



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 06.10.2021r.

2021-10-11
589/2021. A/P.
[Signature]

**Środowiskowa Spółdzielnia
Mieszkaniowa Niewidomych
ul. Wilcza 70 lok 44
00-670 Warszawa**

l.dz. 996/2021

Zgodnie z umową z dnia 20 lipca 2021 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Środowiskową Spółdzielnią Mieszkaniową Niewidomych w Warszawie, w dniach od 20 września do 04 października 2021 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 01 czerwca 2019 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

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

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

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, sporządzonych analitycznie

zestawień, weryfikacji wewnętrznych norm prawnych i poprawności ich stosowania oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i regulaminy wewnętrzne dotyczące działalności inwestycyjnej,
- uchwały i decyzje organów samorządowych,
- protokoły z posiedzeń organów Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja związana z przygotowaniem i realizacją inwestycji,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgową.

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

Działalność inwestycyjna Spółdzielni za okres 01.01.2016 r. – 31.05.2019 r. była przedmiotem badania w ramach lustracji działalności pełnej przeprowadzonej w dniach od 15.04. do 26.06.2019 roku przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. W ocenie polustracyjnej z dnia 08.07.2019 roku Związek w zakresie działalności inwestycyjnej sformułował jeden wniosek *„Przy przeprowadzaniu wyboru Generalnego wykonawcy dla przyszłych inwestycji mieszkaniowych dokonywać bardziej szczegółowej analizy, zwłaszcza w zakresie opinii o firmie na konkurencyjnym rynku”*. Zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wniosek został przedstawiany przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w dniu 09.12.2019 roku.

Z uwagi na fakt, że Spółdzielnia nie rozpoczęła w badanym okresie nowej inwestycji, nie można było stwierdzić w jaki sposób został zrealizowany wniosek.

W okresie objętym lustracją działalność inwestycyjną Spółdzielni regulował: Statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; Regulamin Rozliczania Kosztów Inwestycji Mieszkaniowej i Ustalania Wartości Początkowej; zatwierdzone uchwały Walnego Zgromadzenia określające kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni oraz uchwały Rady Nadzorczej.

W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej w badanym okresie Spółdzielnia zakończyła budowę dwóch budynków mieszkalnych z usługami i garażami podziemnymi przy ulicy Podborskiej 4 i 6 z:

- 40 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 2.333,3m²;
- 2 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 173,16 m²;

- 47 stanowiskami postojowymi o łącznej powierzchni 1.292,69 m²;
- 41 komórkami o łącznej powierzchni 128,9 m²,

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie posiadała zaniechanych inwestycji, nie prowadziła prac przygotowawczych do realizacji budowy budynków wielorodzinnych oraz nie posiadała inwestycji znajdujących się w trakcie realizacji.

Zarząd Spółdzielni w oparciu o §5 Regulaminu przeprowadzał konkursy ofert na wykonanie inwestycji zgodnie z przyjętym projektem budowlanym i podpisał umowę z podmiotem, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą. Inwestycja realizowana była przez następujące firmy:

- ALFA BETA Sp. z o.o. - umowa rozwiązana przez Wykonawcę;
- BCW 13 Sp. z o.o. - umowa rozwiązana przez Spółdzielnię ze względu opóźnienia w realizacji umowy, niewykonanie wszelkich niezbędnych robót zabezpieczających, niewywiązanie się z obowiązku nadzoru Kierownika budowy oraz braku realizacji zapisów zawartych w umowie.

W związku z powyższym, została naliczona kara umowna i w celu jej uzyskania Spółdzielnia skierowała sprawę do Sądu Okręgowego XX Wydział Gospodarczy w Warszawie. Na dzień zakończenia lustracji sprawa nie została rozstrzygnięta.

- INTERBUD Jolanta Łyjak – ze względu na odstąpienie od poprzedniej umowy z Generalnym Wykonawcą, Spółdzielnia zawarła w dniu 12.04.2019 roku umowę z firmą INTERBUD, która zobowiązała się do wykonania prac związanych z Generalnym Wykonawcą oraz wykonania części robót budowlanych.
- w celu kontynuowania procesu budowlanego inwestycji, Spółdzielnia podpisała również indywidualne umowy z dotychczasowymi podwykonawcami.

Inwestycja została zrealizowana na gruncie o uregulowanym stanie prawnym.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, za przygotowanie, organizację i nadzór procesu inwestycyjnego odpowiedzialny był Zarząd Spółdzielni poprzez zatrudnionych inspektorów nadzoru w poszczególnych branżach (ogólnobudowlanej, sanitarnej i elektrycznej). Zakres pełnionego nadzoru inwestycyjnego prowadzony był zgodnie z ustawą Prawo budowlane. Nadzór autorski realizowany był przez pracowników firmy projektowej GIS Architekci Sp. z o.o.

W dniu 11.08.2020 roku Spółdzielnia złożyła w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami podziemnymi, dwoma zjazdami oraz infrastrukturą techniczną zlokalizowanymi przy ulicy Podborskiej 4 i 6. W dniu 10.09.2020 roku PINB dla

m. st. Warszawy wydał Decyzję nr IIOT/279/U/2020 o pozwoleniu na użytkowanie ww. obiektów budowlanych.

W dniu 25.09.2020 roku sporządzono protokół odbioru końcowego pomiędzy Spółdzielnią a Generalnym Wykonawcą, w wyniku braku rażących i wymagających usunięcia usterek, protokół został podpisany przez obie Strony.

Należy jednak zwrócić uwagę, że zgodnie z zawartym aneksem nr 2 do umowy z Generalnym Wykonawcą nie został dotrzymany termin realizacji umowy, który określono na dzień 30.11.2019 roku. Zgodnie z oświadczeniem Zarządu przyczyną nieterminowej realizacji umowy są opóźnienia w realizacji prac przez podwykonawców oraz ogłoszonego w 2020 roku na terytorium Rzeczypospolitej stanu epidemii.

Wartość początkowa lokali, zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowej i ustalania wartości początkowej lokali dla inwestycji Podborska ustalana była trzykrotnie. Spowodowane było to wzrostem cen materiałów budowlanych oraz kosztów pracy w branży budowlanej. Na podstawie przedłożonego zestawienia rzeczywistych kosztów realizacji zadania Uchwałą nr 2/IV/2020 z dnia 21.05.2020 r. Rada Nadzorcza ustaliła ostateczną wartość lokali, która wynosiła:

- 6.225,00 zł za m² lokalu mieszkalnego;
- 3.127,50z l za komórkę gospodarczą;
- 8.800,00 zł za m² lokalu użytkowego;
- 31.450,00 zł za pojedyncze miejsce postojowe w garażu podziemnym;
- 47.175,00 zł za rodzinne miejsce postojowe w garażu podziemnym.

Z uwagi na toczące się postępowanie sądowe w sprawie kar umownych od firmy BCW 13 Sp. z o.o., ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji nastąpi po rozstrzygnięciu ww. sprawy sądowej. Tym samym naruszono przepisy § 63 statutu oraz art. 18 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które stanowią, że rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Zrealizowana inwestycja była finansowana środkami przyszłych użytkowników lokali i miejsc postojowych pozyskiwanych w formie zaliczek na podstawie podpisywanych umów przedwstępnych. Przekazywanie lokali mieszkalnych rozpoczęło w dniu 25.09.2020 r. Notarialne umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i miejsca postojowego Spółdzielnia rozpoczęła w kwietniu 2021 roku.

Do dnia 31.12.2020 roku nie sprzedano pięciu miejsc postojowych w garażach podziemnych.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego Związek pozytywnie ocenia całokształt realizowanych przez Spółdzielnię działań inwestycyjnych w lustrowanym okresie, jednak pożądan

byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Przestrzegać przepisów umowy dotyczących terminów zakończenia realizacji inwestycji, w razie wystąpienia opóźnień zawierać stosowne aneksy.
2. Przestrzegać art. 18 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 63 Statutu – dokonać ostatecznego rozliczenia inwestycji oddanej do użytkowania.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wniosek polustracyjny powinien zostać przedstawiony przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosku.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Dankowski