

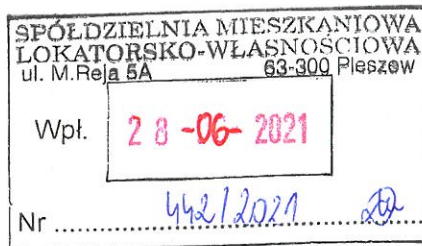
REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole
ul. Krakowska 37/502
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

PO/409 /21

Opole, dnia 23.czerwca 2021r.



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

Na podstawie umowy nr 9/L/2021 z dnia 19.05.2021r. oraz art. 91-93 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020 poz.275 ze zm.), Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 01.06 - 15.06.2021r. lustrację działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 01.08.2020r. do 01.06.2021r., dotyczącą zakończenia budowy 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Pleszewie przy ul. Grunwaldzkiej nr 5 i 7 obejmujących:

- 68 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 3 199,60 m²;
- 30 miejsc postojowych w garażu podziemnym i 18 miejsc postojowych na płycie nad parkingiem podziemnym, o łącznej powierzchni użytkowej 625,20 m²;
- 20 miejsc postojowych w sąsiedztwie budynków oraz infrastrukturę 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;
- finansowanie inwestycji;
- rozliczenie inwestycji, ustalenie wysokości wkładów oraz ich egzekwowanie;
- odbiór inwestycji, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz przekazanie do użytkowania.

Ustalenia z lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów oraz na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów i 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, realizacji i zakończenia inwestycji, dokumentacja z rozliczenia inwestycji oraz ewidencja finansowo-księgową.

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

Spółdzielnia wykonywała obowiązek określony w art. 91 §1¹ ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, stanowiący że w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.

W dniach 17.08-16.09.2020r. tut. Związek przeprowadził lustrację częściową działalności inwestycyjnej Spółdzielni w okresie od 01.01.2018r. do 31.07.2020r. w zakresie realizacji przedmiotowej budowy 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Pleszewie przy ul. Grunwaldzkiej. W wystąpieniu polustracyjnym nr PO/696/20 z dnia 30.09.2020r. Związek stwierdził, że przedmiotowe zadanie inwestycyjne jest zabezpieczone finansowo, realizowane prawidłowo zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni oraz z zawartymi umowami. W związku z tym nie zachodziła konieczność wydania wniosków polustracyjnych.

Informację na temat przeprowadzonej lustracji częściowej przedstawiono na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 04.09.2020 r.

W okresie objętym lustracją:

- 1) przedmiot i zakres prowadzonej działalności inwestycyjnej Spółdzielni był kontrolowany przez ekspertów Banku Gospodarstwa Krajowego w dniach 06.03.2019r. i 05.03.2020r. oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pleszewie w dniu 20.01.2021 r. W wyniku kontroli zaleceń nie wydano;

2) uchwały Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni:

- nr 12/2013 z dnia 14.06.2013 r. w sprawie strategii rozwoju (zamierzenia inwestycyjne na lata 2014-2020),
- nr 7/2018 z dnia 17.05.2018 r. 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 i ich treści uwag nie wniesiono;

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 o powierzchni 0,4778 ha objętą księgą wieczystą nr KZ1P/00039748/0) obręb 0001 Miasto Pleszew. Źródła finansowania budowy to:

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

5) planowane koszty budowy w/w. budynków mieszkalnych wynosiły łącznie 11 116 973,78 zł brutto i stanowiły podstawę do przyjęcia wstępnego kosztu budowy m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 3 474,49 zł brutto;

6) Spółdzielnia w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego przystąpiła do budowy mieszkań lokatorskich, przy skorzystaniu z preferencyjnego niskooprocentowanego kredytu budowlanego z Banku Gospodarstwa Krajowego stanowiącego 80% planowanych kosztów budowy, w wysokości 8 893 000 zł z 30-letnim okresem spłaty.

Pozostałe 20% planowanych kosztów w wysokości 2 223 973 zł miało być sfinansowane wkładami mieszkaniowymi członków Spółdzielni, przy czym minimum 10% kosztów przypadających na dany lokal winne być wniesione do dnia zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a pozostałych 10% kosztów budowy lokalu miało podlegać spłacie w ratach w okresie 5 lat wraz z opłatami eksploatacyjnymi;

7) Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni w uchwałach podejmowanych w latach 2018-2020, określało najwyższą sumę zobowiązań Spółdzielni na realizację przedmiotowej inwestycji w wysokości 12 000 000 zł.

Rada Nadzorcza w uchwałach podejmowanych w latach 2019-2020 wyrażała zgodę na przejściowe angażowanie wolnych środków obrotowych Spółdzielni w wysokości 10 % poniesionych nakładów inwestycyjnych, nie więcej jednak niż 1 000 000 zł;

8) Spółdzielnia zrealizowała do dnia 18.01.2021r. rozpoczętą w dniu 08.05.2019r. (decyzja-pozwolenie na budowę z dnia 23.04.2019r.) budowę 68 lokali mieszkalnych, w tym:

- 20 lokali typu M-4 o powierzchni użytkowej 48,50 m², 16 lokali typu M-4 o powierzchni użytkowej 51,80 m², 24 lokali typu M-3 o powierzchni użytkowej 37,40 m², 8 lokali typu M-5 o powierzchni użytkowej 62,90 m², o łącznej powierzchni użytkowej 3 199,60 m², oraz:

- 30 miejsc postojowych w garażu podziemnym i 18 miejsc postojowych na płycie nad parkingiem podziemnym, o łącznej powierzchni użytkowej 625,20 m²,

- 20 miejsc postojowych w sąsiedztwie budowanych budynków o wymiarach 2,5 x 5,0 m².

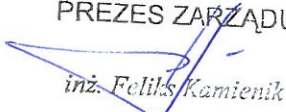
Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Pleszewie, decyzją z dnia 22.01.2021 r. udzielił pozwolenia na użytkowanie inwestycji przy ul. Grunwaldzkiej nr 5 i nr 7 w Pleszewie, pod warunkiem uzyskania w terminie do 12.02.2021 r. decyzji Prezesa Urzędu Dozoru Technicznego, zezwalającego na eksploatację dwóch dźwigów osobowych o napędzie elektrycznym oraz nakazując wykonanie w terminie do 30.03.2021r. zagospodarowania terenu;

- 9) w okresie od 15.07.2019 r. do dnia 10.06.2020 r. zawarto wszystkie 68 umów o budowę lokali w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa. Umowy nie obejmowały miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz miejsc postojowych na parkingu naziemnym, ani też w sąsiedztwie tych budynków. Miejsc tych ze względu na różny standard nie przypisano do konkretnych lokali, przy czym część podziemna i nadziemna stanowiła część wspólną inwestycji. Przeglądy i przekazywanie mieszkań członkom nastąpiło w dniach 14 - 15.01.2021r., a czynności odbiorowe odbyły się w dniu 18.01.2021 r.;
- 10) wartość rynkowa oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego prawa wieczystego użytkowania działki nr 3693 o powierzchni 4 778 m² na której prowadzono budowę, określono w wysokości 672 000 złotych. W księdze wieczystej działki Bank Gospodarstwa Krajowego tytułem zabezpieczenia kredytu, odsetek, opłat i prowizji oraz kosztów postępowania w związku z udzielonym kredytem budowlanym, ustanowił hipotekę umowną na sumę 13 339 500 zł;
- 11) do wykonania procesu inwestycyjnego polegającego na zaprojektowaniu, uzyskaniu pozwolenia na budowę oraz wykonanie i przekazanie do użytkowania przedmiotowych budynków mieszkalnych, wybrano Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Sp. z o.o. 63-400 Ostrów Wielkopolski, ul. Staroprzygodzka 117. Wykonawcę wybrano prawidłowo i zgodnie z *regulaminem przeprowadzania przetargów* obowiązującym w Spółdzielni, z którym w dniu 27.11.2018 r. zawarto umowę na wykonanie inwestycji za wynagrodzeniem 10 385 859,73 zł brutto i terminem zakończenia do dnia 22.01.2021 r.;
- 12) nadzór inwestorski nad budową przedmiotowych budynków mieszkalnych prowadzili na podstawie zawartych umów, uprawnieni inspektorzy nadzoru robót konstrukcyjno-budowlanych, robót instalacyjnych w branży sanitarnej i elektrycznej. Inspektorzy nadzoru posiadali wymagane ubezpieczenia 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;

- 13) Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 27/2021 dnia 14.05.2021 r. przyjął rozliczenie końcowe inwestycji i zatwierdził ostateczną wysokość wkładu mieszkaniowego na lokale mieszkalne wraz z częściami wspólnymi inwestycji. Także Rada Nadzorcza uchwałą nr 49/2021 z dnia 24.05.2021 r. zatwierdziła ostateczne rozliczenie kosztów budowy inwestycji;
- 14) poniesione nakłady inwestycyjne na realizację przedmiotowej inwestycji według stanu na 01.06.2021 r. wyniosły 10 584 558,28 zł netto i zostały sfinansowane:
- kredytem bankowym budowlanym w kwocie 8 654 655,32 zł,
 - wkładami mieszkaniowymi członków w kwocie 1 420 670,58 zł,
 - wolnymi środkami obrotowymi Spółdzielni w kwocie 509 232,38 zł.
- Wysokość brutto kosztów inwestycji (z podatkiem VAT) wyniosła 11 431 322,94zł, a ostateczny koszt budowy m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wraz z częściami wspólnymi wyniósł brutto 3 572,73 zł/m²;
- 15) począwszy od czerwca 2021 r. ustalone miesięczne obciążenia użytkowników lokali mieszkalnych wynoszą razem 58 366,09 zł, w tym:
- raty kapitałowo-odsetkowe 32 208,80 zł,
 - opłaty eksploatacyjne 8 979,16 zł,
 - opłaty za media i świadczenia 17 178,13 zł;
- 16) ewidencję księgową i kwalifikacje kosztów rodzajowych inwestycji, wpłat wkładów mieszkaniowych, rozliczeń z wykonawcą inwestycji oraz z Bankiem Gospodarstwa Krajowego - 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 zabezpieczono w pełni finansowo, przeprowadzono terminowo zgodnie z zawartymi umowami oraz rozliczono zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni.

W związku z tym Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Z poważaniem
PREZES ZARZĄDU

inż. Feliks Kamienik