



# 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

525-001-10-07

Warszawa, dnia 14.09.2020 r.

L.dz. 829 /2020

22 09 2020 5222  
PC  
W.Z. R.M. x 2020  
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie  
Al. Zwycięstwa 6  
83-110 Tczew

Zgodnie z umową z dnia 6 listopada 2019 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową w Tczewie, w dniach od 2 marca do 28 sierpnia 2020 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej 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, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
  - nadzór inwestorski,
  - system finansowania inwestycji,
  - rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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.

Ustaleniom tym w szczególności służyły:

- statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów statutowych Spółdzielni (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja członkowska (rejstry, akta członkowskie, akty notarialne),
- dokumentacja techniczna budynków,
- dokumenty finansowo-księgowe i sprawozdawczość w tym zakresie,
- dokumentacja dotycząca inwestycji,



- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

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

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja została przeprowadzona w 2017 roku, a jej przedmiotem była całość działania Spółdzielni za okres od 1 lipca 2014 roku do 31 grudnia 2016 roku. Na podstawie tych badań - w liście polustracyjnym z dnia 9 marca 2017 roku – Związek przedstawił 3 wnioski dotyczące:

- wyeliminowania różnic zużycia wody pomiędzy wodomierzem głównym a wodomierzami lokalowymi;
- kontynuowania działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali,
- prowadzenia skutecznych działań dotyczących kontroli instalacji i urządzeń we wszystkich lokalach mieszkalnych.

List polustracyjny został przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu, który odbył się w dniach 24 maja – 7 czerwca 2017 roku. Informację o realizacji wniosków polustracyjnych Zarząd przedłożył na Walnym Zgromadzeniu w 2018 roku. Spółdzielnia nie wypełniła obowiązku poinformowania Związku o sposobie realizacji wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze.

W latach 2017-2019 Spółdzielnia została także poddana kontroli przez:

- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Tczewie – w zakresie kontroli stanu elewacji budynku – zrealizowano zalecenia;
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Gdańsku Wydział kontroli Składek – w zakresie:
  - prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenie społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego;
  - ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu;
  - prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe;
  - wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych.

Podczas kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.



W latach 2017-2019 Spółdzielnia występowała z wnioskami o zmianę wpisu w KRS, co wynikało ze zmian w składzie osobowym Zarządu i Rady Nadzorczej oraz z obowiązku złożenia sprawozdań finansowych i innych dokumentów w aktach rejestrowych. Zmiany te zostały wpisane do KRS postanowieniami Sądu Rejonowego w Gdańsku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut:

- uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w 2016 roku i zarejestrowany przez sąd w dniu 27 lipca 2016 roku,
- uchwalony przez Walne Zgromadzenie obradujące w roku, w którym dokonało nowelizacji Statutu dostosowując regulacje do wymogów ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, a uchwalone zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27 sierpnia 2018 roku.

Obowiązujący statut reguluje działalność Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające z jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez organy uprawnione, są kompletne oraz poprawne merytorycznie.

W okresie objętym lustracją zgodnie ze statutem Spółdzielni jej organami było Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorca, Zarząd oraz Rady Osiedli.

W latach 2017-2019 odbyły się trzy Walne Zgromadzenia w częściach, które zostały zwołane zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni. Badanie lustracyjne nie wykazało uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, jak również w przebiegu oraz sposobie udokumentowania obrad tego organu. Pomimo prawidłowych powiadomień członków Spółdzielni, frekwencja na zebraniach była niska i wynosiła w 2017 roku – 2,4%, w 2018 roku – 0,8% i w 2019 roku – 0,9% ogółu uprawnionych do udziału w zebraniu.

W 2017 roku Walne Zgromadzenie dokonało wyboru nowego składu osobowego Rady Nadzorczej, w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu. Z kontroli dokumentacji dotyczącej wyborów wynika, że zostały one przeprowadzone z zachowaniem wymogów Statutu i prawidłowo udokumentowane. Skład Rady Nadzorczej został wpisany do rejestru sądowego.

Zgodnie z zakresem statutowych i regulaminowych kompetencji Rada Nadzorcza zajmowała się wszystkimi istotnymi zagadnieniami, związanymi



z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Rada Nadzorcza podejmowała decyzje w ramach umocowań statutowych, a częstotliwość posiedzeń Rady odpowiadała wymogom określonym w Regulaminie Rady.

Stosownie do postanowień statutu Zarząd Spółdzielni działał w składzie trzyosobowym. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który pełnił rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu. Sprawozdania Zarządu były corocznie zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie, które także udzielało absolutorium członkom tego organu.

Organem statutowym były również Rady Osiedli, którym nadano rangę organu konsultacyjno-doradczego Rady Nadzorczej i Zarządu. Rady Osiedli pracowały w oparciu o kompetencje zastrzeżone w statucie i Regulaminie Rady Osiedla uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która jest kompletna i dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Badanie lustracyjne wykazało, że akta pracownicze są kompletne, a sposób ich prowadzenia i przechowywania zgodny jest z wymogami obowiązującymi w tym zakresie uwzględnionymi w rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku z póź. zm. w sprawie prowadzenia dokumentacji w sprawach związanych ze stosunku pracy. Stosownie do wymogów Kodeksu pracy Spółdzielnia posiada uchwalony przez Zarząd Regulamin pracy oraz Regulamin wynagradzania pracowników.

W lustrowanym okresie system kontroli gospodarczej i ochrony mienia funkcjonował w ramach kontroli instytucjonalnej sprawowanej przez Radę Nadzorczą oraz w ramach kontroli funkcjonalnej dokonywanej przez Zarząd Spółdzielni. Wdrożony system i sposób jego realizacji nie budzi zastrzeżeń. Zasoby Spółdzielni są ubezpieczone.

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno-oświatową, która jest realizowana w ramach Spółdzielczego Domu Kultury. Zasady prowadzenia i finansowania tej działalności zostały określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 24 października 2016 roku. W lustrowanym okresie wysokość wydatków działalności oraz wysokość opłaty dla członków ujmowane były w planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni zgodnie z regulaminem mogli odpłatnie również korzystać z tej formy



działalności. Łączne wydatki działalności społeczno-oświatowej w latach 2017-2019 wyniosły 651 792,49 zł.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia posiada w swoich zasobach tereny o uregulowanym stanie prawnym o łącznej powierzchni 287 920 m<sup>2</sup>, w tym do 104 885 m<sup>2</sup> Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania, a do 183 035 m<sup>2</sup> ma prawo własności.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie realizacji przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności lokali. Na dzień 31 grudnia 2019 roku status odrębnej własności posiadało 5423 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy oraz 128 garaży. W latach 2017-2019 zawarto łącznie 203 umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali.

W badanym okresie zmianie uległa liczba członków Spółdzielni – z 9123 w 2017 roku do 9713 na koniec 2019 roku. Wynikało to m.in. z realizacji postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 roku.

Badania lustracyjne dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz rejestrów wymaganych Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie Spółdzielnia zbyła w postępowaniu przetargowym 7 lokali wolnych w sensie prawnym i dokonała rozliczenia finansowego z osobami, którym wygasło prawo do tych lokali. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

W latach 2017 – 2019 Spółdzielnia zawarła osiem umów na najem lokali mieszkalnych. Umowy cywilno-prawne na najem lokali mieszkalnych zostały zawarte w formie pisemnej, a jej główne postanowienia zabezpieczają interes Spółdzielni.

Zasoby Spółdzielni położone są na terenie miast: Tczewa, Gniewa i Pelplina. Według stanu na dzień 21 grudnia 2019 roku Spółdzielnia zarządzała 187 budynkami mieszkalnymi – w tym 8811 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 401 670,94 m<sup>2</sup>, 167 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 12 780,55 m<sup>2</sup> oraz 233 garaże o powierzchni 3 728,77 m<sup>2</sup> i 17 lokali wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni (w tym 2 lokale przeznaczone na Spółdzielczy Dom Kultury).

Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie porządkowym oraz technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).



Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie Spółdzielnia realizowała postanowienia 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 także 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.

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale Spółdzielnia dokonywała na podstawie regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia zgodnie z art. 4 ust. 7 i 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych terminowo powiadamiała użytkowników lokali o zmianie opłat.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia stosowała odrębną stawkę dla właścicieli lokali niebędących członkami na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz nieruchomości wspólnych, co było zgodne z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W latach objętych lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi (tj. działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się ujemnym w planie niedoborem przychodów w stosunku do poniesionych kosztów, wynoszącą:

- w 2017 roku – w kwocie 517 187,29 zł,
- w 2018 roku – w kwocie 572 127,73 zł,
- w 2019 roku – w kwocie 816 909,85 zł.

Osiągnięte przez Spółdzielnię ujemne wyniki działalności gzm wskazują, że we wszystkich lustrowanych latach opłaty za użytkowanie lokali nie zabezpieczały pełnego pokrycia poniesionych kosztów tej działalności. Sytuacja ta wynikała z przyjętej zasady kalkulowania przez Spółdzielnię stawek opłat na poziomie, który uwzględnia zasilenie działalności eksploatacyjnej gzm nadwyżkami bilansowymi działalności pozostałej.

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

- w 2017 roku – w kwocie 1 704 849,50 zł
- w 2018 roku – w kwocie 1 754 636,64 zł,
- w 2019 roku – w kwocie 1 750 861,91 zł.

Nadwyżki bilansowe uzyskane w 2017 i 2018 roku decyzjami Walnego Zgromadzenia zostały przeznaczone na dofinansowanie działalności



eksploatacyjnej oraz na fundusz remontowy. Nadwyżka bilansowa za 2019 rok zostanie rozdysponowana przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, a zawarte umowy najmu w aspekcie ochrony interesów Spółdzielni nie budzą zastrzeżeń. W okresie objętym lustracją zawarto 35 umów na najem lokali użytkowych.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży w roku 2017 stanowiły 5,43% ich rocznego wymiaru, w 2018 roku uległy zmniejszeniu i wynosiły 4,73%, a na koniec 2019 roku zmały do 3,86%. We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń stanowiły zaległości długoterminowe (powyżej 6 miesięcy).

W odniesieniu do lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach wynosił 7,31% w 2017 roku, 8,21% w 2018 roku i na koniec 2019 roku wzrósł do 9,80%. Największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń stanowiły zaległości powyżej 6 miesięcy.

Zarówno Zarząd jak i Rada Nadzorcza w ramach swoich kompetencji ustawowych i statutowych podejmowały wiele działań mających na celu zmniejszenie zadłużenia użytkowników wobec Spółdzielni.

Poziom zaległości w opłatach od lokali według stanu na koniec 2019 roku był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych ale wysoki udział zaległości powyżej 6-miesięcy w ogólnej kwocie zadłużenia od lokali mieszkalnych, garaży jak i lokali użytkowych wskazuje konieczność kontynuacji prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Spółdzielnia na bieżąco informowała swoich członków o możliwości skorzystania z dodatków mieszkaniowych. W okresie objętym lustracją kwota przekazanych dodatków mieszkaniowych wyniosła łącznie 1 832 994,07 zł.

W badanym okresie dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Na podstawie tych kontroli sporządzone zostały roczne rzeczowo – finansowe plany remontów.

Zgodnie z wymogiem art. 64 ustawy Prawo budowlane dla wszystkich budynków założone zostały książki obiektu budowlanego. Lustracja stwierdziła, że są one prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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 z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Poniesione w latach 2017-2019 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 19 041 505,47 zł, w tym:

- w 2017 roku – 5 430 599,18 zł,
- w 2018 roku – 5 733 074,30 zł,
- w 2019 roku – 7 877 831,99 zł.

Zostały one sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2019 roku wynosił 3 962 316,91 zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja wykazała właściwe udokumentowanie wykonanych robót remontowych.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej. Ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o zasady rachunkowości i zintegrowany system informatyczny dostosowany do ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2017-2018 zostały sporządzone terminowo, zbadane przez podmioty uprawnione, zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach. Sprawozdanie za 2019 rok zostanie przedłożone do przyjęcia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na rachunku lokat bankowych, z tytułu których uzyskała w badanych latach dodatkowe przychody w wysokości 673 222,97 zł, które zasiliły jej gospodarkę.

Ogólna 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.

Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 19 czerwca 2018 roku wyraziła zgodę na podjęcie przez Spółdzielnię czynności prowadzących do realizacji inwestycji budowlanej przy ul. Jaworowa – Żwirki w Tczewie na nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu.



Walne Zgromadzenie w dniu 28 maja 2019 roku podjęło uchwałę określającą założenia organizacyjno-finansowe zadania inwestycyjnego, polegającego na wybudowaniu zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, czterokondygnacyjnych, wyposażone w windy osobowe – w tym 57 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 011,08 m<sup>2</sup>, 3 lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 149,92 m<sup>2</sup>, hali garażowej z 64 miejscami postojowymi i 57 komórkami lokatorskimi o powierzchni 231,66 m<sup>2</sup>.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie planując inwestycje mieszkaniową wielorodzinną opracowała w miesiącu lipcu 2018 roku Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia na wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej budynku mieszkalnego przy ul. Jaworowa – Żwirki w Tczewie. W specyfikacji tej zaplanowano, że postępowanie będzie prowadzone w trybie przetargu nieograniczonego.

Po rozstrzygnięciu przetargu Spółdzielnia zawarła w dniu 8 października 2018 roku umowę z Pracownią Projektową ATELIER'21 na wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej na wybudowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych zgodnie ze złożoną ofertą wraz z zagospodarowaniem terenu infrastrukturą oraz uzyskanie w imieniu Inwestora decyzji udzielającej pozwolenia na budowę.

Na podstawie opracowanej przez Spółdzielnię Specyfikacji Istotnych Warunków zamówienia na kompleksową realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego polegającego na wybudowaniu 3-budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, podziemnymi halami garażowymi i niezbędną infrastrukturą na działce przy skrzyżowaniu ulic Jaworowa i Żwirki w Tczewie zorganizowała przetarg nieograniczony wieloetapowy.

Po rozstrzygnięciu przetargu, w dniu 23 października 2019 roku została zawarta umowa z firmą Hartuna Sp. z o.o. z siedzibą w Skarszewach, której przedmiotem było wykonanie kompleksowej realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. W umowie przyjęto termin zakończenia i oddania budynku do użytku potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym oraz uzyskanie w imieniu Spółdzielni pozwolenia na użytkowania na dzień 23 czerwca 2021 roku. Umowa w pełni zabezpieczała interesy Spółdzielni zarówno w zakresie gwarancji jak i kar umownych oraz ewentualnego odstąpienia od umowy.

Spółdzielnia od dnia 23 października 2019 roku rozpoczęła realizację inwestycji na podstawie pozwolenia na budowę (WB.7640.1.13.2019) z dnia 2 kwietnia 2019 roku wydanego przez Starostę Tczewskiego.

Spółdzielnia pełny nadzór inwestorski zleciła zewnętrznemu wykonawcy wybranemu na podstawie rozstrzygniętego przetargu.



Spółdzielnia zawarła umowę z Biurem Obsługi Budownictwa ARKADA z Elbląga w dniu 23 października 2019 roku. Biuro przyjęło obowiązek nadzoru inwestorskiego w branży konstrukcyjno-budowlanej, elektrycznej i sanitarnej zapewniając inspektorów nadzoru z uprawnieniami budowlanymi do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i posiadających uprawnienia do sprawowania nadzoru inwestorskiego.

Spółdzielnia posiada opracowany Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych zatwierdzony uchwałą z dnia 22 października 2019 roku, w którym przyjęto zasady rozliczania kosztów inwestycji.

Inwestycja finansowana jest ze środków własnych przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych, z którymi Spółdzielnia zawarła stosowne umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego. Zawarte umowy nie budzą zastrzeżeń i w sposób właściwy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku stopień zaawansowania inwestycji wynosił 4,41%, poniesione nakłady na inwestycje wynosiły 992 936,05 zł przy wniesionych zaliczkach 1 816 474,53 zł.

Prowadzona przez Spółdzielnię inwestycja jest zgodna z założeniami organizacyjno-prawnymi.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie w latach 2017-2019 prowadzona była prawidłowo ale pożądanym byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Realizować w pełnym zakresie określony art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze obowiązek informacyjny o realizacji wniosków polustracyjnych wobec Walnego Zgromadzenia i Związku.
2. Kontynuować prowadzone działania windykacyjne w celu wyegzekwowania od dłużników zaległości w opłatach za używanie lokali.

Przedstawiając powyższe Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w art. 93 § 1 b i § 4 Prawa Spółdzielczego tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i Związkowi Rewizyjnemu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.