

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole
ul. Krakowska 37/603
e-mail: rzrsmop@wp.pl
rzrsm@tlen.pl

tel. (77) 453-72-32 – sekretariat
tel. fax.(77) 441 -76- 43

PO/ 16 / 18

Opole, dnia 10 stycznia 2018 r.

**Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dzierżoniowie
58-200 Dzierżoniów
Osiedle Jasne 20**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu działając w oparciu art. 91 § 1¹ i art. 93 § 1, § 1a ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity z 2016r., poz. 21 ze zmianami) oraz instrukcję w sprawie lustracji spółdzielni mieszkaniowych przeprowadzanych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu zatwierdzonej uchwałą nr 4 Rady Nadzorczej Związku z dnia 20 stycznia 2011 r.) - przeprowadził lustrację częściową w zakresie realizacji inwestycji obejmującej budynek mieszkalny wielorodzinny na Osiedlu Różanym nr 46 w Dzierżoniowie o łącznej powierzchni użytkowej 3 232,41 m², obejmującej 55 lokali mieszkalnych i 16 garaży Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie 58-200 Dzierżoniów, Osiedle Jasne 20.

Ustalenia dokonane przez lustratora Związku, zawarto w protokole lustracji z dnia 9 stycznia 2018r., który przekazano Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni w dniu 9 stycznia 2018r.

Na podstawie lustracji częściowej w zakresie realizacji inwestycji obejmującej budynek mieszkalny wielorodzinny na Osiedlu Różanym nr 46 w Dzierżoniowie o łącznej powierzchni użytkowej 3 232,41 m², obejmującej 55 lokali mieszkalnych i 16 garaży Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni prowadzona była na zasadzie:

- legalności, tj. zasadności działania z obowiązującymi przepisami prawa, statutu, regulaminami i uchwałami organów samorządowych Spółdzielni;

- gospodarności, tj. celowego i oszczędnego dysponowania środkami na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni oraz wykazywania należytej dbałości o właściwe zabezpieczenia majątku;
- rzetelności, tj. dokumentowania wszystkich czynności zgodnie ze stanem rzeczywistym.

Do pozytywnych efektów w działalności Spółdzielni w zakresie prowadzonej inwestycji zaliczyć należy:

- uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych, w którym określono zasady rozliczania kosztów inwestycji, ustalania członkowskiego kosztu budowy mieszkań, zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu oraz rozliczania kosztów budowy garaży wybudowanych z indywidualnych środków członków Spółdzielni;
- uchwalenie regulaminu przetargów, który określa tryb i zasady gwarantujące optymalny i najkorzystniejszy wybór wykonawcy robót budowlano-montażowych;
- działalność marketingową gwarantującą pozyskanie potencjalnych inwestorów oraz sprzedaż budowanych lokali mieszkalnych i garaży;
- zaspakajanie potrzeb członków budujących poprzez wprowadzanie najnowszych rozwiązań techniczno-technologicznych oraz wind w budowanych lokalach mieszkalnych i garażach;
- zawarcie umowy z wykonawcą robót budowlano-montażowych, która zabezpieczała interesy Spółdzielni i jej przyszłych członków oraz gwarantowała wykup wolnych lokali przez wykonawcę tego budynku;
- prawidłowe sprawowanie nadzoru inwestorskiego przez inspektorów nadzoru;
- sprawne przygotowanie procesu inwestycyjnego, zgodnie z kierunkami rozwoju Spółdzielni i oczekiwaniami budujących członków;
- wyłonienie wykonawcy robót budowlanych budynku mieszkalnego w trybie i na zasadach określonych w obowiązującym w Spółdzielni regulaminie przetargów;
- powołanie przez Zarząd komisji przetargowej do rozstrzygnięcia przetargu na wyłonienie wykonawcy przedmiotowego budynku;

- jawność działań komisji przetargowej poprzez zagwarantowanie uczestnictwa w jej pracach w charakterze obserwatorów członków Rady Nadzorczej i Zarządu;
- finansowanie przedmiotowego zadania inwestycyjnego wyłącznie środkami finansowymi przyszłych właścicieli i nieangażowanie środków finansowych Spółdzielni;
- zawieranie umów na budowę lokali mieszkalnych i garaży z budującymi członkami Spółdzielni;
- żądanie wniesienia przez wykonawcę robót budowlano-montażowych zabezpieczenia w formie weksla i gotówki, będącego gwarantem zachowania należytej staranności i jakości wykonywanych robót w okresie realizacji inwestycji, a także w okresie 3 letniej gwarancji i rękojmi;
- terminowa realizacja budynku mieszkalnego zgodnie z umową i harmonogramem rzeczowo-finansowym;
- sukcesywne rozliczenie robót budowlano-montażowych w oparciu i zgodnie z harmonogramami rzeczowo-finansowymi;
- kompleksowa realizacja budynku mieszkalnego wraz z kompletną infrastrukturą towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu (drogi, chodniki, śmietniki oraz nasadzenia drzew i krzewów);
- rozliczanie inwestycji zgodnie z ustalonymi w regulaminie zasadami;
- bieżące monitorowanie przez Zarząd Spółdzielni i własną służbę inwestycyjną postępu oraz kosztów realizowanych robót budowlano-montażowych, co przyczynia się do nieprzekraczania poniesionych nakładów inwestycyjnych wynikających z planów finansowych i umowy zawartej z wykonawcą robót.

Ponadto podkreślić należy, że w odniesieniu do realizowanego zadania, inwestycja ta z ramienia Spółdzielni była właściwie prowadzona i na bieżąco nadzorowana przez koordynatora ds. inwestycyjnych oraz Zarząd lustrwanej Spółdzielni.

W świetle ustaleń lustracyjnych Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni i jej organów w badanym okresie.

Stosownie do treści art. 93 § 2 Prawa spółdzielczego Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół z lustracji.

PREZES ZARZĄDU

inż. Feliks Kamienik

Do wiadomości:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie.