



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:
BGK III Oddział w Warszawie
47 1130 1062 8000
0000 0000 3307
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 04.02.2011 roku

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Os. Bolesława Chrobrego 117

60-681 Poznań

W wyniku umowy zawartej w dniu 10.08.2010 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Poznańską Spółdzielnią Mieszkaniową w dniach od 15.11.2010 r. do 23.12.2010 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja działalności inwestycyjnej spółdzielni za okres od 01.01.2009 do 31.12.2009 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia związane z działalnością inwestycyjną, w tym:

- 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 i ustalenie wartości początkowej lokali

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja przygotowania i realizacji inwestycji,
- dokumenty finansowo- księgowo,
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań.

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

W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej w 2008 r. Spółdzielnia zakończyła budowę i oddała do użytku dwa budynki mieszkalne wielorodzinne:

- budynek nr 41 na os. Stefana Batorego o 92 lokalach mieszkalnych i 25 garażach,
- budynek nr 20 na os. Władysława Jagiełły o 33 lokalach mieszkalnych, 2 lokalach użytkowych i lokalu biurowym na potrzeby administracji.

Prawidłowość działań Spółdzielni w zakresie przygotowania inwestycji i jej realizacji w okresie od 01.01.2006 r. do 31.12.2008 r. było przedmiotem badania lustracyjnego przeprowadzonego przez Związek Rewizyjny w okresie od 14.09.2009 r. do 15.02.2010 r. Związek sformułował jeden wniosek, aby w przypadku podjęcia przez Spółdzielnię budowy nowych zadań inwestycji mieszkaniowych dostosować rozwiązania organizacyjno-prawne ustaleń ekonomicznych przy realizacji tych zadań do zasad wynikających z ustaleń ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co zapewnić powinno wyeliminowanie mankamentów ujawnionych przez lustrację w procesie inwestycyjnym.

Z ustaleń lustracji wynika, że:

1. Prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna jest zgodna z postanowieniami statutu oraz uchwałami jej organów samorządowych tj. Zebrania Przedstawicieli Członków i Rady Nadzorczej.

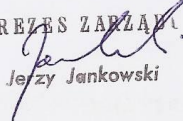
2. Spółdzielnia posiada także unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z postanowień statutu i dotyczące zagadnień inwestycyjnych. Unormowania te są kompletne i uchwalone przez uprawniony organ.
3. Inwestycje Spółdzielni realizowane były systemem zleconym na podstawie umów zawartych z Agencją Inwestycyjną Spółka z o.o w Poznaniu na kompleksowe wykonanie obiektów.
4. Realizacja inwestycji finansowana była środkami własnymi Spółki oraz środkami wpłacanymi na jej konto przez przyszłych właścicieli lokali.
5. Umowy o budowę lokali między Spółdzielnią a członkiem zawierał w imieniu i na rzecz Spółdzielni członek Zarządu Spółki „Agencja Inwestycyjna” na podstawie udzielonego pełnomocnictwa. Akty notarialne dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokali były podpisywane przez Spółkę w imieniu i na rzecz Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce aktem notarialnym przez Zarząd Spółdzielni.
6. Nadzór inwestorski sprawowany był systemem zleconym.
7. Realizacja inwestycji została zakończona w terminach określonych umowami do protokołów odbioru budynku dołączone zostały wszystkie niezbędne dokumenty, oraz uzyskano stosowne zezwolenia na użytkowanie.
8. Zadanie inwestycyjne budynek nr 41 na osiedlu Stefana Batorego zostało rozliczone w 2010 roku.
9. Zadanie inwestycyjne budynek nr 29 na osiedlu Władysława Jagiełły do dnia zakończenia badania lustracyjnego nie zostało rozliczone
10. Zgodnie z postanowieniami umowy inwestor zastępczy przyjął na siebie uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne na okres 3 lat. Wykonawca usuwał w terminie wszystkie usterki ujawnione w toku przeglądów okresowych i gwarancyjnych.
11. Sposób prowadzonej ewidencji księgowej zgodny z Zakładowym Planem Kont umożliwia wyodrębnienie kosztów bezpośrednich i pośrednich realizowanego zadania i dokonanie rozliczenia kosztów budowy zgodnie obowiązującymi unormowaniami.

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

1. Dokonać ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego budynek nr 29.
2. Przestrzegać terminów rozliczenia zadania inwestycyjnego wynikających z ustawy o spółdzielniach.

Przedstawiając powyższe wnioski Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego, winny one być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienia Związku o sposobie realizacji w/w wniosków.

PREZES ZARŁADU

Jerzy Jankowski