jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego oraz sprzedaży lokali na podstawie zawartych umów w 2017 roku.

W 2021 roku Spółdzielnia przekazała do użytku dwa zadania inwestycyjne:

1. budynek mieszkalny wielorodzinny „E” z częścią usługową na parterze i garażem podziemnym przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 11 w Warszawie – z 84 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 4.393,67 m², 1 lokalem użytkowym i halą garażową o łącznej powierzchni 2.034,78 m². Rozpoczęcie budowy nastąpiło w dniu 8 listopada 2019 roku, faktyczny termin odbioru miał miejsce w dniu 7 września 2021 roku.
2. wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemi i na parterze przy ul. Rogalskiego 3 w Warszawie – z 165 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 8.007,26 m², 1 lokalem użytkowym i halą garażową o łącznej powierzchni 3.210,51 m². Rozpoczęcie budowy nastąpiło w dniu 24 kwietnia 2019 roku, faktyczny termin odbioru miał miejsce w dniu 22 stycznia 2021 roku.

Umowa z GRiW zawiera zapis warunkujący, że ostateczne koszty zadania inwestycyjnego zostaną określone przez strony w terminie 30 dni od daty zgłoszenia obiektu do użytkowania oraz sprzedaży wszystkich lokali.

Ze względu na niesprzedanie wszystkich lokali nie dokonano jeszcze rozliczenia końcowego inwestycji.


Spółdzielnia w okresie badanym realizowała również zadanie inwestycyjne – budynek mieszkalny wielorodzinny „D” z częścią usługową w parterze i garażami podziemnymi oraz w przyziemiu, inwestycja znajduje się w warszawie przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 13. Inwestycja obejmuje budowę 117 lokali mieszkalnych, 1 lokal usługowy oraz garaże. Generalnym Realizatorem Inwestycji jest również firma ED inwest S.A. W oparciu o pozwolenie na budowę z dnia 17 maja 2021 roku rozpoczęcie budowy nastąpiło w dniu 20 października 2021 roku. według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku stan zaawansowania inwestycji wynosił 70%.

W zakresie realizacji procesu inwestycyjnego lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” w Warszawie w latach 2021-2022 prowadzona była prawidłowo i poza wnioskiem o przestrzeganie dyspozycji wymienionych w ustawie Prawo spółdzielcze, tj. w:

- art. 93 § 4 tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
- art. 38 § 1 pkt. 3 - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- art. 93 § 1b – czyli corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych;
- art. 91 § 1¹, który określa częstotliwość poddawania się lustracji w okresie budowania przez spółdzielnie mieszkaniowe budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków;

Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski