

PROTOKÓŁ

z lustracji działalności inwestycyjnej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Szczecinie

za okres od 01.01.2018 r. do 30.09.2020 r.

Szczecin, październik 2020 r.

PROTOKÓŁ

z lustracji działalności inwestycyjnej
Spółdzielni Mieszkaniowej "KOLEJARZ" w Szczecinie zwanej w dalszej części
protokołu „Spółdzielnią”.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 19.08.2020 r. pomiędzy Zarządem Spółdzielni a Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych „KOLEJARZ” w Szczecinie.

Podstawą zawarcia umowy są postanowienia art. 91 § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 2016 r. poz.21 – tekst jednolity) oraz Instrukcja w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych stanowiąca załącznik nr 1 do Uchwały nr 9 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2010 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków polustracyjnych w zakresie działalności inwestycyjnej,
 2. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
 3. Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny,
 4. Sprawy terenowo – prawne,
 5. Przygotowanie inwestycji,
 6. Realizacja inwestycji,
 7. Nadzór inwestorski w trakcie realizacji,
 8. Przekazanie budynku do użytkowania,
 9. Wykonywanie obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady fizyczne oraz w okresie gwarancji,
 10. Rozliczenie kosztów inwestycji,
 11. Finansowanie inwestycji,
 12. Ochrona środków finansowych nabywców lokali,
 13. Inwestycje zaniechane.
2. Na podstawie upoważnienia L.dz.43/2020 wydanego w dniu 19.08.2020 roku przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie lustrację przeprowadziła:
 - Janina Boncler–Starecka posiadająca uprawnienia lustracyjne nr 138/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniu 01.03.1995 r.
 3. **Dane identyfikacyjne Spółdzielni.**
 1. Zgodnie z treścią § 1 statutu nazwa Spółdzielni brzmi:
Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"
 2. Siedzibą Spółdzielni jest **miasto Szczecin,**

3. Spółdzielnia rozpoczęła swoją działalność w roku 1960, a czas jej trwania nie jest ograniczony,
4. adres Spółdzielni: **70 - 136 Szczecin, ul. 9 Maja 17**
5. numer telefonu: **91 44 10 801/810**
6. e-mail: **spoldzielnia@smkolejarz.szczecin.pl**
7. strona internetowa: **www.smkolejarz.szczecin.pl**
8. numer identyfikacji podatkowej **NIP 852 040 49 14**
9. Regon **000 489 544**
10. Spółdzielnia wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem **0000066138** w dniu 12.03.2002 r.

4. Lustracja obejmuje okres od dnia 01.01.2019 r. do 30.09.2020 r.
5. Badanie lustracyjne rozpoczęto w dniu 25.08.2020 r. i wpisano do Książki Kontroli przeprowadzanych w Spółdzielni pod nr 45.
6. W okresie objętym lustracją członkami Zarządu byli:
 - 1) Mirosław Bajzert - Prezes Zarządu (od dnia 01.11.2010 r.)
 - 2) Jolanta Tomków - Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych (od dnia 12.04.2012 r.)
 - 3) Halina Wójcik - członek Zarządu (od dnia 01.12.2011 r.).

7. Skład Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją:

Lp.	Imię i nazwisko	Pełniona funkcja	Od kiedy
1.	Barbara Witek	Przewodnicząca Rady do 29.04.2019 r. Przew. Komisji Rewizyjnej	I kadencja 17.07.2014 r. II kadencja 19.06.2017 r.
2.	Marek Czerniawski	Z-ca Przewodniczącego Rady Przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Remontowej	I kadencja 17.07.2014 r. II kadencja 19.06.2017 r.
3.	Krzysztof Karaśkiewicz	Sekretarz Rady Nadzorczej	I kadencja 17.07.2014 r. II kadencja 19.06.2017 r.
4.	Małgorzata Dąbrowska	Przewodniczący Komisji Członkowsko-Regulaminowej Przewodnicząca Rady od 29.04.2019 r.	19.06.2017 r.
5.	Anna Kolec	Członek Komisji Rewizyjnej	19.06.2017 r.
6.	Halina Siewiorek	Członek Komisji Członkowsko-Regulaminowej	19.06.2017 r.
7.	Katarzyna Dziurdzikowska	Członek Komisji Rewizyjnej	19.06.2017 r.
8.	Ryszard Smogur	Członek Komisji Członkowsko-Regulaminowej	19.06.2017 r.
9.	Nela Stolarczyk	Członek Komisji Remontowo-Inwestycyjnej	19.06.2017 r.

Skład Zarządu oraz skład Rady Nadzorczej został wpisany do Rejestru Sądowego Spółdzielni prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

8. W dniu rozpoczęcia lustracji w spotkaniu z lustratorem uczestniczyli:
- Mirosław Bajzert - Prezes Zarządu,
 - Jolanta Tomków - Z-ca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych,
 - Halina Wójcik - członek Zarządu.

Na spotkaniu tym lustrator przedstawiła tematykę i organizację lustracji.

O rozpoczęciu badania lustracyjnego Przewodnicząca Rady Nadzorczej, ze względu na panującą pandemię, została poinformowana przez Prezesa Zarządu telefonicznie. Do dnia zakończenia badania lustracyjnego Rada Nadzorcza nie zgłosiła dodatkowych spraw do zbadania przez lustratora.

9. Informacji oraz wyjaśnień w trakcie lustracji udzielali:
- Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych,
 - Członek Zarządu (Główny Księgowy),
 - Specjalista ds. podatku od nieruchomości,
 - Kierownik Działu organizacyjno-członkowskiego,
 - Kierownik Działu Technicznego (koordynator ds. inwestycji),
 - Specjalista ds. inwestycji.

10. Lustrację przeprowadzono metodą wyrywkową na podstawie wybranych losowo dokumentów, a ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, które wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów, informacji i zestawień sporządzonych przez upoważnionych do tego pracowników.

Ustaleniom tym w szczególności służyły między innymi:

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

11. W związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 09.09.2017 r. (Dz.U. z 25.08.2017 r., poz. 1598) - **uchwałą nr 1/2018 Walnego Zgromadzenia** przeprowadzonego w dniach: 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23 i 24.05.2018 r. oraz **uchwałą nr 3 i 4/2019 Walnego Zgromadzenia**

przeprowadzonego w dniach 23.05., 03.06., 04.06. i 06.06.2019 r. dokonano zmian w statucie, które postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisane zostały w Dziale 1 Rubryka 4 "Informacje o statucie".

LUSTRATOR
Janina Bonifier-Starecka
upr. wy. lustr. nr 138/95

B. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. Realizacja wniosków poprzedniej lustracji.

Na podstawie art. 91 § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych Spółdzielnia podlega obowiązkowi corocznej lustracji.

Ostatnia lustracja całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2016 - 2018 i obejmująca działalność inwestycyjną od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. przeprowadzona została przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie. Wyniki lustracji zawarte w liście polustracyjnym sporządzonym przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie w dniu 2 grudnia 2019 r., zostały przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16.01.2020 r., która podjęła uchwałę 1/2020 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z postanowieniem art. 93 § 4 Rada Nadzorcza powinna przedstawić wnioski polustracyjne na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

W roku 2020 r. ze względu na obowiązujące przepisy wprowadzone w trakcie trwania zagrożenia epidemicznego Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zostało przeprowadzone w dniach 02 – 18 września 2020 r. w sposób korespondencyjny w ramach Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i dotyczyło podjęcia uchwał w sprawach:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2019,
- podziału nadwyżki finansowej,
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni.

Powyższe rozwiązanie zostało wprowadzone na podstawie art. 15 pkt. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. (Dz.U. 2020.695) *o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS – CoV- 2.*

W związku z tym wnioski polustracyjne zostaną zaprezentowane na najbliższym „zwykłym” Walnym Zgromadzeniu.

W zakresie działalności inwestycyjnej wniosków polustracyjnych nie wydano.

2. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej oraz zasady jej realizacji.

Podstawę prawną działalności inwestycyjnej w Spółdzielni stanowią:

- art. 38 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, który stanowi, że uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia,
- statut Spółdzielni,
- uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- uchwały Rady Nadzorczej,
- uchwały Zarządu.

Statut w treści § 4 ust.3 pkt 3.2. stanowi, że dla realizacji zadań określonych w statucie

Spółdzielnia prowadzi działalność poprzez budowanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali. Kompetencje organów statutowych Spółdzielni w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej w tym inwestycyjnej określa statut Spółdzielni.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami § 16 ust.1 pkt 1 statutu należy między innymi uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.

Do kompetencji Rady Nadzorczej zgodnie z treścią § 36 ust. 1 należy między innymi:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię zasad gospodarności.

Z analizy przedłożonych protokołów Rady Nadzorczej w okresie objętym badaniem lustracyjnym wynika, że Zarząd systematycznie składał informacje na temat postępu prac prowadzonego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Do kompetencji Zarządu zgodnie z treścią § 43 ust.2 statutu należy między innymi:

- 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
- 2) prowadzenie gospodarki w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 3) podejmowanie decyzji w sprawach inwestycji zgodnie z uchwalonym planem gospodarczym,
- 4) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 6) ustalanie wysokości opłat za lokale zgodnie z zasadami uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 7) składanie sprawozdań ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

Zgodnie z art. 38 § 1 pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze podejmowanie przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie, co zostało przez Spółdzielnię zrealizowane.

W oparciu o postanowienia § 4 ust.4 statutu, Walne Zgromadzenie podejmowało następujące uchwały:

- 1) **uchwała nr 23/2016 z dnia 30 i 31.05.2016 r., 1.06., 3.06. i 06. - 09.06.2016 r.** w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej Spółdzielni do podjęcia działań zmierzających do realizacji nowych inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.

Walne Zgromadzenie rekomendowało, aby przyszłe inwestycje realizowane były na

gruncie Spółdzielni, których Spółdzielnia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym.

- 2) **uchwała nr 1/2017 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 05.12 - 07.12.2017 r.** w sprawie zatwierdzenia kryteriów organizacyjnych i finansowych dla przedsięwzięcia deweloperskiego p.n. "Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym, z garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Ruskiej w Szczecinie", w których szczegółowo określono:
 - opis inwestycji,
 - zasady finansowania inwestycji,
 - podział kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego,
 - założony standard obiektu i lokali,
 - wybór Wykonawcy inwestycji i nadzór inwestorski.
- 3) **uchwała nr 1/2019 Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w dniach 23, 27, 28.05.2019 r. oraz 3.06., 04.06. i 09.06.2019 r.**, w sprawie wyrażenia zgody na ustanawianie i odpłatne zbycie praw odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, w tym miejsc postojowych w garażu podziemnym, w realizowanym budynku przy ul. Ruskiej.

Lustrator stwierdziła, że w w/w uchwały były ujęte w porządku obrad poszczególnych Walnych Zgromadzeń, co wyczerpało postanowienie art. 41 § 1 Prawa Spółdzielczego. Spółdzielnia zachowała 21 dniowy termin określony w art. 8³ ust. 6 UOSM wymagany przy powiadomieniu członków Spółdzielni, o czasie, miejscu i porządku obrad. Został spełniony także obowiązek wynikający z postanowień § 40 ust. 1 obligujący Spółdzielnię do powiadomienia Krajowej Rady Spółdzielczej o czasie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń.

Działając na podstawie § 37 ust.1 pkt 3 statutu Rada Nadzorcza uchwałą nr 17/2018 z dnia 14.06.2018 r. wyraziła zgodę na pozostawienie w zasobach Spółdzielni lokalu użytkowego oraz jednego miejsca parkingowego w garażu podziemnym realizowanego budynku.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 24.04.2014 r. - uchwała 7/2014, w Spółdzielni funkcjonuje Pion Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych, któremu podlega Dział Techniczny, w tym między innymi:

- stanowisko nadzoru robót ogólnobudowlanych - 2 etaty,
- stanowisko nadzoru robót sanitarnych - 1 etat,
- stanowisko nadzoru robót elektrycznych - 1 etat.

3. Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny.

Na dzień rozpoczęcia realizacji 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.

Program realizacji inwestycji na warunkach deweloperskich zakładał wybudowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym w poziomie parteru, garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr 114/14 z obrębu 1056, w rejonie ulic Legnicka i Ruska w Szczecinie.

Planowany zakres przedsięwzięcia inwestycyjnego:

- 61 mieszkań o ogólnej pow. mieszkalnej 2.501,34m²,
z tego:
 - klatka A - 24 lokale mieszkalne,
 - klatka B - 20 lokali mieszkalnych,
 - klatka C - 17 lokali mieszkalnych
- jeden lokal użytkowy o pow. użytkowej 40,60 m²
- garaż podziemny o pow. 1.456,76 m² z 53 miejscami postojowymi,
- węzeł cieplny,
- pomieszczenie gospodarcze,
- komórki lokatorskie w ilości 30 szt.

W związku z podjętą uchwałą Walnego Zgromadzenia o realizacji przez Spółdzielnię inwestycji w systemie deweloperskim, przed rozpoczęciem przygotowań do procesu inwestycyjnego Spółdzielnia ogłaszała nabór chętnych na mieszkanie poprzez:

- stronę internetową Spółdzielni,
- ogłoszenia na klatkach schodowych zasobów Spółdzielni,
- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni,
- ogłoszenie w lokalnej prasie: Kurier Szczeciński, Gazeta Wyborcza,
- udział w 2-dniowych Targach Nieruchomości - w marcu 2018 roku.

Z osobami zgłaszającymi chęć nabycia lokalu mieszkalnego w realizowanej inwestycji Spółdzielnia zawierała **umowy rezerwacyjne** lokalu, zawierające:

- oświadczenie Spółdzielni jako dewelopera dot. realizacji przedsięwzięcia,
- przedmiot rezerwacji,
- cena nabycia lokalu mieszkalnego (brutto) wraz z przysługującym udziałem w nieruchomości, lub miejsca postojowego,
- oświadczenie rezerwującego lokal o przyjęciu warunków realizacji inwestycji,
- oświadczenia stron umowy dotyczące warunków wywiązania się z obowiązku zawartej umowy (uiszczenia opłaty rezerwacyjnej w wysokości 10.000,00 zł, która w przypadku przystąpienia przez Rezerwującego do zawarcia umowy deweloperskiej zaliczona zostaje na poczet ceny nabycia).

Zgodnie z art. 18 i 19 ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego, załącznikiem do umowy jest Prospekt informacyjny wraz z załącznikami, który zawiera:

- dane identyfikacyjne i kontaktowe dotyczące Dewelopera,
- doświadczenie Dewelopera,
- informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego (technologia wykonania, instalacje wewnętrzne, standard prac wykończeniowych),
- warunki odstąpienia od umowy deweloperskiej.

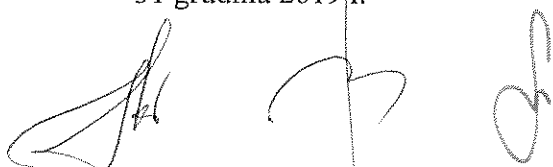
Po spełnieniu warunków określonych w umowie rezerwacyjnej z Nabywcą lokalu zawierana była umowa deweloperska i przedwstępna umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązywała się do wybudowania, ustanowienia i przeniesienia na Nabywcę prawa odrębnej własności lokalu.

Znajdujące się w budynku lokale, zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2018 roku, poz. 716 ze zm.) stanowią przedmiot odrębnej własności lokali.

Zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 24 czerwca 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego (Dz.U. z 2011 r., nr 232, poz. 1377) z nabywcami lokali w budynku przy ul. Ruska 1a-1c, Spółdzielnia zawierała **umowy deweloperskie** w formie aktu notarialnego, w których wyszczególniono:

- określenie stron umowy,
- przedmiot umowy,
- informacje o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie,
- informacje dotyczące mieszkaniowego otwartego rachunku powierniczego,
- zobowiązania stron umowy,
- terminy rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych,
- termin zgłaszania indywidualnych zmian architektonicznych w przedmiotowym lokalu,
- cenę nabycia i sposób jej zapłaty,
- określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku (numer lokalu mieszkalnego), jego powierzchnię użytkową oraz ilość izb,
- termin wydania lokalu mieszkalnego w posiadanie i ewentualne jego zmiany (przesunięcie),
- termin zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności,
- oświadczenia Nabywcy lokalu w zakresie spełnienia warunków finansowych,
- tryb odbioru technicznego lokalu mieszkalnego,
- prawo odstąpienia od umowy przez Nabywcę lub Dewelopera,
- kary umowne i odsetki:
 - od nieterminowych wpłat przez Nabywcę,
 - odstąpienia od umowy.

Zgodnie z treścią § 12.2 umowy deweloperskiej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia prawa własności na Nabywcę lokalu w terminie do 31 grudnia 2019 r.




4. Sprawy terenowo – prawne.

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia była w posiadaniu gruntów o powierzchni **383.500 m²**, z tego:

- | | |
|---|--------------------------|
| - prawo własności | - 303.518 m ² |
| - prawo wieczystego użytkowania gruntów | - 79.949 m ² |

Z ogólnej powierzchni gruntów na dzień 31.12.2019 r. stanowią:

- | | |
|--|--------------------------|
| - nieruchomości mieszkaniowe | - 257.924 m ² |
| - nieruchomości mieszkalno-usługowe | - 48.860 m ² |
| - nieruchomości usługowe | - 14.439 m ² |
| - nieruchomości związane z działalnością Spółdzielni | - 6.039 m ² |
| - nieruchomości garażowe | - 8.160 m ² |
| - nieruchomości niezabudowane | - 47.762 m ² |
| - drogi | - 283 m ² |

Stan ilościowy gruntów na 20.07.2020 roku oraz ich wartość wykazano w **Tabeli 15** stanowiącej załącznik do protokołu lustracji.

Stan prawny nieruchomości gruntowych będących w wieczystym użytkowaniu oraz stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest uregulowany.

Teren przeznaczony pod działania inwestycyjne stanowi działkę gruntu nr 114/14 o numerze ewidencyjnym 1056 obręb Śródmieście.

Spółdzielnia nabyła na podstawie umowy zamiany od Gminy Miasto Szczecin prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 114/14 nr ewidencyjny 1056 obręb Śródmieście 56 o obszarze 3.530 m², na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium „A” numer 3855/2001 z dnia 12.09.2001 r., dla której Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00132516/6.

Nieruchomość nie wykazuje obciążeń, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej i położona jest na terenie, dla którego nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego.

Spółdzielnia dwukrotnie podejmowała próbę zagospodarowania przedmiotowej działki w następujących terminach:

- a) w dniu 30 maja 2001 r. znak WUiA.III/ZS/7331/R-20/31625/2001 Urząd Miejski w Szczecinie wydał Decyzję nr III/190/2001 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na „Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 114/14 z obrębu 56 Śródmieście położonej w Szczecinie w kwartale ulic: Ruska – Orawska – Legnicka – Frysztacka wraz z przyłączami mediów i elementami zagospodarowania terenu”.

Termin ważności decyzji upłynął w dniu 31.12.2002 r.

- b) w dniu 18.06.2003 r. znak WUiAB/III/ER/7331/289/03/R-29, UNP 26724/WUiAB/-XX/03 Urząd Miejski w Szczecinie wydał Decyzję Nr III/289/2003 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: „Budowie zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie

wielorodzinnej oraz budowie garaży wbudowanych w skarpe i miejsc postojowych na terenie drogi dojazdowej oraz wszystkich przyłączy mediów (energetycznych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych itp.) na terenie położonym w Szczecinie w rejonie ulic Ruskiej - Orawskiej (dz.114/14 obr. 56 Śródmieście)".

Termin ważności decyzji upłynął w dniu 31.12.2005 r.

W przywołanych powyżej terminach ważności warunków zabudowy i zagospodarowania terenu do realizacji inwestycji nie doszło.

Dopiero w roku 2014 Zarząd Spółdzielni poczynił starania o wykorzystanie posiadanego terenu pod inwestycje mieszkaniowe.

W dniu 20.04.2020 roku (po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego) Prezydent Miasta Szczecin Decyzją WZiON-IV.6826/Z/G.009414-2020.AD wydał zaświadczenie nr 000944/2020/GMS, z którego wynika, że z dniem 07.04.2020 roku nastąpiło przekształcenie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 114/14 z obrębu 1056 Śródmieście, położoną w Szczecinie przy ul. Ruska 1a-1c, w prawo własności gruntu.

5. Przygotowanie inwestycji.

Na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowo-usługowym i halą garażową Spółdzielnia otrzymała Decyzję nr 72/2015 z dnia 23.04.2015 r. znak: WUiAB-VI.6730.188.2014.ED (sprostowanej postanowieniem z dnia 06.08.2015 r. w zakresie numeru działki) o ustaleniu warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego 5-kondygnacyjnego (w tym cztery kondygnacje nadziemne i jedna kondygnacja podziemna) na działce nr 114/14, o liczbie mieszkań 61, 1 lokal handlowo-usługowy o pow. 40,60 m² i halą garażową o 53 miejscach postojowych i o łącznej powierzchni użytkowej 1.456,76 m².

W grudniu 2015 r. został ogłoszony przetarg nieograniczony na „Sporządzenie kompleksowej dokumentacji projektowej dla zadania pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z lokalami handlowo-usługowymi w poziomie parteru, garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr 114/14”.

Nie dokonano wyboru wykonawcy z uwagi na niespełnienie warunków specyfikacji przez oferentów.

W marcu 2016 roku ponownie ogłoszono przetarg nieograniczony na opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej. W oparciu o postanowienia § 11 "Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni" na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego została opracowana i zatwierdzona przez Zarząd Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia.

W wyniku przeprowadzonego przetargu uchwałą 216/2016 z dnia 24.08.2016 r. Zarząd zatwierdził wybór na wykonawcę kompleksowej dokumentacji projektowej – biuro projektowe MMA Marta Miller Architekci z siedzibą w Szczecinie.

W dniu 09.09.2016 r. została zawarta umowa nr 45 na kompleksowe opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie umożliwiającym złożenie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, w oparciu o warunki zabudowy wydane dla zadania inwestycyjnego przy ul. Ruskiej nr 1a-1c w Szczecinie.

W dniu 02.01.2017 r. wprowadzono do umowy Aneks nr 1 w zakresie zmiany terminów wykonania projektów budowlanych oraz projektów wykonawczych wraz z przedmiarem i kosztorysami robót, w związku z koniecznością wprowadzenia zmian w zakresie elewacji.

W umowie o wykonanie prac projektowych zawarto:

- szczegółowy przedmiot objętych umową prac,
- terminy realizacji,
- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego,
- wykaz osób upoważnionych do kontaktu w sprawach związanych z realizacją umowy (inspektorzy poszczególnych branż),
- okres udzielonej gwarancji lub rękojmi na przedmiot umowy,
- kary umowne dla stron umowy za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy lub zapłaceniu wynagrodzenia,
- tryb ewentualnego odstąpienia od umowy.

Umowa została oznaczona i podpisana przez umocowanych przedstawicieli stron oraz zaopiniowana przez Radcę Prawnego obsługującego Spółdzielnię.

Załącznikiem do umowy jest szczegółowe zestawienie zawartości kompletnego projektu budowlanego oraz wykonawczego wraz z etapowania inwestycji.

Koszt wykonania dokumentacji projektowej dla realizowanej inwestycji mieszkaniowej wyniósł ogółem brutto **147.108,00 zł**.

Na podstawie przedłożonych faktur za wykonanie dokumentacji dla realizowanego budynku stwierdza się, że:

- wypłacone wynagrodzenie było zgodne z ustaleniami wynikającymi z zawartej umowy,
- zakres rzeczowy opracowanej dokumentacji był zgodny z zakresem określonym w umowie.

Projekt budowlany sporządzony został przez projektantów posiadających stosowne uprawnienia branżowe oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3.11.1998 r. (Dz.U. nr 140, poz. 906 z późn. zm.).

Kompletny projekt budowlany (w 4 egzemplarzach) został przedłożony wraz z branżowymi uzgodnieniami, pozwoleniami i opiniami, w tym:

- uzgodnieniem w zakresie wymagań ochrony przeciwpożarowej z dnia 06.04.2017 r.,
- uzgodnieniem pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z dnia 04.04.2017 r.,

- analizą nasłonecznienia sąsiednich nieruchomości wykazującej, że projektowany budynek nie spowoduje ograniczenia czasu nasłonecznienia pomieszczeń w zabudowie sąsiedniej,
- analizą przesłaniania,
- oświadczeniem Spółdzielni z dnia 06.04.2017 r. o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i uzupełnione w dniu 22.05.2017 r.,
- Decyzją Prezydenta Miasta Szczecin nr 879/2017 z dnia 23.06.2017 r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenie na budowę z zachowaniem n/w warunków i zobowiązań:
 - zobowiązano inwestora do przestrzegania przepisów zgodnie z art. 75 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska oraz przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, wynikających z art. 36 ust.1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust.29 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane,
 - zobowiązano inwestora do ustanowienia inspektora nadzoru budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, zgodnie z § 2 ust.1 pkt 3 lit. a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie Inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. nr 138, poz.1554).

W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie stwierdzono rezygnacji z części zakresu dokumentacji dla realizowanego budynku, na który Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę.

6. Realizacja inwestycji.

Rozpoczęcie inwestycji nastąpiło po uprawomocnieniu się Decyzji Prezydenta Miasta Szczecin nr 879/2017 z dnia 23.06.2017 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej zezwolenia na budowę; decyzja uprawomocniła się w dniu 18.07.2017 r. Na dzień rozpoczęcia inwestycji w Spółdzielni obowiązywał „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni” uchwalony przez Rady Nadzorczej w dniu 14.05.2015 r. – uchwała nr 10/2015; regulamin został zmieniony uchwałą nr 4/2020 w dniu 19.03.2020 r.

W lipcu 2017 r. Spółdzielnia ogłosiła przetarg na kompleksowe wykonanie zadania inwestycyjnego dla którego Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na budowę.

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym ukazało się w dniu 19 lipca 2017 r., w prasie lokalnej - Kurierze Szczecińskim oraz Gazecie Wyborczej. Na powyższy przetarg wpłynęła jedna oferta. Z uwagi na zbyt wysoką cenę za realizację zadania, komisja przetargowa wnioskowała do zarządu o unieważnienie przetargu i ponowne przeprowadzenie przetargu.

Uchwałą nr 226/2017 z dnia 21.09.2017 r. Zarząd unieważnił przetarg.

W związku z powyższym Spółdzielnia przystąpiła do organizacji kolejnego przetargu – przetargu ograniczonego.

Zatwierdzona przez Zarząd w dniu 09.10.2017 r. **Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ)** zawiera:

- tryb i rodzaj zamówienia,
- przedmiot zamówienia oraz warunki wykonania,
- szczegółowy zakres prac,
- podstawę wykonania przedmiotu zamówienia,
- wymagania stawiane oferentom uczestniczącym w przetargu,
- pożądaný termin realizacji,
- warunki składania ofert,
- warunki finansowe,
- wysokość wadium (terminy wpłaty i zwrotu),
- zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
- okres związania z ofertą,
- zawartość oferty oraz terminy i miejsce złożenia i otwarcia ofert,
- przebieg pracy Komisji ds. przetargu,
- warunki udziału w postępowaniu,
- warunki pełnienia nadzoru autorskiego (wg odrębnej umowy),
- tryb odwołań,
- procedura zawarcia umowy.

Załącznikiem do SIWZ jest:

- wzór oferty.
- wzór danych wyjściowych do kosztorysowania,
- wzór tabeli elementów scalonych,
- wzór oświadczenia Wykonawcy,
- wzór wykazu robót wykonanych przez Wykonawcę w okresie ostatnich 3 lat,
- wzór umowy z Wykonawcą na wykonanie zadania.

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia zaopiniowana została przez Radcę Prawnego obsługującego Spółdzielnię.

Zaproszenia do wzięcia udziału w przetargu ograniczonym wystosowano do 8 firm budowlanych realizujących inwestycje mieszkaniowe.

Uchwałą Zarządu nr 254/2017 z dnia 18.10.2017 r. została powołana Komisja ds. przeprowadzenia przetargu ograniczonego na wybór wykonawcy przedsięwzięcia deweloperskiego, co jest zgodne z postanowieniami § 7 „Regulamin udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni” oraz § 2 „Regulamin Komisji Przetargowej” stanowiący załącznik do wyżej wymienionego regulaminu.

Pracę Komisji określa szczegółowo „Regulamin Komisji Przetargowej”.

Członkowie Rady Nadzorczej nie wchodzili w skład Komisji przetargowej lecz pełnili rolę obserwatorów, co jest zgodne z postanowieniami § 3 ust. 5 regulaminu.

Z poszanowaniem postanowień § 10 „Regulaminu udzielania zamówień na roboty, usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni” w dniu 26.10.2017 r. został przeprowadzony przetarg ograniczony na wybór wykonawcy zadania inwestycyjnego. Na przetarg wpłynęły 3 oferty. Najkorzystniejszą ofertę, tj. ofertę, która uzyskała największą liczbę punktów (wyliczoną wg wagi określonej w SIWZ) złożyła firma COSTES Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.

Wybór wykonawcy wybranego w przetargu ograniczonym został zatwierdzony przez Zarząd - Decyzja Zarządu nr 276/2017 z dnia 08.11.2017 r.

W dniu 05.01.2018 r. Spółdzielnia (deweloper) zawarła umowę nr 1 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego z Firmą COSTES Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.

Przedmiotem umowy było kompleksowe wykonanie przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego robót budowlanych dla zadania p.n. "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi w ilości 61 szt., lokalem usługowym w poziomie parteru, garażem podziemnym wraz zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr 114/14 obręb 1056 w rejonie ulic Legnicka i Ruska w Szczecinie”.

W umowie określono:

- zakres prac wyszczególniony w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia wraz z dokumentami wymienionymi w SIWZ w pkt 13 oraz ofertą Wykonawcy,
- terminy realizacji:
- 18 miesięcy od dnia przekazania Wykonawcy terenu budowy,
- wynagrodzenie ryczałtowe netto + VAT obejmujące kompleksowe wykonanie robót budowlanych oraz prac towarzyszących, koszt materiałów, koszty transportu, składowania, zagospodarowanie odpadów, ewentualne podatki i opłaty administracyjne.

Wynagrodzenie płatne raz w miesiącu na podstawie faktur przejściowych za zakończone i odebrane etapy robót określone w harmonogramie rzeczowo-finansowym,

- rozliczenie końcowe - po odbiorze końcowym robót,
- obowiązki stron Umowy,
- zasady realizacji prac w ramach podwykonawstwa,
- warunki odbiorów,
- warunki określania rękojmi i gwarancji,
- zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
- zabezpieczanie kaucji gwarancyjnej,
- kary umowne,
- tryb odstąpienia od umowy.

Umowa została zaopiniowana przez Radcę Prawnego obsługującego Spółdzielnię.

Załącznikiem do umowy był „Harmonogram postępu prac”, który tak jak umowa został podpisany przez umocowanych przedstawicieli stron.

Protokołem z dnia 11.01.2018 r. Spółdzielnia przekazała Wykonawcy teren budowy i rozpoczęto realizację zadania.

Zgodnie z treścią § 2 ust.1 zawartej umowy przewidywane zakończenie robót ustalono na dzień 11.07.2019 roku.

Z uwagi na znaczne opóźnienia w realizacji umowy pismem z dnia 04.01.2019 r. Spółdzielnia powiadomiła Prezesa Firmy COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie o odstąpieniu od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, tj.:

- znaczne opóźnienie w realizacji harmonogramu stanowiącego załącznik do umowy,
- nienależyte wykonywanie przez Wykonawcę przedmiotu umowy poprzez:
 - opóźnienie w montażu dźwigu dla realizacji garażu podziemnego,
 - niedostarczenie materiałów budowlanych podwykonawcom,
 - utrudniony kontakt z umocowanymi przedstawicielami Firmy COSTES,
 - braku terminowego kontraktowania robót specjalistycznych,
- brak sukcesywnego przedkładania wymaganych prawem dokumentów,
- wystąpienia konieczności przejęcia przez Spółdzielnię obowiązku rozliczeń finansowych z podwykonawcami oraz dostawcami materiałów.

W oparciu o § 11 ust.1 pkt 1 lit. d zawartej umowy, Spółdzielnia obciążyła Spółkę COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie karą umowną w wysokości 493.540,98 zł (5% x wartość robót netto w wysokości 9.870.819,61 zł).

W wyniku odstąpienia od zawartej umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy Spółdzielnia wyznaczyła na dzień 07.01.2019 r. termin rozpoczęcia inwentaryzacji robót budowlanych na placu budowy.

Stosownymi pismami Spółdzielnia wezwwała Spółkę COSTES Sp. z o.o. do:

- delegowania upoważnionej osoby, która w imieniu Spółki będzie uczestniczyć w przeprowadzeniu inwentaryzacji i sporządzeniu protokołu inwentaryzacji robót,
- przekazania następujących dokumentów:
 - dziennika budowy,
 - operatów geodezyjnych,
 - świadectwa dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie materiałów budowlanych,
 - umów i aneksów z podwykonawcami (nie przekazanych do Spółdzielni do czasu otrzymania niniejszego pisma),
 - oświadczenia Kierownika budowy o zgodności wykonanych robót z obowiązującymi przepisami,
 - oświadczenia o rozliczeniu finansowym z podwykonawcami oraz dostawcami materiałów lub o załączenie wykazu ewentualnych zobowiązań powstałych w związku z realizacją zadania - dane kontrahentów, wysokość zadłużenia, informacja z jakiego tytułu zadłużenie powstało.

W wyniku odstąpienia przez Spółdzielnię od zawartej ze Spółką COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie umowy, uchwałą Zarządu nr 11/2019 z dnia 04.01.2019 r. powołana została czteroosobowa Komisja, która przy udziale inspektorów nadzoru odpowiednich branż, przeprowadziła inwentaryzację robót budowlano-montażowych wykonanych w okresie od 11.01.2018 r. - 07.01.2019 r. przez wykonawcę zadania - Spółkę COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie.

Sporządzone przez Komisję dokumenty stanowią załączniki do protokołu z przeprowadzonej inwentaryzacji:

- protokół sporządzony w dniu 07.01.2019 r. przy udziale dwóch przedstawicieli Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie potwierdzających stan zaawansowania robót objętych umową nr 1/2018 z dnia 05.01.2018 r. - stanowiący zestawienie wykonanych robót zgodnie z protokołem odbioru częściowego z dnia 28.12.2018 r.,
- protokół kontroli jakości wykonanych prac,
- protokół odbioru częściowego robót budowlanych z dnia 11.01.2019 r. (robót wykonanych w okresie od 29.12.2018 r. do 07.01.2019 r.),
- zestawienie wierzycieli wobec Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie z dnia 11.01.2019 r. z sumą zobowiązań nierozliczonych na kwotę 426.398,31 zł,
- protokół przekazania dokumentacji z dnia 08.01.2018 r.,
- protokół inwentaryzacji robót sanitarnych spisany w dniu 07.01.2019 r. przy udziale przedstawiciela Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie,
- protokół potwierdzenia stanu zaawansowania robót wykonanych w okresie od 11.01.2018 r. do 07.01.2019 r. przy udziale dwóch przedstawicieli Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie,
- protokół kontroli jakości spisany w dniu 07.01.2019 r. przy udziale przedstawicieli Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie,
- protokół odbioru części robót sanitarnych z dnia 31.07.2018 r. (prac wykonanych w okresie od 01.07.2018 r. do 31.07.2018 r.) - wartość robót netto 1.162.086,59 zł, wartość robót wykonanych w okresie rozliczeniowym stanowiąca kwotę 60.107,43 zł,
- protokół inwentaryzacji robót elektrycznych spisany w dniu 07.01.2019 r. przy udziale przedstawiciela Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie,
- protokół potwierdzenia stanu zaawansowania robót wykonanych w okresie od 11.01.2018 r. do 07.01.2019 r.,
- protokół kontroli jakości spisany w dniu 07.01.2019 r. przy udziale przedstawiciela Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie.

W dniu 10.01.2019 roku (protokół nr 1/2019) na posiedzeniu Rady Nadzorczej Prezes Zarządu Spółdzielni poinformował, że w związku z wypowiedzeniem Umowy dotychczasowemu Wykonawcy, głównym inwestorem realizowanego zadania stała się Spółdzielnia, która będzie kontynuowała realizację przedsięwzięcia i która „przejmuje” poszczególnych podwykonawców.

Poinformował też o tym, że Spółdzielnia wystosowała do Spółki COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie wezwanie do zapłaty naliczonych kar umownych.

W wyniku wypowiedzenia umowy Generalnemu Wykonawcy, dla zapewnienia ciągłości realizacji inwestycji i zachowania terminu oddania budynku do użytkowania określonego w umowach przyrzeczonych, Zarząd podjął działania zmierzające do wstąpienia w prawa i obowiązki uprzednio zawartych umów oraz do podpisania stosownych umów z firmami dotychczas współpracującymi z Generalnym Wykonawcą w zakresie podwykonawstwa i dostaw materiałów.

Mając na uwadze powyższe uchwałą nr 3/2019 z dnia 21.01.2019 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odstąpienie przez Zarząd od stosowania obowiązujących zasad w Spółdzielni dot. udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi na rzecz Spółdzielni.

Realizując zadanie Spółdzielni w ramach Generalnego Wykonawstwa zawarła 27 umów z wykonawcami robót z tego:

- branża budowlana - 23 firmy,
- branża sanitarna - 3 firmy,
- branża elektryczna - 1 podmiot.

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.

Termin umowny zakończenia zadania w systemie gospodarczym przez Spółdzielnię ustalono na dzień 04.02.2020 r.

W dniu 14.02.2019 r. Zarząd złożył obszerną informację Radzie Nadzorczej o podejmowanych dalszych działaniach związanych z realizowaną inwestycją.

W dniu 12.03.2019 r., w związku z oświadczeniem Spółdzielni z dnia 04.01.2019 r. o odstąpieniu z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy od umowy nr 1 zawartej w dniu 05.01.2018 r., Spółdzielnia pismem znak: TT-NZ/453/2019 przesłała Spółce COSTES Sp. z o.o. w Szczecinie rozliczenie zadania inwestycyjnego, które dotyczyło robót budowlanych realizowanych przez Spółkę.

Na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w dniu 16.05.2019 r. (protokół nr 7/2019) powołany został 3-osobowy zespół składający się z członków Rady Nadzorczej do zwizytowania placu budowy. Uwag w tym zakresie na następnym posiedzeniu Rady Nadzorczej nie wniesiono.

Ocena poprawności zawartych umów

Dla oceny poprawności zawartych umów z wykonawcami robót oraz prawidłowości wypłaconego wynagrodzenia Wykonawcom robót poddano wybrane drogą losową 2 umowy:

- 1) Umowa nr 14 zawarta w dniu 07.03.2019 r. z firma Usługi Elektryczne "ENERGO - FOUR" Dariusz Leśko.

Firma wybrana w drodze konkursu ofert - zapytanie o cenę z dnia 19.02.2019 r. i zatwierdzona Decyzją Zarządu nr 71/2019 w dniu 20.02.2019 roku.

Szczegółowy zakres rzeczowy robót, technologię, standard, materiały oraz jakościowe ich wykonanie określono w dokumentacji projektowej opracowanej przez MMA Marta Miller Architekci w Szczecinie.

Umowa określa:

- terminy realizacji,
- wynagrodzenie Wykonawcy i warunki płatności,
- obowiązki stron Umowy,
- okres gwarancji,
- tryb wykonywania odbiorów,
- rozstrzyganie sporów,
- warunki zmian postanowień umowy,
- tryb i zasady odstąpienia od umowy,
- kary umowne,
- obowiązek dostarczenia Kierownikowi budowy kopii dokumentu poświadczającego szkolenie z zakresu bhp osób realizujących przedmiot umowy.

Załącznikiem do umowy jest protokół przekazania dokumentacji projektowej z dnia 14.03.2019 r.

Do umowy wprowadzono aneks nr 1 z dnia 28.10.2019 roku dotyczący zmiany terminu zakończenia robót na 28.02.2020 r.

Umowa jest oznakowana i podpisana przez strony do tego upoważnione, zaopiniowana przez Radcę Prawnego a w jej treści w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni i Nabywców lokali.

Zestawienie wypłaconego wynagrodzenia Wykonawcy przedstawiono w poniższej tabeli:

Data wystawienia	Nr faktury	Kwota netto [zł]	VAT [zł]	Data odbioru – nr protokołu
31.05.2019 r.	573/2019	58.333,33	4.666,67	Odbiór częściowy - prot. nr 1/19 z 31.05.2019 r.
28.06.2019 r.	628/2019	60.000,00	4.800,00	Odbiór częściowy - Prot. nr 2 /19 z 28.06.2019 r.
31.07.2019 r.	784/2019	60.000,00	4.800,00	Odbiór częściowy - Prot. nr 3/19 z 31.07.2019 r.
30.08.2019 r.	855/2019	50.000,00	4.000,00	Odbiór częściowy - prot. nr 4/19 z 30.08.2019 r.
30.09.2019 r.	1047/2019	85.000,00	6.800,00	Odbiór częściowy – prot. nr 5/19 z 28.09.2019 r.
30.10.2019 r.	1101/2019	81.000,00	6.480,00	Odbiór częściowy - prot. nr 6/19 z 30.10.2019 r.
29.11.2019 r.	1225/2019	107.000,00	12.010,00	Odbiór częściowy - prot. nr 7/19 z 29.11.2019 r.
30.12.2019 r.	1400/2019	88.704,41	7.971,04	Odbiór częściowy - prot. nr 8/19 z 23.12.2019 r.
31.01.2020 r.	14/2020	25.000,00	2.750,00	Odbiór częściowy - prot. nr 10/2020 z 29.01.2020
26.02.2020 r.	138/2020	7.000,00	860,00	Odbiór końcowy - prot. nr 11/2020 z 24.02.2020r.

Na podstawie wystawionych faktur przez Wykonawcę robót elektrycznych lustrator stwierdza, że:

- 1) wypłacone wynagrodzenie zgodne było z ustaleniami zawartymi w umowie o wykonawstwo tych robót.
- 2) rozliczenie robót odbywało się fakturami częściowymi za elementy robót ujęte w harmonogramie rzeczowo-finansowym, a ostateczne rozliczenie nastąpiło fakturą końcową.
- 3) faktury częściowe wykonanego elementu robót wystawiane były po wykonaniu i odbiorze przez Inspektora nadzoru robót elektrycznych dla danego etapu robót.
- 4) do każdej faktury dołączony jest protokół odbioru robót podpisany przez Inspektora nadzoru, przedstawiciela Spółdzielni oraz Kierownika budowy.
- 5) tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy z każdej faktury potrącone zostało 4% wartości robót.

Powyższe potwierdza zgodność postępowania Spółdzielni z postanowieniami umowy.

2) Umowa nr 7 zawarta w dniu 11.02.2019 r. z "Fala" S.C. Stanisław Wleklak, Michał Wleklak, Marzena Adach – Szczecin.

Na podstawie oferty wybranej w dniu 05.02.2019 roku w trybie zapytania o cenę (zgodnie z uchwałą nr 3/2019 Rady Nadzorczej z dnia 21.01.2019 r.) została wybrana na realizację robót sanitarnych firma "Fala" S.C. Stanisław Wleklak, Michał Wleklak, Marzena Adach – Szczecin.

Wybór firmy został zatwierdzony Decyzją Zarządu nr 439/2018 podjętą w dniu 24.10.2018 r.

Szczegółowym przedmiotem umowy jest wykonanie instalacji wewnętrznej zimnej i ciepłej wody, instalacji przeciw pożarowej, kanalizacji deszczowej, sanitarnej, grawitacyjnej i tłocznej oraz instalacji centralnego ogrzewania.

Do umowy wprowadzono 2 aneksy w zakresie zmiany terminu zakończenia prac:

- aneks nr 1 z dnia 29.10.2019 r. - do dnia 30.11.2019 r.
- aneks nr 2 z dnia 29.11.2019 r. - do dnia 31.12.2019 r.

Umowa określa:

- terminy realizacji,
- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego netto + VAT,
- dopuszcza wypłatę wynagrodzenia na podstawie faktur częściowych w wysokości 50% przy zawansowaniu prac w wysokości 60% oraz faktury końcowej,
- obowiązki Zamawiającego,
- nadzór na budowie (imiennie wskazane osoby),
- obowiązki Wykonawcy robót,
- okres gwarancji,
- zasady odbioru robót:
 - zanikających i ulegających zakryciu,
 - odbiory częściowe,
 - odbiór końcowy i odbiór ostateczny (na koniec okresu gwarancyjnego).

Umowa jest oznakowana i podpisana przez umocowanych przedstawicieli stron, zaopiniowana przez Radcę Prawnego a w jej treści w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni i Nabywców lokali.

Zestawienie wypłaconego wynagrodzenia Wykonawcy robót przedstawiono poniżej:

Data wystawienia	Nr faktury	Kwota netto [zł]	VAT [zł]	Data odbioru
25.04.2019 r.	V/ 9/19	68.115,28	5.449,22	24.04.2019 r. częściowy
31.05.2019 r.	V/12/19	19.279,68	1.542,37	30.05.2019 r. częściowy
12.09.2019 r.	V/19/19	150.786,42	12.062,91	11.09.2019 r. częściowy
09.10.2019 r.	V/24/19	126.427,72	10.114,22	08.10.2019 r. częściowy
21.11.2019 r.	V/28/19	319.444,19	25.555,54	20.11.2019 r. częściowy
31.07.2019 r.	V/16/19	167.797,93	13.423,83	31.07.2019 r. częściowy
31.12.2019 r.	V/30/19	212.962,80	17.037,02	31.12.2019 r. końcowy

W oparciu o powyższe stwierdza się, że wysokość wypłaconego wynagrodzenia była zgodna z ustaleniami wynikającymi z zawartej umowy.

Niniejsza lustracja nie wnosi zastrzeżeń do prawidłowości realizacji procesu inwestycji i przyjętych przez Spółdzielnię procedur przy realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Ruska 1 w Szczecinie.

7. Nadzór inwestorski w trakcie realizacji.

Dla sprawnej i terminowej realizacji zadania inwestycyjnego zawarte zostały umowy zlecenia na okres realizacji inwestycji aż do jej zakończenia w następującym zakresie:

- pełnienie funkcji Kierownika budowy,
- pełnienie funkcji koordynatora ,
- pełnienie funkcji inspektora robót sanitarnych,
- przeprowadzanie analizy szczecińskiego rynku pierwotnego nieruchomości pod względem lokalizacji, ocen i projektów,
- przygotowywanie dokumentacji i warunków umów z Nabywcami lokali,
- analiza i ocena wpływających środków finansowych od Nabywców w zakresie kosztów ponoszonych w związku z realizacją inwestycji,
- opracowywanie SIWZ do przetargów,
- przygotowywanie umów z wykonawcami robót,
- prowadzenie sprzedaży lokali,
- rozliczanie faktur za roboty budowlano - montażowe,
- nadzór nad pracownikami,

- dokonywanie obmiarów,
- rozliczanie podwykonawców,
- negocjacje z podwykonawcami,
- potwierdzanie i odbiór materiałów,

Poddano ocenie wybrane losowo umowy pod względem ochrony interesów Spółdzielni (Dewelopera) oraz Nabywców lokali:

- 1) umowa zlecenia nr 2/2019 z dnia 08.03.2019 r.,
- 2) umowa zlecenia nr 4/2018 z dnia 31.12.2018 r.,
- 3) umowa zlecenia nr 4/2019 z dnia 31.10.2019 r.
- 4) umowa zlecenia nr 2/2020 z dnia 31.01.2020 r.

W powyższych umowach określono:

- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego płatnego po wykonaniu zlecenia z potwierdzeniem wystawionego rachunku przez upoważnionego pracownika Spółdzielni,
- ilość godzin przeznaczonych na wykonanie przedmiotu umowy i oświadczenie przyjmującego zlecenie i zastosowaniu się do powyższego,
- obowiązki przyjmującego zlecenie,
- oświadczenie o posiadanych kwalifikacjach i uprawnienia dla wykonania zlecenia.

Załącznikiem do umowy są formularze rozliczenia liczby godzin. Umowy zostały podpisane przez strony do tego upoważnione. W ich treści w sposób należyty zabezpieczono interes Spółdzielni (Dewelopera) oraz Nabywców lokali.

Ponadto Spółdzielnia zawarła następujące umowy:

- Z firmą **Elektro-MIK Zakład Instalatorstwa Elektrycznego w Szczecinie** – umowa nr 1/01/2018 zawarta w dniu 03.01.2018 r. na kompleksowe pełnienie nadzoru inwestorskiego robót budowlanych w zakresie instalacji elektrycznych.

W umowie określono:

- terminy realizacji,
- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego netto +VAT,
- tryb wypowiedzenia warunków umowy,
- kary umowne.

Do umowy wprowadzone zostały 3 aneksy w zakresie zmiany terminu nadzoru nad inwestycją, ostatnim aneksem nr 3 przedłużono termin pełnienia nadzoru do dnia 31.01.2020 r.

- Z firmą **MMA Marta Miller Architekci w Szczecinie** – w dniu 01.03.2018 r. Spółdzielnia zawarła umowę nr 7/2018 na sprawowanie nadzoru autorskiego przy realizacji zadania.

Umowa zawarta została na okres wykonywania robót budowlanych na podstawie dokumentacji w następującej branży:

- konstrukcyjnej,
- budowlanej,
- sanitarnej,
- elektrycznej.

Umowa określa:

- wysokość wynagrodzenia ryczałtowego za 1 pobyt na budowie i jest ona ostateczna, przysługuje za faktyczne wykonanie czynności nadzoru; ilość pobytów uzależniona jest od potrzeb zgłaszanych pisemnie przez Zamawiającego,
- podstawą zapłaty wynagrodzenia jest faktura wystawiana 1 raz w miesiącu,
- obowiązki projektantów w zakresie pełnienia nadzoru autorskiego,
- wskazane imiennie osoby uprawnione do kontaktu w sprawach związanych z umową ze strony Wykonawcy,
- osoby wskazane imiennie uprawnione do kontaktu w sprawach związanych z umową ze strony Zamawiającego oraz Inspektorów nadzoru (branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej),
- odpowiedzialność oraz kary umowne.

Umowa zawarta została na czas realizacji danej inwestycji.

Umowy są oznakowane i podpisane przez strony do tego upoważnione, a w ich treści w sposób należyty zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni i Nabywców lokali.

Na podstawie dokumentacji technicznej budynku oraz innych dokumentów dotyczących realizacji inwestycji ustalono, iż inspektorzy nadzoru poza bezpośrednim nadzorem nad prowadzonymi pracami branżowymi wykonywali także prace takie jak:

- sprawdzanie kosztorysów,
- dokonywanie zapisów w Dzienniku budowy,
- uczestniczenie w odbiorach robót,
- sprawdzanie i potwierdzanie faktury wystawiane przez wykonawcę,
- weryfikowanie kosztorysów i wyceny na roboty zanikające lub dodatkowe,
- uczestniczenie w cotygodniowych naradach roboczych z udziałem wykonawców, podwykonawców oraz członków Zarządu Spółdzielni.

Koszty nadzoru inwestorskiego dla realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego wynikające z ewidencji księgowej wyniosły ogółem netto **32.650 zł.**

8. Przekazanie budynku do użytkowania.

Zadanie rzeczowe inwestycji przekazanej do użytku, a rozpoczętej 11.01.2018 r. i zakończonej w dniu 04.02.2020 r. przedstawiono w *Tabeli II* stanowiącej **załącznik nr 2** do niniejszego protokołu z lustracji.

Na podstawie przepisów art. 45 ust.1 ustawy Prawo budowlane z dnia 07 lipca 1994 roku (Dz.U. 2017, poz.1332 ze zm.) dla zadania inwestycyjnego prowadzony był Dziennik budowy o numerze **1406**.

Po zakończeniu budowy Dziennik przekazany został do Działu Technicznego Spółdzielni.

Lustratorowi przedłożono 4 Tomy Dziennika budowy:

- Tom I z dnia 18.12.2017 r.
- Tom II z dnia 09.09.2018 r.
- Tom III z dnia 04.04.2019 r.
- Tom IV z dnia 16.12.2019 r.

W dzienniku budowy rejestrowano wszystkie zdarzenia obejmujące cały proces inwestycyjny, uwagi i nakazy inspektorów nadzoru, roboty podlegające zgłoszeniu do odbioru wg wpisów kierownika budowy oraz potwierdzenia odbiorów elementów robót przez inspektorów nadzoru budowlanego poszczególnych branż.

Z zapisów w dzienniku budowy wynika, że zakres rzeczowy robót wynikający z poszczególnych etapów odbioru robót jest zgodny z zapisami dokonanymi w dzienniku budowy.

Po zakończeniu robót w dniu 31.01.2020 roku wpisem w dzienniku budowy Kierownik budowy zgłosił gotowość do odbioru budynku, wpis ten został potwierdzonym przez Inspektora nadzoru.

Odbioru końcowego zadania inwestycyjnego dokonała Komisja w dniu 04.02.2020 r. w skład której wchodziła:

- Koordynator inwestycji,
- Inspektor nadzoru robót budowlanych,
- Inspektor robót sanitarnych,

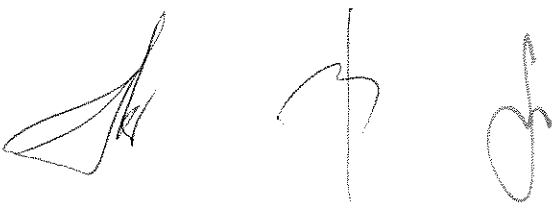
Odbioru dokonano przy udziale:

- Kierownika budowy,
- dwóch Inżynierów budowy.

Komisja ds. odbioru stwierdziła, że:

- roboty wykonano zgodnie z zawartymi umowami oraz warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót,
- termin umowny zakończenia robót - w terminie,
- brak zauważonych usterek lub niedoróbek,
- na wykonane roboty wykonawcy udzielili gwarancji zgodnie z zapisami poszczególnych umów,
- nie wniesiono żadnych uwag.

Ksero protokołu końcowego, technicznego odbioru robót przedsięwzięcia deweloperskiego przeprowadzonego w dniu 04.02.2020 r. stanowi załącznik nr 7 do niniejszego protokołu lustracji.



Zgodnie z zapisami zawartych umów o realizację zadania inwestycyjnego przedmiotem odbioru końcowego jest bezusterkowe wykonanie przedmiotu umowy potwierdzone protokołem.

Dokumentację z odbioru budynku stanowi:

- protokół końcowego, technicznego odbioru robót przedsięwzięcia deweloperskiego,
- powykonawczy projekt techniczny budynku,
- protokoły z przeprowadzonych badań i prób,
- deklaracje zgodności producenta, certyfikaty, aprobaty techniczne,
- karty gwarancyjne,
- dzienniki budowy.

Kompletna dokumentacja z odbioru budynku przechowywana jest w Dziale Technicznym Spółdzielni.

Na podstawie oświadczenia kierownika budowy o wykonaniu robót zgodnie z projektem i warunkami pozwolenia na budowę oraz zgodnie z art. 57 ustawy Prawo budowlane, o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu, Spółdzielnia (Deweloper) powiadomiła wszystkie organy wymienione w art. 56 Prawa budowlanego.

Organy administracji państwowej nie wniosły żadnych zastrzeżeń do zgłoszenia o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu, i w oparciu o uzyskane opinie Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim Szczecin o wydanie pozwolenia na użytkowanie.

PINB w Powiecie Grodzkim Szczecin Decyzją znak: ROP.5121.27.0884.2020 w dniu 06.03.2020 roku udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem handlowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Zobowiązano Spółdzielnię (Dewelopera) do wykonania nasadzeń drzew w terminie do 30.10.2020 roku oraz zakończenia prac wykończeniowych w lokalach mieszkalnych (przez ich Nabywców), zgodnie z art. 59 ust.4a ustawy Prawo budowlane

Ogółem w okresie objętym badaniem lustracyjnym przekazano do użytku 1 budynek mieszkalny wielorodzinny 3-klatkowy, 3 i 4-kondygnacyjny (klatka nr A i nr C – 3 kondygnacje, klatka nr B – 4 kondygnacje, w którym zlokalizowano:

- 60 lokali mieszkalnych o powierzchni 2.500,24 m²,
- 1 lokal handlowo-usługowy o pow. 40,47 m² (40,60 m² – projekt budowlany),
- 30 komórek lokatorskich,
- hala podziemna garażowa z 53 miejscami postojowymi o pow. 1.456,76m²,
- 1 pomieszczenie węzła cieplnego,
- 1 pomieszczenie gospodarcze,
- 10 ogólnodostępnych miejsc parkingowych przed budynkiem.

Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej. Elewacja wykończona tynkiem mineralnym. Od strony ul. Ruskiej i ul. Orawskiej wykonano, zgodnie z projektem budowlanym, mury oporowe i zewnętrzne schody betonowe. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, pokryty blachą (klatka nr B, nr C oraz częściowo klatka nr A), dach płaski kryty papą termozgrzewalną (klatka nr A w pozostałej części).

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- elektryczną - oświetlenie ledowe z czujką ruchu,
- centralnego ogrzewania - z ciepłowni miejskiej SEC, węzeł cieplny w pomieszczeniu technicznym budynku, indywidualne liczniki ciepła i logotermy, grzejniki wyposażone w zawory termostaticzne.
- wodno-kanalizacyjną - opomiarowanie indywidualne dla każdego lokalu ze zdalnym odczytem,
- domofonową,
- RTV,
- internetową - przygotowaną dla operatorów kablowych.

W budynku zamontowano 3 dźwigi osobowe (zakres transportu: poziom -1 (garaż podziemny, poszczególne kondygnacje naziemne). Na klatkach schodowych i komunikacji wewnętrznej ułożono gres. W wiatrołapach zamontowano skrzynki pocztowe oraz tablice informacyjne dla mieszkańców, na których między innymi umieszczono numery alarmowe oraz informacje bieżące dla mieszkańców.

Garaż podziemny wyposażony jest w instalację detekcji gazu i wentylację mechaniczną.

Dojście do budynku oraz droga wewnętrzna zostały wykonane z kostki betonowej typu polbruk na podbudowie betonowej. Parking z płyt ekologicznych.

Oświetlenie zewnętrzne przy wejściu do poszczególnych klatek schodowych oraz wzdłuż dojścia do budynku. Budynek oznaczono numerami policyjnymi.

Śmietnik usytuowany na zewnątrz budynku, osłona śmietnikowa stalowa - systemowa.

Indywidualne ogródki przydomowe dla lokali zlokalizowanych na parterze budynku, zostały wydzielone ogrodzeniem systemowym. Posesja została także ogrodzona ogrodzeniem z bramą wjazdową na pilota oraz furtkami.

Uzyskane w wyniku prowadzonej inwestycji środki trwałe wprowadzane zostały do ewidencji księgowej pod datą przekazania ich do użytku.

Dokumentem "OT" nr inwentarzowy 03-01-00049 przyjęto na stan:

- lokal użytkowy o wartości - 206.614,00 zł,
- miejsce postojowe garażowe - 19.000,00 zł.

Wszystkie środki trwałe z chwilą przekazania ich do eksploatacji oznakowane są w sposób trwały, pozwalający na bezsporne stwierdzenie własności Spółdzielni.

Ewidencja syntetyczna i analityczna wszystkich środków trwałych (karty kosztowe, tabele umorzeń i amortyzacji) prowadzone są w Dziale Księgowości.

Zgodnie z treścią § 7 ust. 1 umów deweloperskich zawieranych z Nabywcami, wydanie lokalu mieszkalnego w posiadanie Nabywców przewidziane było na 30.09.2019 roku, jednak nie później niż przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu i nie wcześniej niż po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu. W treści § 8 ust.1 umowy notarialnej deweloperskiej strony ustaliły, że termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od Wykonawcy i wymienionych w pkt a-d umowy. O zmianie terminu wydania lokalu Spółdzielnia (Deweloper) powiadamiała Nabywców pisemnie z podaniem przyczyny przesunięcia terminu i wskazaniem nowego terminu.

Przekazanie lokali mieszkalnych Nabywcom do wykonania prac wykończeniowych protokołem zdawczo-odbiorczym następowało sukcesywnie w dniach od 07.11.2019 r. do dnia 03.08.2020 r., o czym Zarząd na bieżąco informował Radę Nadzorczą .

Nabywcom lokali przekazano:

- instrukcje użytkowania lokalu mieszkalnego,
- instrukcje użytkowania komórki lokatorskiej,
- instrukcje użytkowania hali garażowej,
- świadectwo charakterystyki energetycznej sporządzone w dniu 20.01.2020 r.,
- gwarancje dotyczące urządzeń i elementów budynku udzielone przez producentów bądź sprzedawców,
- wytyczne montażu instalacji sanitarnych zlokalizowanych w budynku i eksploatacji instalacji wodnej zasilającej zawory czerpalne ogrodowe,
- klucze do drzwi wejściowych zewnętrznych oraz garażu,
- pilot do zdalnego otwierania bramy garażowej,
- klucze do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu,
- klucze do mieszkania (odebrane z bezpiecznej koperty).

Przedstawiciele Spółdzielni (Dewelopera) przekazywali komisyjnie lokale Nabywcom protokołem zdawczo-odbiorczym przy udziale:

- kierownika budowy,
- inspektora nadzoru robót budowlanych,
- inspektora nadzoru robót sanitarnych,
- inspektora nadzoru robót elektrycznych,
- specjalisty ds. inwestycji,
- przedstawiciela Administracji osiedla.

Komisja potwierdzała, że lokal mieszkalny został wykonany zgodnie z dokumentacją projektową oraz zmianami lokatorskimi. Nabywcy nie wnosili zastrzeżeń do stanu i jakości wykonanych prac.

Zgodnie z treścią § 7 ust. 6 umowy deweloperskiej Nabywcy lokali zobowiązani są do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokali oraz części wspólnych od dnia wydania lokalu w posiadanie, takich jak:

- centralne ogrzewanie,
- zimna i ciepła woda,
- kanalizacja,
- wywóz nieczystości,
- energia elektryczna i woda w częściach wspólnych,
- utrzymanie porządku,
- koszty zarządu nieruchomością w części odpowiadającej udziałowi w nieruchomości wspólnej.

Uchwałą nr 6/2020 z dnia 19.03.2020 r. Rada Nadzorcza uchwaliła wysokość opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych oraz miejsc postojowych. Realizację tej uchwały powierzono Zarządowi Spółdzielni.

Zarząd nieruchomością wspólną zgodnie z zawartymi aktami notarialnymi – umowami przeniesienia własności lokali, powierzony został Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolejarz" w Szczecinie.

Na dzień 30.09.2020 roku wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane a akty notarialne – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali podpisane z wszystkimi Nabywcami.

Przekazany do użytku w roku 2020 budynek przedstawiono w dokumentacji fotograficznej stanowiącej **załącznik nr 3** do niniejszego protokołu.

9. Wykonywanie obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady techniczne oraz w okresie gwarancji.

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 odbiórem 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. Umowa zawiera postanowienia dotyczące utraty udzielonej gwarancji.

10. Rozliczenie kosztów inwestycji.

W latach 2018 - 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.

Kosztem budowy są rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania.

Na **koszty budowy** składają się:

- koszty pośrednie,
- koszty bezpośrednie.

W skład **kosztów pośrednich** wchodzi:

- dokumentacja,
- koszty pozyskania terenu,
- obsługa inwestycji,
- nadzór inwestorski,
- pozostałe koszty

Koszty bezpośrednie stanowią:

- roboty budowlano-montażowe.

W **tabeli 16** stanowiącej **załącznik nr 4** do niniejszego protokołu lustracji, przedstawiono szczegółowo koszty rodzajowe przekazanego do użytku zadania inwestycyjnego (budynek przy ul. Ruskiej nr 1A, 1B i 1C w Szczecinie), z którego wynika, że koszt całkowity zadania wynosi 13.486.821,57 zł (brutto), z tego:

- | | | |
|--------------------------------|---|------------------|
| - koszty bezpośrednie stanowią | - | 12.726.936,09 zł |
| - koszty pośrednie | - | 759.885,48 zł |

Na całokształt kosztów związanych z realizacją inwestycji przekazanej do użytku w 2020 roku ustalonych w oparciu o analizę wystawionych faktur i ewidencję księgową wynosi **13.486.821,57 zł brutto**, w tym:

- | | | |
|---|---|------------------|
| - Koszty pozyskania terenu | - | 5.176,78 zł |
| - Dokumentacja, obsługa geodezyjna, przygotowanie zaświadczeń o samodzielności lokali | - | 162.178,00 zł |
| - Obsługa inwestycji | - | 356.503,72 zł |
| - Nadzór inwestorski | - | 32.650,00 zł |
| - Roboty budowlano-montażowe | - | 12.726.936,09 zł |
| - Pozostałe koszty | - | 203.376,98 zł |

Ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego przekazanego do użytku nastąpiło w dniu 23.09.2020 roku i zostało zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 296/2020.

Rzeczywisty całkowity koszt budowy budynku (brutto) - **13.486.822,00 zł**

Całkowita powierzchnia użytkowa lokali - **2.546,60 m²**

z tego:

- powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych - 2.506,00 m²

- powierzchnia użytkowa lokalu handlowo-usługowego - 40,60 m²

1) **Koszt budowy lokali mieszkalnych (netto)** - **12.272.885,00 zł**

Ustalenie kosztu budowy (netto) 1 m² pow. użytkowej lokalu mieszkalnego:

$12.272.885,00 \text{ zł} : 2.546,60 \text{ m}^2 \text{ p.u.} = 4.819,32 \text{ zł/m}^2$

2) **Koszt budowy (netto) lokalu handlowo-usługowego:**

$(4.819,32 \text{ zł/m}^2 \times 40,60 \text{ m}^2) = 195.664,00 \text{ zł}$

roboty dodatkowe 10.950,00 zł

Ogółem koszt budowy lokalu usługowo-handlowego wynosi **206.614,00 zł**.

Wyliczenie kosztu budowy 1 m² pow. użytkowej lokalu handlowo-usługowego

$(206.614,00 \text{ zł} : 40,60 \text{ m}^2 \text{ p.u.}) = 5.089,00 \text{ zł/m}^2$

3) **Koszt budowy miejsc postojowych w garażu podziemnym wraz z kosztami robót przynależnych:**

- pow. całkowita nieruchomości - 4.053,42 m²

- pow. miejsc postojowych w podziemiu - 662,50 m²

Udział miejsc postojowych w pow. nieruchomości:

$(662,50 \text{ m}^2 : 4.053,42 \text{ m}^2) \times 100\% = 16,34\%$

Koszt robót budowlanych części wspólnych (netto) - 2.103.716,00 zł,

Proporcjonalny udział kwotowy budowy w częściach wspólnych:

$(2.103.716,00 \text{ zł} \times 16,34\%) = 343.747,19 \text{ zł}$

przyjęto po zaokrągleniu **347.747,00 zł netto**.

Koszt robót dodatkowych - 698.192,00 zł,

Proporcjonalny udział kosztów budowy w robotach budowlanych - 663.282,00 zł

Całkowity koszt budowy miejsc postojowych w garażu podziemnym wynosi:

$(347.747,00 \text{ zł} + 663.282,00 \text{ zł}) = 1.007.029,00 \text{ zł}$

Wyliczenie kosztu jednego miejsca postojowego:

$(1.007.029,00 \text{ zł} : 53 \text{ miejsc}) = 19.017,53 \text{ zł}$

przyjęto po zaokrągleniu **19.017,00 zł**.

4) **Koszt budowy pomieszczeń przynależnych (komórek lokatorskich):**

- pow. całkowita nieruchomości = 4.053,42 m²,

- pow. komórek lokatorskich w garażu podziemnym = 69,30 m²

Udział komórek lokatorskich w hali garażowej:

$$(69,30 \text{ m}^2 : 4.053,42 \text{ m}^2) \times 100\% = 1,71\%$$

Całkowity koszt budowy komórek wyniósł 2.103.528.00 zł.

Proporcjonalny udział w częściach wspólnych:

$$(2.103.528 \text{ zł} \times 1,7\%) = 35.759,98,00 \text{ zł (po zaokrągleniu 35.760,00 zł)}$$

Roboty budowlane wspólne podziemia :

– pow. całkowita – $1.456,76 \text{ m}^2$

– pow. komórek – $69,30 \text{ m}^2$

Udział komórek w pow. całkowitej:

$$(69,30 \text{ m}^2 : 1.456,76 \text{ m}^2) \times 100\% = 4,76\% \text{ (po zaokrągleniu 5,0\%)}$$

Koszt robót budowlanych wspólnych:

$$(698.192,00 \text{ zł} \times 5\%) = 34.909,60 \text{ zł (po zaokrągleniu = 34.910,00 zł)}$$

Roboty wykończeniowe komórek – **43.900,00 zł**

Całkowity koszt budowy komórek lokatorskich w hali garażowej wynosi:

$$(35.760,00 \text{ zł} + 34.910,00 \text{ zł} + 43.900,00 \text{ zł}) = \mathbf{114.500,00 \text{ zł}}$$

Wyliczenie kosztu 1 m^2 pow. użytkowej komórki lokatorskiej:

$$(114.500,00 \text{ zł} : 69,30 \text{ m}^2) = \mathbf{1.652,38 \text{ zł (netto)}}$$

5) Ogółem koszt budowy dziesięciu miejsc parkingowych na zewnątrz budynków wynosi 75.467,89 zł (netto), w tym:

– koszt budowy siedmiu miejsc parkingowych o pow. $80,5 \text{ m}^2$ wyniósł 52.946,74 zł netto.

Wyliczenie kosztu budowy jednego miejsca:

$$(52.946,74 \text{ zł} : 7 \text{ szt.}) = 7.563,82 \text{ zł/szt. (po zaokrągleniu – 7.564,00 zł)}.$$

– koszt budowy trzech miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych wyniósł ogółem 22.521,15 zł netto.

Uchwałą Zarządu nr 147/2020 z dnia 23.04.2020 roku ustalona została wysokość kaucji na najem miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz miejsc postojowych przy nieruchomości.

Uchwałą nr 198/2020 z dnia 24.06.2020 roku Zarząd ustalił stawki wywoławcze do przetargu na najem lokalu handlowo-usługowego przy Ruska 1c.

Niniejsza lustracja nie wnosi zastrzeżeń do prawidłowości rozliczenia kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Ruska 1 w Szczecinie.

Lustrujący wskazuje, że podjęte przez Spółdzielnię działania w zakresie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przyniosły wymierny dodatni wynik finansowy (zysk) dla członków Spółdzielni oraz wpłynęły na wzmocnienie wizerunku Spółdzielni.

11. Finansowanie inwestycji.

Inwestycja deweloperska p.n. "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi w ilości 61 szt., lokalem usługowym w poziomie parteru, garażem podziemnym wraz zagospodarowaniem i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu nr 114/14 obręb 1056 w rejonie ulic Legnicka i Ruska w Szczecinie" zgodnie z kryteriami organizacyjno-finansowymi uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie sfinansowana została:

- ze środków własnych przyszłych Nabywców lokali,
- ze środków własnych Spółdzielni w części dotyczącej lokali mieszkalnych, lokalu użytkowego lub miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby własne Spółdzielni.

Uchwałą nr 6/2018 z dnia 26.03.2018 r. Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do doraźnego uruchamiania środków finansowych Spółdzielni w trakcie bieżących rozliczeń z Wykonawcą realizowanej inwestycji.

Wymagane środki na realizację zadania wnoszone były przez Nabywców lokali w wyprzedzających ratach, których wysokość i terminy uzależnione były od realizacji robót wg etapów określonych w harmonogramie.

Źródła finansowania kosztów zadania deweloperskiego przekazanego do użytku, a realizowanego w latach 2018 - 2020 przedstawiono szczegółowo w **Tabeli nr i9** stanowiącej **załącznik nr 5** do niniejszego protokołu lustracji, z której wynika, że:

- wpłaty Nabywców lokali wnoszone były w 10 etapach i stanowiły ogółem 14.454.352,00 zł,
- środki własne Spółdzielni poniesione na projekt techniczny stanowiły kwotę 147.108,00 zł.

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 0/Szczecin, natomiast środki finansowe na nabycie udziału w hali garażowej oraz komórek lokatorskich wnoszone były w ustalonych ratach bezpośrednio na konto Spółdzielni.

Harmonogram wnoszenia rat na poczet nabycia prawa do lokalu określony został w umowie przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego.

Na realizację budynku Spółdzielnia zaangażowała własne środki finansowe w ogólnej kwocie 147.108,00 zł (rozliczone w zadaniu inwestycyjnym).

Zaangażowanie własnych środków w finansowanie inwestycji nastąpiło na podstawie decyzji organu uchwalającego plan rzeczowo-finansowy, tj. Rady Nadzorczej.

Sposób finansowania poszczególnych etapów realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przekazanego do użytku w 2020 roku przedstawiono w **Tabeli i9A** stanowiącej **załącznik nr 6** do niniejszego protokołu lustracji.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok wraz z opinią biegłego rewidenta KPW Audytor Sp. z o.o., ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź wybranego przez Radę Nadzorczą zgodnie z uchwałą nr 35/2018 w dniu 19.12.2018 r. zostało zatwierdzone uchwałą nr 2/2020 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przeprowadzonego w systemie korespondencyjnym przeprowadzonym w dniach od 02.09. - 18.09.2020 r. Zarząd Spółdzielni w dniu 06.10.2020 r. złożył, między innymi, sprawozdanie finansowe za 2019 rok wraz z uchwałą nr 2/2020 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia do Krajowego Rejestru Sądowego i w dniu 12.10.2020 r. uzyskał informacje o dokonanych wpisach.

12. Ochrona środków finansowych nabywców lokali.

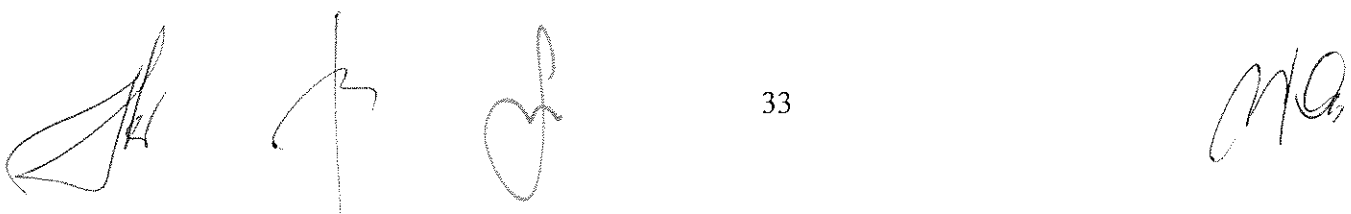
W celu ochrony środków Nabywców lokali, w dniu 18.04.2018 roku Spółdzielnia podpisała z Bankiem Powszechna Kasa Oszczędności z siedzibą w Warszawie BP 0/Szczecin, umowę na prowadzenie otwartego rachunku powierniczego służącego do gromadzenia środków na nabycie lokali w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. Ruskiej w Szczecinie. Rachunek prowadzony był wyłącznie do gromadzenia i przechowywania środków pieniężnych powierzonych przez Nabywców lokali w celu dokonania zapłaty, w częściach w miarę postępu procesu budowlanego, ceny nabycia prawa własności lokali mieszkalnych przez Nabywców lokali na podstawie zawartych umów deweloperskich.

Bank o/Szczecin ewidencjonował wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy. Odsetki od środków zgromadzonych na rachunku naliczane były w okresach miesięcznych od dnia wpłaty do dnia poprzedzającego dzień wypłaty. Wypłata środków zgromadzonych na rachunku następowała pod warunkiem potwierdzenia przez Bank zakończenia danego etapu realizacji określonego w Harmonogramie.

Umowa określała także zasady wypłaty środków pieniężnych po ewentualnym odstąpieniu od umowy deweloperskiej.

Załącznikami do zawartej umowy są między innymi:

- Wykaz Nabywców lokali z wyszczególnieniem numeru zawartej umowy deweloperskiej, o ogólnej wartości mieszkań brutto 13.012.272,00 zł,
- Harmonogram realizacji zadania stanowiący załącznik nr 1 do wniosku o otwarcie otwartego rachunku powierniczego w banku PKO BP/O Szczecin z dnia 29.03.2018 r. wykazuje 10 etapów przedsięwzięcia deweloperskiego, 9 etapów na łączną kwotę 1.076.822 zł oraz 1 etap na kwotę 1.076.825 zł. Łączna suma brutto wynosi **10.768.223 zł.**



Kwota wypłaty środków pieniężnych zaewidencjonowanych dla pojedynczego Nabywcy na koncie technicznym za dany zrealizowany etap zadania, stanowi iloczyn udziału procentowego danego etapu zadania w ogólnych kosztach realizacji zadania i ceny nabycia lokalu mieszkalnego.

13. Inwestycje zaniechane.

W latach 2017 - 2020 nie wystąpiły w Spółdzielni inwestycje zaniechane.

LÜSTRATOR
Janina Bender-Starecka
uprawn. lustr. nr 138/95

C. USTALENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy Protokół zawiera 35 stron kolejno ponumerowanych i oznaczonych parafą przez lustratora i Zarząd Spółdzielni.
2. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem po jednym egzemplarzu dla:
 - Zarządu Spółdzielni,
 - Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie
3. Integralną część protokołu stanowią wykazane w protokole załączniki w ilości 7 szt. wg zestawienia.
4. Protokół podpisany został przez lustratora w dniu 22.10.2020 roku, a zakończenie lustracji wpisano do Książki kontroli przeprowadzanych w Spółdzielni w dniu 27.10.2020 roku.
5. Przed podpisaniem protokołu lustrator poinformowała Zarząd o możliwości wniesienia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań lub danych zawartych w protokole lustracji, zgodnie z treścią § 22 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych z dnia 01 lipca 2010 roku.

L u s t r a t o r :

Szczecin, dnia 22.10.2020 r.

L U S T R A T O R
Janina Boncher-Starecka
upr. lustr. nr 138/95

6. Zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokole lustracji ze stanem faktycznym nie wnosimy.

Z a r z ą d :

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Szczecin, dnia 27.10.2020 r.

Z-ca Prezesa
as. Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"

mgr Mirosław Bajzer

ZESTAWIENIE ZAŁĄCZNIKÓW

DO PROTOKOŁU LUSTRACJI Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

za okres 01.01.2018 r. – 30.09.2020 r.

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W SZCZECINIE

Nr załącznika	Nr tabeli	Wyszczególnienie
1	i5	Informacja o terenach budowlanych.
2	i1	Zadania rzeczowe przekazane do użytku przy ul. Ruskiej 1A-C w Szczecinie.
3	x	Zdjęcia budynku przekazanego do użytku przy ul. Ruskiej 1A-C w Szczecinie
4	i6	Koszty rodzajowe zadania przekazanego do użytku przy ul. Ruskiej 1A-C w Szczecinie.
5	i9	Źródła sfinansowania kosztów zadania przekazanego do użytku w 2020 r.
6	i9A	Sposób finansowania poszczególnych etapów realizacji zadania inwestycyjnego przekazanego do użytku w latach 2018-2020.
7	x	Kserokopia protokołu odbioru przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Ruskiej 1A-C w Szczecinie z dnia 04.02.2020 r.

LUSTRATOR
Janina Boncler-Starecka
uprawn. lustr. nr 138/95

Tabela Nr 15

Informacja o terenach budowlanych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.07.2020	Koszty nabycia	Nr aktu notarialnego i Nr księgi wieczystej
1	Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni ogółem (w ha), w tym:	38,35	57 750 122,18	Wg. załączników
	- zabudowana,	33,54	54 884 578,42	Wg. załączników
	- planowana do zabudowy			
2	Powierzchnia gruntów nabytych przez Spółdzielnię na cele inwestycyjne (w ha).			
3	Forma tytułu prawnego do terenu z pkt.2:			
	- wieczyste użytkowanie (w ha),			
	- własność (w ha),			

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko

Data sporządzenia i podpis

Starszy specjalista

Podpisy Członków Zarządu

01.08.2020

podatków od nieruchomości

Anna Tryfon

Przewodniczący Zarządu

Złota Przewodnicząca Zarządu

ds. Techniczno-Exploatacyjnych

CZŁONEK ZARZĄDU

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

Informacja dodatkowa

Czy Spółdzielnia posiada tytuł prawny do gruntów, które w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy nie zostały zakwalifikowane (przeznaczone) jako grunty budowlane.

Jeśli tak to należy podać:

- kiedy Spółdzielnia nabyła te grunty,
- jaka jest powierzchnia tych gruntów,
- jakie Spółdzielnia poniosła koszty związane z tym zakupem,
- czy i jakie Spółdzielnia podjęła działania w celu zbycia tych gruntów.

Tabela Nr **i1**

Zadania rzeczowe inwestycji

przekazane do użytku w okresie: rozpoczęcie inwestycji 11.01.2018 r. \ zakończenie inwestycji 04.02.2020 r.

Lp.	Charakterystyka obiektu Nr inwestycyjny Adres nadany po przyjęciu do eksploatacji	Charakterystyka obiektu 1. ilość mieszkań w szt., pow. w m ² 2. ilość lokali użytkowych w szt., pow. w m ² 3. garaże w szt., pow. w m ² 4. inne	Nazwa wykonawcy Sposób zawarcia umowy (przetarg itp.)	Data rozpoczęcia budowy Nr zezwolenia z dnia	Termin odbioru		Kwota naliczonych kar
					umowny	faktyczny	
1	2	3	4	5	6	7	8
	Budynek mieszkalny V-kondygnacyjny (w tym cztery kondygnacje nadziemne i jedna kondygnacja podziemna) o powierzchni użytkowej 4.053,42 m ² , który obejmuje 60 lokali mieszkalnych i 2 lokale niemieszkalne (jeden lokal usługowo-handlowy oraz jeden garaż podziemny) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w postaci: chodników, drogi dojazdowej, oświetlenia, ogrodzenia podstawowego dla każdego ogródka (dla mieszkań zlokalizowanych na parterze budynku indywidualne), osłony śmietnikowej, trawników, nasadzeń i 10 ogólnodostępnych miejsc	1. 60 lokali mieszkalnych o powierzchni 2.500,24 m ² , 2. 1 lokal handlowo-usługowy o powierzchni 40,47 m ² , 3. Hala garażowa o powierzchni 1.456,76 m ² , w której zlokalizowane są 53 miejsca postojowe. 4. Komórki lokatorskie w ilości 30 sztuk, w tym: – 21 sztuk zlokalizowane na poszczególnych kondygnacjach budynku, – 9 sztuk jako zaplecza garażu. 5. Węzeł cieplny SEC, pomieszczenie gospodarcze.	Wykonawca generalny Spółka Costes Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Andyjskiej 5-5A, wybrany w drodze przetargu ograniczonego, zatwierdzony Uchwałą Zarządu nr 276/2017 w dniu 08.11.2017 r. Realizacja inwestycji nastąpiła na podstawie umowy nr 1 zawartej w dniu 05.01.2018 r. na kompleksowe wykonanie robót. W dniu 04.01.2019 r. ze względu na znaczne opóźnienie realizacji harmonogramu rzeczowo-finansowego przez Spółkę Costes Sp z o.o. powyższa umowa została przez Spółdzielnię rozwiązana. Wykonane prace zostały	W dn. 11.01.2018 r. na podstawie protokołu wprowadzenia na budowę, został przekazany front robót Wykonawcy, Spółce Costes Sp. z o.o. Prace realizowane były na podstawie pozwolenia na budowę DECYZJA NR 879/17 zatwierdzająca projekt budowlany, wydana w dniu 23.06.2017 r., która w dniu 18.07.2017 r. stała się ostateczna.	30.09.2019 r. (zgodnie z umową z firmą Costes Sp. z o.o.) 04.02.2020 r. (realizacja w systemie gospodarczym przez Spółdzielnię)	04.02.2020 r. (zakończenie zgodnie z wpisem w dzienniku budowy) 06.03.2020 r. (pozwolenie na użytkowanie)	W styczniu 2019 r. została potrącona Spółce Costes Sp. z o.o. kara umowna w kwocie 131.116,00 zł, polegająca na zatrzymaniu i przeksięgowaniu kaucji gwarancyjnej na poczet roszczenia, wynikającego z rozwiązania umowy.

parkingowych. Adres nadany nieruchomości: ul. Ruska 1A, 1B, 1C.		zinwentaryzowane protokolarnie i realizacji inwestycji podjęta się Spółdzielnia jako generalny wykonawca.				
Ogółem:						

x/ Pod pojęciem zadanie inwestycyjne oddane do użytku należy rozumieć obiekt(y) dla którego podpisany został protokół odbioru końcowego

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko,

Podpisy Członków Zarządu

Data sporządzenia i podpis

26.08.2020.

**Specjalista
ds. inwestycji**
mgr Natalia Zielonka

Z-ca Prezesa Głównego
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Hajna Wójcik

Z-ca Prezesa
ds. techniczno-eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomków

**PREZES ZARZĄDU
S.M. "KOLEJARZ"**

mgr Mirosław Bajzert

**Zdjęcia budynku przekazanego do użytku
przy ul. Ruskiej 1A-C w Szczecinie**



Tabela Nr 16

Koszty rodzajowe przekazanego do użytku zadania inwestycyjnego pn. (nr) Ruska 1a, 1b, 1c w Szczecinie

Lp.	Koszty wg rodzaju	Kwota w zł	z tego (z rubryki 3)	
			Koszty bezpośrednie	Koszty pośrednie
1	2	3	4	5
1	Koszty pozyskania terenu	5.176,78		5.176,78
2	Dokumentacja	162.178,00		162.178,00
3	Obsługa inwestycji	356.503,72		356.503,72
4	Nadzór inwestorski	32.650,00		32.650,00
5	Roboty budowlano-montażowe	12.726.936,09	12.726.936,09	
6	Pozostałe	203.376,98		203.376,98
	Ogółem	13.486.821,57	12.726.936,09	759.885,48

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko Halina Wójcik

Data sporządzenia i podpis 31.08.2020 r.

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Halina Wójcik

Podpisy Członków Zarządu

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

Z-ca Prezesa
Techniczno-Exploatacyjny
CZŁONEK ZARZĄDU S.M. "KOLEJARZ"
mgr inż. Jolanta Tomków
mgr Mirosław Bajzert

Źródła sfinansowania kosztów zadań rzeczowych inwestycji przekazanych do użytku w okresie2018-2020 roku.../x

Lp.	Nazwa zadania inwestycyjnego	Wartość zadania wg rozliczenia ostatecznego	Sfinansowanie kosztów wykazanych w rubryce 3					Razem nr 5+6+7+8 (w zł)	Uwagi
			Wpłaty członków (w zł)	Własne środki finansowe Spółdzielni (w zł)	Kredyt bankowy (w zł)	Środki uzyskane na infrastrukturę (w zł)	Zobowiązania wobec wykonawców (w zł)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	projekt	147.108,00	0	147.108,00				147.108,00	
2	I etap	1.477.940,36	2.978.828,27	0				0	
3	II etap	825.702,01	5.031.023,97	0				0	
4	III etap	580.441,22	815.442,58	0				0	
5	IV etap	1.314.156,87	2.680.369,96	0				0	
6	V etap	1.242.013,14	2.414.285,32	0				0	
7	VI etap	724.038,49	59.186,40	0				0	
8	VII etap	797.230,39	17.344,48	0				0	
9	VIII etap	2.981.798,30	19.972,00	0				0	
10	IX i X etap	3.396.395,80	434.635,10	0				0	
	Ogółem	13.486.821,57	14.454.352,00	147.108,00	0	0	0	147.108,00	

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko

Data sporządzenia i podpis

mgr Halina Wójcik

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

ds. Techniczne, Ekspert
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

Podpisy Członków Zarządu

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jolanta Tomkowiak

mgr inż. Jolanta Tomkowiak

Sposób finansowania poszczególnych etapów realizacji zadania inwestycyjnego, które zostało przekazane do użytku

w okresie2018-2020.....\x

Lp.	Nazwa zadania inwestycyjnego	Koszty zrealizowanego etapu robót	Sfinansowanie kosztów wykazanych w rubryce 3					Razem nr 5+6+7+8 (w zł)	Uwagi
			Wpłaty członków (w zł)	Własne środki finansowe Spółdzielni (w zł)	Kredyt bankowy (w zł)	Środki uzyskane na infrastrukturę (w zł)	Zobowiązania wobec wykonawców (w zł)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Wstępny projekt	A) Etap przygotowania inwestycji 147.108,00(w zł)	0	147.108,00				147.108,00	
		B) Etap realizacji inwestycji, z podziałem na poszczególne okresy realizacji (np. miesiące, kwartały, półrocza, lata):							
		- I.....3.031.191,59.....zł,	8.825.294,82					0	
		- II ... 9.228.658,93.....zł,	5.194.422,08					0	
		- III.....1.226.971,45.....zł,	434.635,10					0	
		- stan na dzień przekazania inwestycji do użytku						0	
		13.486.821,57.....zł.							

Sporządził: nazwisko i imię, stanowisko Halina Wójcik

Data sporządzenia i podpis 31.08.2020

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Podpisy Członków Zarządu

Z-ca Prezesa Gł. Księgowy
CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Halina Wójcik

Z-ca Prezesa
Techniczno-Eksploatacyjnych
CZŁONEK ZARZĄDU S.M. "KOLEJARZ"

mgr inż. Jolanta Tomków mgr Mirosław Bajert

Szczecin, dn. 04.02.2020 r.

PROTOKÓŁ

końcowego technicznego odbioru robót polegających na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami mieszkalnymi w ilości 61 szt., lokalem usługowym w poziomie parteru, garażem podziemnym wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działce gruntu 114/14 z obrębu 1056 w rejonie ulic Legnicka i Ruska w Szczecinie:

Inwestor: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Szczecinie ul. 9 Maja 17.**

Nazwa i adres obiektu: **Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Ruskiej 1a-c w Szczecinie.**

Wykaz wykonawców:

I. BRANŻA BUDOWLANA

1. Roman Migus „MIG-BUD” Zakład Ogólnobudowlany, os. Zachód B4H/1, 73-110 Stargard;
2. DOLBUD – PLUS Małgorzata Mazurek, Żelechowo 26b, 74-121 Krzywín;
3. BACKUP Dariusz Matelski, ul. Małkowskiego 15/23, 70-306 Szczecin;
4. IDEA – DACH Zaplaccy Sp. z o.o., ul. Źródlana 5/2, 71-052 Szczecin;
5. BudIREX Sp. z o.o., Sp. kom., ul. Pomorska 95, 74-100 Gryfino;
6. Framex Sp. z o.o., Sp. kom, ul. Szczecińska 2, 73-108 Morzyczyn;
7. Schindler Polska Sp. z o.o., ul. Postępu 12A, 02-676 Szczecin;
8. „MTJ” Sp. z o.o., ul. Szkolna 2, 73-240 Bierzwník;
9. Usługi Ogólnobudowlane Antoni Piller, ul. A.Abrahama 12C/2, 70-893 Szczecin;
10. „UNIKALEN” Paweł Burdziak, ul. Jana Kazimierza 17/3, 71-620 Szczecin;
11. ROBOTY OGÓLNOBUDOWLANE WYKOŃCZENIOWE Robert Chrostowski, ul. Bobrowa 23, 70-791 Szczecin;
12. HORIZON LAB Sp. z o.o., ul. H. Sienkiewicza 22, 60-818 Poznań;
13. ZAKŁAD METALOWY Mieczysław Pokój, ul. Wojska Polskiego 129A, 72-004 Tanowo;



14. „GREEN SUPPORT” Maciej Hennig, ul. Planty 15/2, 70-730 Szczecin;
15. P.H.U. Andrzej Wiszniewski, ul. Ogrodowa 3, 73-130 Dobrzany;
16. PRO-HAUS S.C. Joanna Słowicka, Robert Naklicki, ul. Bandurskiego 36, 71-685 Szczecin;
17. P.B. „WOJNIAK”, Kłęcz 35, 74-503 Moryń;
18. „STAL – WENT” W. Łukasiewicz S.J. ul. Szczawiowa 68A, 70-010 Szczecin;
19. „FOX-BUD” Mateusz Lis, Grabowo 30C, 73-110 Stargard;
20. „ZBB WENTYLACJA” Tomasz Leśniewski, ul. Swarżyc 1A/7, 71-601 Szczecin;
21. ZAKŁAD OGÓLNOBUDOWLANY Wiktor Kożuchowski, ul. Szymanowskiego 13/9, 71-416 Szczecin;
22. F.P.H.U. PATRON Krzysztof Gralak, ul. Z. Nałkowskiej 2, 73-110 Stargard;
23. KLUK – DACH Dawid Kluk, ul. Bandurskiego 96/73, 71-685 Szczecin.

II. BRANŻA SANITARNA

1. „FALA” S.C. Stanisław Wleklak & Michał Wleklak & Marzena Adach, ul. Litwinowicza 3, 71-073 Szczecin;
2. F.H.U. „ALTIN” Dariusz Włodarczyk, Al. Wojska Polskiego 121/2, 70-490 Szczecin.
3. „ART – VENT” Katarzyna Dąbrowska – Sondej, Nieduża 22/2, 71-531 Szczecin;

III. BRANŻA ELEKTRYCZNA

1. Usługi elektryczne „ENERGO – FOUR” Leśko Dariusz Michał, Linie 13, 74-202 Bielice.

Komisja odbiorowa w składzie:

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Przewodniczący - Koordynator inwestycji | - Leszek Łukaszewicz |
| 2. Inspektor nadzoru robót budowlanych | - Piotr Świderek |
| 3. Inspektor robót sanitarnych | - Konrad Jabłoński |
| 4. Inspektor robót elektrycznych | - Ireneusz Kolano |

Przy udziale:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. Kierownika budowy | - Andrzej Natkaniec |
| 2. Inżynier budowy | - Kinga Cieślak |
| 3. Inżynier budowy | - Tomasz Rogalski |

stwierdziła, co następuje:

1. Roboty wykonano zgodnie z zawartymi umowami oraz warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót.
2. Termin umowny zakończenia robót – w terminie.
3. Wykaz zauważonych usterek lub niedoróbek – brak.
4. Na wykonane roboty wykonawcy udzielili gwarancji zgodnie z zapisami poszczególnych umów.
5. Inne uwagi uczestników odbioru – brak.
6. Wykaz przekazanych dokumentów:
 - deklaracje zgodności,
 - atesty higieniczne użytych materiałów,
 - wyniki badań i sprawdzeń itp.

Na tym protokół zakończono i po przeczytaniu podpisano:

Komisja odbiorowa:

- 1).....
2).....
3).....
4).....

Uczestnicy:

- 1).....
2).....
3).....

