



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com

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

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 01.03.2022 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
Os. Włókniarzy 1
58-260 Bielawa**

I.dz. 212/2022

Zgodnie z umową z dnia 14 grudnia 2021 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Bielawie, w dniach od 10 stycznia do 18 lutego 2022 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- podstawy prawne i organizacyjne;
- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycyjny;
- sprawy terenowo – prawne;
- poprawność przygotowania inwestycji;
- tryb wyboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja;
- nadzór inwestorski;
- wykonywanie obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady fizyczne oraz w okresie gwarancji;
- system finansowania inwestycji;
- rozliczanie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej lokali.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, weryfikacji wewnętrznych norm prawnych i poprawności ich stosowania oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i regulaminy wewnętrzne dotyczące działalności inwestycyjnej,
- uchwały i decyzje organów samorządowych,
- dokumentacja członkowska,
- plany gospodarcze i sprawozdania z ich realizacji;
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja związana z przygotowaniem i realizacją inwestycji,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgową.

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

Lustracja inwestycyjna spółdzielni jest pierwszą lustracją podjętych działań inwestycyjnych w 2020 roku. W trakcie przeprowadzania lustracji nie stwierdzono innych zewnętrznych kontroli.

W okresie objętym lustracją działalność inwestycyjną Spółdzielni regulował Statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Walnego Zgromadzenia z 2015 roku zatwierdzająca kierunki rozwoju działalności gospodarczej na lata 2016-2020, plany rzeczowo-finansowe inwestycji oraz programów działalności społecznej i kulturalnej uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz wewnętrzne uregulowania.

Przedmiotem aktualnych badań lustracyjnych była prowadzona działalność inwestycyjna w zakresie zadań:

1. Przekazanych do użytku w 2020 roku:
 - a) Modernizacja kotłowni gazowej przy ulicy Ogrodowej 25 w Pieszycach. Modernizacja ta została przeprowadzona przez firmę NOMAR Sp. z o.o. na podstawie umowy nr 2/TK/2020 z dnia 03.08.2020 roku. Inwestycję rozpoczęto w dniu 05.08.2020 roku a faktycznego odbioru dokonano w dniu 22.10.2020 r. Koszt realizacji zadania wyniósł 39.612,11 zł, z czego koszty bezpośrednie (koszt wymiany kotła) wyniósł 38.997,96 zł a koszty pośrednie (koszt przeglądu i dozoru technicznego) wyniósł 614,15 zł. Zarząd w dniu 30.10.2020 roku zatwierdził koszty rozliczenia inwestycji. Zadanie zostało sfinansowane środkami własnymi Spółdzielni.
2. Zadania inwestycyjne w trakcie realizacji:
 - a) Modernizacja pięciu węzłów cieplnych dwufunkcyjnych na osiedlu Południowym w Bielawie, została dokonana przez firmę FLAMCO MEIBES Sp. z o.o. z Leszna na podstawie umowy nr 1/TK/2020 z dnia 05.06.2020 roku. Termin odbioru robót został ustalony na dzień 20.02.2021 rok. Koszt rodzajowy zadania na dzień 31.12.2020 roku wyniósł 163.953,96 zł. z czego koszty bezpośrednie wyniosły

161.745,00 zł i obejmowały roboty budowlano-montażowe oraz koszty pośrednie wyniosły 2.208,96 zł.

- b) Budowa trzech budynków wielorodzinnych w systemie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali przy ulicy K. K. Baczyńskiego w Bielawie „Zielone Wzgórza”. W budynku zlokalizowanych jest 120 lokali mieszkalnych z komórkami (po 40 lokali w każdym z budynków). Realizacja zadania rozpoczęła się po wcześniejszym uzyskaniu przez Spółdzielnię pozwolenia na budowę wydanego przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Dzierżoniowie. Spółdzielnia podpisała w dniu 06.03.2020 r umowę o realizację zadania inwestycyjnego z Głównym Wykonawcą, który został wybrany w postępowaniu przetargowym.

Firma Pre-Fabrykat Sp. z o.o. z siedzibą w Miłkowie prace rozpoczęła w marcu 2020 roku zobowiązując się, że roboty zostaną zakończone w terminie 15 miesięcy od dnia rozpoczęcia budowy. Realizację inwestycji zakończono w maju 2021 roku. Oprócz budowy budynków wykonano również pełne uzbrojenie terenu, parkingi, drogi, chodniki, plac zabaw, podziemny zbiornik retencyjny na wody opadowe, tereny zielone oraz ogrodzono ogródki przydomowe. W dniu 24.04.2021 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Dzierżoniowie dopuścił do użytkowania zrealizowane budynki.

Na dzień 31.12.2020 roku koszt realizacji zadania wyniósł 20.773.667,46 zł z czego koszty bezpośrednie wyniosły 18.772.400,00 zł a koszty pośrednie wyniosły 2.001.267,46 zł.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej numer 12/11/2018 z dnia 17.09.2018 roku Zarząd Spółdzielni został upoważniony do rozpoczęcia zadania inwestycyjnego pod nazwą „Zielone Wzgórza” polegające na budowie 4 budynków mieszkalnych w dwóch etapach: etap I obejmował budowę trzech budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą natomiast etap II miał objąć budowę jednego budynku wielorodzinnego w Pieszycach. Po zakończeniu etapu I Spółdzielnia nie realizowała już zadania z etapu II.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości działań Spółdzielni w zakresie przygotowania procesu inwestycji oraz jego realizacji.

Decyzje o rozpoczęciu procesu inwestycyjnego budowy budynków poprzedzone były rozpoznaniem potrzeb mieszkaniowych i naborem chętnych do przystąpienia do budowy i sfinansowania jej kosztów. Spółdzielnia na bieżąco informowała osoby zainteresowane o realizowanych inwestycjach za pośrednictwem kampanii reklamowej w internecie i innych mediach społecznościowych, lokalnej telewizji kablowej, lokalnych portalach informacyjnych i internetowych. Ponadto zamieszczono ekspozycję na bilbordach przed wjazdem do Bielawy i Pieszyc.

Działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona jest na gruncie o uregulowanym stanie prawnym.

Wykonawca dokumentacji projektowej w dniu 24.03.2020 roku dokonał przekazania dokumentacji technicznej dla potrzeb budowy trzech budynków, po wcześniejszym zapłaceniu wynagrodzenia w kwocie 503.000,00 zł.

Obsługa działalności inwestycyjnej prowadzona była w systemie zleconym zgodnie z umowami zawartymi z firmami zewnętrznymi w zakresie specjalności ogólnobudowlanej, instalacji sanitarnych oraz elektrycznych. Zgodnie z podpisanymi umowami rozliczenia z inspektorami nadzoru dokonywane były w systemem miesięcznym, na podstawie wystawionych faktur.

Podstawowym źródłem finansowania zadania inwestycyjnego związanego z budownictwem mieszkaniowym był kredyt zaciągnięty w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, który stanowił 75% planowanych kosztów inwestycji ustalonych na kwotę 32.155.795,47 zł. Uchwałą numer 12/11/2018 z dnia 17.09.2018 roku Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego. W dniu 17.12.2019 roku Spółdzielnia podpisała z Bankiem umowę kredytu budowlanego numer 19/5573 na zrealizowanie zadania inwestycyjnego związanego z budową trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej liczbie 120 lokali mieszkalnych. W 2020 roku na realizację zadania Spółdzielnia otrzymała z udzielonego kredytu kwotę 17.378.162,35 zł. Prawnym zabezpieczeniem kredytu w szczególności była hipoteka umowna łączna do kwoty 35.157.000,00 zł. ustanowiona na nieruchomościach objętych zadaniem inwestycyjnym oraz na budynku ciepłowni zlokalizowanym przy ulicy Jana III Sobieskiego 19B. Spółdzielnia złożyła w Banku oświadczenie, że do chwili podpisania umowy kredytowej zawarto 50% umów o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Wszystkie osoby z którymi zostały zawarte umowy wyraziły pisemną zgodę na zaciągnięcie kredytu w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie. Spółdzielnia nie ponosiła kosztów własnych na realizację zadania inwestycyjnego, faktury za wykonywane etapy zadań pokrywane były z wkładów wpłaconych przez osoby, z którymi zawarto wcześniej umowy oraz z zaciągniętego kredytu.

Kalkulacja wstępnych kosztów realizowanej inwestycji została oparta na jednostkowych kosztach wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy wynikających z zawartej umowy powiększonych o koszty obsługi inwestycyjnej. Stanowiła ona podstawę do przyjęcia w umowie wstępnej ceny 1m² powierzchni użytkowej budowanych lokali. W umowie powołano się na zapisy ustawowe, statutowe oraz zawarto zapis o ostatecznym rozliczeniu inwestycji i wynikających z tego konsekwencji (zwrot lub dopłata środków finansowych).

Wszystkie lokale mieszkalne mają status spółdzielczych lokatorskich praw, stąd Spółdzielnia nie mogła ustanawiać na rzecz członków odrębnej własności lokali.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że w okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i nie formułuje żadnych wniosków do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu przez Radę Nadzorczą.

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
Jerzy Jankowski

AS/25/2022