

# 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  
tel. kom. 602 493 976

POI 696/20

Opole, dnia 30 września 2020r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej  
ul. M. Reja 5A  
63-300 Pleszew**

Na podstawie zlecenia Spółdzielni nr 111/2020 z dnia 03.03.2020r. oraz art. 91 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 17.08.2020r. - 16.09.2020 r. lustrację działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 01.01.2018r. do 31.07.2020r., obejmującą realizację budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Grunwaldzkiej z 68 lokalami mieszkalnymi, wielostanowiskowym garażem podziemnym i zewnętrznymi miejscami postojowymi, wraz z infrastrukturą techniczną. Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji dotyczącej inwestycji;
- podstawy prawne i organizacyjne zabezpieczenia prowadzonej działalności inwestycyjnej;
- potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny;
- sprawy terenowo – prawne;
- przygotowanie inwestycji;
- realizacja inwestycji;
- nadzór inwestorski w trakcie realizacji inwestycji;
- finansowanie inwestycji;
- odbiór inwestycji, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz przekazanie inwestycji do eksploatacji.

Ustaień z lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów, przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności za podstawę ustaleń lustracji służyły: Statut i inne regulaminy wewnętrzne, dokumentacja z działalności organów samorządowych, dokumenty członkowskie, dokumentacja z przygotowania i realizacji inwestycji oraz ewidencja finansowo-księgowo inwestycji.

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

W dniach 10.05.2010r. - 29.05.2010r. tut. Związek przeprowadził lustrację częściową działalności inwestycyjnej Spółdzielni w zakresie rozliczenia kosztów budowy budynku wielorodzinnego z 32 lokalami mieszkalnymi i 11 wbudowanymi boksami garażowymi w Pleszewie przy ul. Mieszka I nr 25. W wystąpieniu polustracyjnym nr PO/745/10 z dnia 08.06.2010r. dokonano oceny realizacji budowy i przedstawiono do realizacji wnioski polustracyjny, wskazujący na konieczność zbycia niesprzedanych i niezasiedlonych dwóch mieszkań typu M-2. Wniosek zrealizowano, sprzedaży mieszkań dokonano w czerwcu 2010r.

W ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 3 lipca 2018r. poz. 1285 ze zm.) art. 91 §1<sup>1</sup> określa, że w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.

#### **W okresie objętym lustracją:**

- 1) przedmiot i zakres prowadzonej działalności inwestycyjnej Spółdzielni objęty niniejszą lustracją, był kontrolowany wyłącznie przez ekspertów Banku Gospodarstwa Krajowego w dniach 06.03.2019r. i 05.03.2020r. W wyniku kontroli zaleceń nie wydano;
- 2) przyjęte uchwałami Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni:
  - nr 12/2013 z dnia 14.06.2013 roku w sprawie strategii rozwoju (zamierzenia inwestycyjne na lata 2014-2020),
  - nr 7/2018 z dnia 17.05.2018 roku w sprawie rozpoczęcia inwestycji przy ul. Grunwaldzkiej w Pleszewie,określały przygotowanie i realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wielostanowiskowym wraz z infrastrukturą techniczną w formule *zaprojektuj i wybuduj*, zgodnie z pozwoleniem na budowę, na gruncie będącym we władaniu Spółdzielni.

Kierunki rozwoju działalności i zamierzeń inwestycyjnych Spółdzielni, spełniały cele wymienione w § 4 Statutu, tj. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin;

3) działalność inwestycyjną określono w uchwalonych przez Radę Nadzorczą regulaminach:

- *inwestycyjnym określającym zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania cen lokali,*
- *przeprowadzania przetargów.*

Do kompletności regulaminów uwag nie wniesiono, ich treść jest precyzyjna i zgodna ze Statutem i innymi obowiązującymi przepisami prawnymi;

4) zaplanowana na lata 2014 - 2020 działalność inwestycyjna, określała przygotowanie i realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wielostanowiskowym wraz z infrastrukturą techniczną, na działce nr 3693 objętą księgą wieczystą nr KZ1P/00039748/0) obręb 0001 Miasto Pleszew. Źródła finansowania budowy to:

- kredyt budowlany z Banku Gospodarstwa Krajowego,
- środki członków wniesione na poczet wkładu mieszkaniowego do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- zaangażowane przejściowo wolne środki obrotowe Spółdzielni.

Planowane koszty budowy w/w. budynków mieszkalnych wynosiły łącznie kwotę 11 116 973,78 zł brutto i stanowiły podstawę do przyjęcia wstępnego kosztu budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 3 474,49 zł brutto;

5) Spółdzielnia w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego przystąpiła do budowy mieszkań lokatorskich, przy korzystaniu z preferencyjnego niskooprocentowanego kredytu budowlanego z Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 8 893 000,00 zł z 30-letnim okresem spłaty, stanowiącego 80% planowanych kosztów inwestycji (11 116 973,78 zł). Pozostałe 20% planowanych nakładów (2 223 973 zł) sfinansowane zostanie wkładami mieszkaniowymi członków Spółdzielni, przy czym minimum 10% nakładów przypadających na dany lokal winna być wniesiona do dnia zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, natomiast spłata pozostałych 10% kosztów budowy lokalu rozłożona będzie na raty i wnoszona do Spółdzielni przez okres 5 lat wraz z opłatami eksploatacyjnymi;

- 6) Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni w uchwałach: nr 8/2018 z dnia 17.05.2018r. i nr 7/2019 z dnia 27.06.2019 r., określiło najwyższą sumę zobowiązań na realizację przedmiotowej inwestycji - 12 000 000 zł. Rada Nadzorcza w uchwale nr 121/2019 z dnia 27.05.2019 r. wyraziła zgodę na przejściowe zaangażowanie wolnych środków obrotowych Spółdzielni w wysokości 10 % poniesionych nakładów inwestycyjnych, nie więcej jednak niż 1 000 000 zł;
- 7) Spółdzielnia realizuje rozpoczętą w dniu 08.05.2019 r. ( decyzja-pozwolenie na budowę nr 128/2019 z dnia 23.04.2019 r.) budowę 68 lokali mieszkalnych, w tym:
- 20 lokali typu M-4 o powierzchni użytkowej 48,50 m<sup>2</sup>,
  - 16 lokali typu M-4 o powierzchni użytkowej 51,80 m<sup>2</sup>,
  - 24 lokale typu M-3 o powierzchni użytkowej 37,40 m<sup>2</sup>,
  - 8 lokali typu M-5 o powierzchni użytkowej 62,90 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni użytkowej 3 199,60 m<sup>2</sup>,

oraz:

- 30 miejsc postojowych w garażu podziemnym i 18 miejsc postojowych na płycie znajdującej się nad parkingiem podziemnym, o łącznej powierzchni użytkowej 625,20 m<sup>2</sup>,
- 20 miejsc postojowych w sąsiedztwie budowanych budynków o wymiarach 2,5 x 5,0 m<sup>2</sup>.

Wskutek naboru kandydatów na przyszłych członków Spółdzielni celem ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w okresie od 15.07.2019 r. do dnia 10.06.2020 r. zawarto wszystkie 68 umowy o budowę tych lokali. Umowy nie obejmowały miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz miejsc postojowych na parkingu naziemnym, ani też w sąsiedztwie tych budynków. Miejsca te ze względu na różny standard nie zostały przypisane do konkretnych lokali, przy czym część podziemna i nadziemna stanowi część wspólną realizowanej inwestycji;

- 8) na dzień 31.07.2020 r. Spółdzielnia posiadała we władaniu grunty o powierzchni 8,17 ha, w tym: zabudowane 7,69 ha i planowane do zabudowy 0,48 ha.

Wartość rynkowa oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego prawa wieczystego użytkowania działki nr 3693 o powierzchni 4 778 m<sup>2</sup> na której prowadzona jest budowa, wynosi 672 000 zł. W księdze wieczystej działki nr KZ1P/00039748/0 Bank Gospodarstwa Krajowego tytułem zabezpieczenia

kredytu, odsetek, opłat i prowizji, kosztów postępowania w związku z umową kredytu budowlanego nr 19/3554 z dnia 20.09.2019r. ustanowił hipotekę umowną na sumę 13 339 500 zł;

- 9) wskutek przetargu nieograniczonego na proces inwestycyjny polegający na zaprojektowaniu, uzyskaniu pozwolenia na budowę oraz wykonanie i przekazanie do użytkowania przedmiotowych budynków mieszkalnych na terenie Spółdzielni przy ul. Grunwaldzkiej, wybrano ofertę Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego Sp. z o.o. 63 – 400 Ostrów Wielkopolski ul. Staroprzygodzka 117 za wynagrodzeniem 10 434 440,40 zł brutto tj. 2 998,00 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Do upływu terminu składania ofert, wpłynęła tylko oferta od ww. firmy.

Wykonawcę wybrano prawidłowo i zgodnie z *regulaminem przeprowadzania przetargów* obowiązującym w Spółdzielni, z którym w dniu 27.11.2018 r. zawarto umowę nr 20/P/2018 r. na wykonanie inwestycji, z terminem jej zakończenia do dnia 30.11.2020 r.;

- 10) nadzór inwestorski nad budową przedmiotowych budynków mieszkalnych prowadzili na podstawie trzech umów, uprawnieni inspektorzy nadzoru ( robót konstrukcyjno-budowlanych, robót instalacyjnych w branży sanitarnej i elektrycznej ). Inspektorzy nadzoru posiadają wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na wypadek niewłaściwego wykonania umowy, aktualne zaświadczenia przynależności do Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów oraz kwalifikacje i uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie w specjalności nadzorowanej. Wysokość wynagrodzenia za nadzór inwestorski określono w umowach na kwotę 142 350 zł;

- 11) według stanu na 31.07.2020r. nakłady inwestycyjne wynosiły 6 580 386,60 zł netto i zostały sfinansowane: środkami pochodzącymi: z wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków w kwocie 1 298 902,32 zł netto, kredytu bankowego w kwocie 5 003 646,03 zł ( pozostawały do wykorzystania 2 transe w kwocie 3 889 353,97 zł ) i środkami Spółdzielni w kwocie 277 838,25 zł;

Wykonawcy inwestycji aneksem nr 5 z dnia 07.02.2020 r. do umowy, obniżono wynagrodzenie do kwoty 10 385 859,73 zł brutto ( poprzednio 10 434 440,40 zł brutto ), do dnia 31.07.2020 roku zafakturowano i zapłacono 6 455 158,23 zł brutto, do wykorzystania pozostawało 3 930 701,50 zł brutto.

Z planowanych kosztów budowy w wysokości 11 116 973,78 zł poniesiono nakłady w kwocie 6 580 386,60 zł, pozostawało do wykorzystania 4 536 587,18 zł;

- 12) ewidencję księgową i kwalifikacje kosztów prowadzonej inwestycji, wpłat wkładów mieszkaniowych oraz rozliczeń z wykonawcą inwestycji - prowadzono na kontach analitycznych i syntetycznych prawidłowo i zgodnie z zakładowym planem kont.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że przedmiotowe zadanie inwestycyjne jest zabezpieczone finansowo, realizowane prawidłowo zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni oraz z zawartymi z umowami. W związku z tym Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU  
*inż. Feliks Kamienik*