

Szczecin, dnia 28.10.2020 r.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
ul. Żubiów 3, tel. 91 422 57 40
71-617 SZCZECIN
REGON 810003823 NIP 851-10-11-003

Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
"KOLEJARZ"
ul. 9 Maja 17
70-136 SZCZECIN

Na podstawie umowy zawartej w dniu 19.08.2020 roku między Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Szczecinie a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w dniach od 25.08.2020 r. do 26.10.2020 r. przeprowadzona została lustracja ustawowa w zakresie działalności inwestycyjnej obejmująca okres od 01.01.2018 roku do 30.09.2020 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- Realizacja wniosków poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w wyniku kontroli zewnętrznych,
- Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej,
- Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
- Sprawy terenowo-prawne,
- Przygotowanie inwestycji,
- Realizacja inwestycji,
- Nadzór inwestorski w trakcie realizacji,
- Odbiór i przekazywanie budynku do użytkowania,
- Wykonywanie obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady fizyczne oraz w okresie gwarancji,
- Rozliczenie kosztów inwestycji,
- Finansowanie inwestycji.
- Ochrona środków finansowych nabywców lokali,
- Inwestycje zaniechane.

Zgodnie z postanowieniami art. 93 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2020, poz. 215) protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego. Protokół podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez upoważnionych pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut
- regulaminy,
- dokumentacja rejestru sądowego Spółdzielni,
- dokumentacja organów statutowych (protokoły, uchwały, decyzje),
- akty notarialne dot. nabywców lokali w nowobudowanym budynku,
- akty notarialne dotyczące nieruchomości gruntowych,
- dokumentacja techniczna dotycząca projektowania i realizacji inwestycji,
- ewidencja finansowo-księgową i sprawozdawczość w tym zakresie.

W związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych zgodnie z art. 93 § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia podlega obowiązkowi corocznej lustracji.

Z ustaleń niniejszej lustracji wynika, że poprzednia lustracja obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za lata 2016 – 2018 w tym działalność inwestycyjną za okres od 01.01.2016 roku do 31.12.2018 roku, przeprowadzona została przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie.

Ocena polustracyjna nie zawierała wniosków dotyczących działalności inwestycyjnej.

W badanym okresie Spółdzielnia działała w oparciu o statut dostosowany do wymogów ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 09.09.2017 roku.

W okresie objętym lustracją Zarząd działał w składzie 3-osobowym, a Rada Nadzorcza w składzie 9-osobowym. Imienny skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej został prawidłowo wpisany do Rejestru sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Statut w swoich postanowieniach zawiera regulacje dotyczące kompetencji organów statutowych Spółdzielni.

Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej oraz zasady jej realizacji zawarte zostały w postanowieniach art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, statucie Spółdzielni, uchwałach Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielnia może prowadzić działalność inwestycyjną poprzez budowanie budynków w celu ich wynajmowania bądź sprzedaży znajdujących się w nich lokali.

Działania w zakresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego w badanym okresie polegające na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią garażową oraz infrastrukturą towarzyszącą w celu sprzedaży mieszkań na warunkach deweloperskich oraz zbywaniu lokali na rzecz nabywców na warunkach deweloperskich podejmowane były przez Zarząd w oparciu o uchwały Walnego Zgromadzenia, które upoważniały Zarząd do podejmowania takich działań.

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze podejmowanie przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie. W oparciu o postanowienia § 4 ust.4 statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie zatwierdziło kryteria organizacyjno - finansowe dla przedsięwzięcia

deweloperskiego przy ul. Ruska w Szczecinie i upoważniło Radę Nadzorczą do podejmowania działań zmierzających do realizacji inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na gruncie Spółdzielni, których Spółdzielnia jest właścicielem lub wieczystym użytkownikiem.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie nabywała nowych gruntów pod budowę mieszkań. Na dzień 31.12.2019 roku posiadała grunty niezabudowane o powierzchni 47.762 m². Przedsięwzięcie deweloperskie przygotowywane i realizowane było na uregulowanym stanie prawnym gruntu nr 114/14 o obszarze 3.530 m².

Spółdzielnia w roku 2001 i 2003 podejmowała działania w zakresie zagospodarowania wymienionej działki jednakże ze względu na brak realizacji otrzymane Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu kolejno traciły moc. Dopiero w roku 2014 Zarząd Spółdzielni podjął zdecydowane działania w celu zagospodarowania wymienionej wyżej działki.

Mimo, że na realizowaną inwestycję w systemie deweloperskim nie obowiązywały zasady określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, inwestycja prowadzona była stosownie do unormowań i uchwał uprawnionych organów Spółdzielni.

Na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Ruska 1 w Szczecinie, Spółdzielnia uzyskała wymagane Prawem budowlanym stosowne decyzje i pozwolenia.

Wykonawcy dokumentacji projektowej oraz robót wyłonieni zostali w drodze przetargu oraz poza przetargiem, za zgodą Rady Nadzorczej, w wyniku negocjacji ceny, a zawarte z nimi umowy w sposób należyty zabezpieczały ochronę interesów Spółdzielni. W dniu 05.01.2018 roku zawarta została umowa o Generalne Wykonawstwo robót z firmą COSTES Sp. z o. o. w Szczecinie.

Inwestycja zrealizowana została z niewielkim przekroczeniem założonego terminu, co miało związek z wypowiedzeniem przez Spółdzielnię umowy Wykonawcą robót, który nie wywiązywał się z warunków określonych w umowie.

Dla kontynuacji i sprawnego przeprowadzenia procesu realizacji inwestycji Zarząd podjął działania zmierzające do wstąpienia w prawa i obowiązki uprzednio zawartych umów pomiędzy generalnym wykonawcą a podwykonawcami i dostawcami celu zachowania ciągłości realizacji budowy i utrzymania dostaw materiałów, uzyskując na to zgodę Rady Nadzorczej. Termin umowy zakończenia zadania ustalono na dzień 04.02.2020 roku i termin ten został przez Spółdzielnię dotrzymany.

Zarząd Spółdzielni systematycznie przez cały okres realizacji, co miesiąc przedstawiał Radzie Nadzorczej wykaz wykonawców, z którymi Spółdzielnia podpisała umowy na realizację poszczególnych etapów budowy bądź prac specjalistycznych oraz informacje o postępie prowadzonych prac na budowie.

Spółdzielnia nie zaciągała kredytu na realizowaną inwestycję. Przedsięwzięcie inwestycyjne realizowane było ze środków przyszłych właścicieli lokali, z którymi Spółdzielnia zawarła stosowne umowy oraz częściowo, w okresie przejściowym – na etapie projektowania budynku, środkami własnymi Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej.

Środki Nabywców lokali wnoszone były w ratach na mieszkaniowy otwarty rachunek powierniczy zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011 roku (Dz.U 2017. poz. 1468).

Indywidualne otwarte rachunki powiernicze dla Nabywców lokali prowadzone były przez PKO BP O/Szczecin, a wypłata środków poprzedzana była kontrolą przeprowadzaną przez Bank. Środki finansowe na nabycie udziału w hali garażowej oraz komórek lokatorskich wnoszone były w ustalonych ratach bezpośrednio na konto Spółdzielni.

Nadzór inwestorski w zakresie robót elektrycznych oraz prowadzenia nadzoru autorskiego przy realizacji zadania prowadzony był w ramach zawartych umów, a pozostałe nadzory siłami własnymi Spółdzielni poprzez kadrę Spółdzielni posiadającą odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia w zakresie danej specjalności.

Prawidłowe pełnienie obowiązków nadzoru inwestorskiego potwierdzają :

- wpisy do Dzienników Budowy,
- uczestnictwo w odbiorach robót,
- sprawdzanie zgodności odbiorów częściowych, faktury końcowej oraz przedmiotu i kosztorysów na roboty dodatkowe,
- uczestniczenie w cotygodniowych naradach roboczych z udziałem wykonawców, podwykonawców oraz członków Zarządu Spółdzielni.

Protokół końcowego odbioru zadania przeprowadzonego w dniu 04.02.2020 roku nie wykazał usterek lub niedoróbek, Jakość odebranych robót Komisja ds. odbioru oceniła jako dobrą. Mieszkania przejęte przez właścicieli lokali protokołem zdawczo-odbiorczym również wykazały, że stan wykonanych robót jest zadawalający.

Do protokołu odbioru końcowego dołączono wszystkie niezbędne dokumenty.

W dniu 06.03.2020 roku Spółdzielnia uzyskała zezwolenie na użytkowanie budynku. Wszystkie lokale mieszkalne w omawianej inwestycji na dzień 30.09.2020 roku zostały sprzedane. Akty notarialne - umowy przeniesienia własności lokali zawierane były po przekazaniu Nabywcom lokali protokołem zdawczo-odbiorczym i po wniesieniu pełnego kosztu budowy lokalu.

Nabywcy lokali mieszkalnych otrzymali Świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu. Wybudowane lokale mieszkalne spełniają wymagania samodzielnych lokali w rozumieniu ustawy z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali i są wyodrębniane i zbywane w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię jako Dewelopera działalności gospodarczej.

W celu zabezpieczenia właściwego i terminowego usuwania wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi (minimum 60 miesięcy) utworzona została kaucja gwarancyjna w wysokości 5% wartości wynagrodzenia netto. Kaucja ta potrącona została z faktury końcowej Wykonawców i podlega zwrotowi (bez oprocentowania) na rzecz Wykonawców w wysokości 70% pod odbiorze prac, pozostałe 30% po upływie gwarancji i rękojmi, dokonaniu przeglądu pogwarancyjnego i po usunięciu wszystkich ewentualnie ujawnionych wad i usterek.

Zgodnie z warunkami określonymi w zawartych umowach wykonawcy udzielali Spółdzielni od dwóch do pięciu lat gwarancji i rękojmi na wykonany przedmiot umowy licząc od dnia odbioru i przekazania budynku w użytkowanie.

Spółdzielnia udzielała nabywcom lokali gwarancji jakości na przedmiot umowy, która wynosi 5 lat na roboty budowlano-montażowe oraz 2 lata na pozostałe roboty instalacyjne z osprzętem licząc od dnia wydania lokalu mieszkalnego w posiadanie.

Kontrola dokumentacji finansowo-księgowej dla realizowanego zadania inwestycyjnego wykazała, że:

- wypłacane wynagrodzenie wykonawcom robót za wykonane roboty zgodne było z ustaleniami wynikającymi z zawartych umów;
- umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione, a w ich treści w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni jako Dewelopera oraz nabywców lokali.
- rozliczenie następowało fakturami częściowymi za elementy robót ujętych w harmonogramie rzeczowo-finansowym, a ostateczne rozliczenie fakturą końcową.
- do każdej faktury dołączony jest protokół komisyjnego odbioru robót.
- każda faktura została sprawdzona pod względem merytorycznym oraz formalno-rachunkowym przez osoby do tego upoważnione i zatwierdzona do wypłaty,

Na dzień rozpoczęcia zadania inwestycyjnego Spółdzielnia nie posiadała zarejestrowanych osób oczekujących na swoje pierwsze mieszkanie. Mając powyższe na uwadze Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni zdecydowało o realizacji inwestycji na warunkach deweloperskich. Spółdzielnia prowadziła więc różnego rodzaju działania w celu pozyskiwania chętnych na lokale w danej inwestycji.

Z nabywcami lokali lub garaży zawierane były umowy rezerwacyjne a następnie umowy deweloperskie - umowa przedwstępna sprzedaży lokalu wraz z udziałem w nieruchomości. Załącznikiem do umowy był „Prospekt informacyjny” zawierający informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego, tj. technologia wykonania, instalacje wewnętrzne, standard prac wykończeniowych. Wszystkie te działania były zgodne z postanowieniami ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017r., poz. 1468), a podpisane umowy deweloperskie zawierają wszystkie elementy wymagane art. 22 ustawy z dnia 16 września 2011 roku.

W latach 2019 - 2020 Spółdzielnia nie realizowała inwestycji w oparciu o zasady określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Inwestycja realizowana była systemem deweloperskim i w związku z powyższym nie było obowiązku stosowania przez Spółdzielnię regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania członkowskiego kosztu budowy.

Dokumentem OT przyjęto na stan lokal użytkowy handlowo-usługowy o wartości 206.000,00 zł oraz miejsce postojowe garażowe o wartości 19.000,00 zł. w celu ich wynajmu i zachowania udziałów przez Spółdzielnię w nieruchomości wspólnej.

W dniu 23.09.2020 roku Zarząd zatwierdził rozliczenie nakładów poniesionych na przedsięwzięcie deweloperskie.

Niniejsza lustracja wykazała, że podjęte przez Spółdzielnię działania w zakresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przyniosły wymierny dodatni wynik finansowy (zysk) dla członków Spółdzielni oraz przyczyniły się do pozytywnego wzmocnienia wizerunku Spółdzielni jako wiarygodnego inwestora.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że:

- pozytywnie ocenia się fakt zrealizowania przez Zarząd Spółdzielni przyjętego uchwałą Walnego Zgromadzenia programu w zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego z infrastrukturą towarzyszącą na warunkach deweloperskich,
- działalność inwestycyjna Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia w zakresie realizacji budownictwa mieszkaniowego w systemie deweloperskim, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego oraz postanowieniami obowiązującego w tym okresie statutu Spółdzielni.

Wobec powyższego Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych.

LUSTRATOR
Janina Borkowska-Starecka
upr. w. lustr. nr 138/95

Z-ca Prezesa Zarządu

Eugeniusz Wójcik
Eugeniusz Wójcik

PREZES ZARZĄDU

Marek Nielek
Marek Nielek