Załącznik nr 3

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
ul. Jasna 1
www.zrsmrp.com.pl
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

DN/NK/10.03.22

10. 03. 2022
913

Warszawa, dnia 03.03.2022 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
ul. Łąkowa 9
64-500 Szamotuły

l.dz. 228/2022

Zgodnie z umową z dnia 07 kwietnia 2021 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową w Szamotułach, w dniach od 06 grudnia 2021 roku do 22 lutego 2022 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2021 roku.

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

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

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:
- statut i regulaminy wewnętrzne dotyczące działalności inwestycyjnej,
- uchwały i decyzje organów samorządowych,
- dokumentacja członkowska,
- plany gospodarcze i sprawozdania z ich realizacji;
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja związana z przygotowaniem i realizacją inwestycji,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgowa.

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.

Poprzednia lustracja działalności inwestycyjnej została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 03 czerwca do 26 sierpnia 2019 roku w ramach lustracji obejmującej całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku i obejmowała działalność w zakresie budowy 46 miejsc postojowych na działkach numer 3363/1 i 4133/1 położonych w Szamotułach przy ulicy Kolarskiej. Na podstawie ustaleń z protokołu lustracji Związek w liście polustracyjnym ocenił działalność inwestycyjną Spółdzielni prawidłowo i w tym zakresie nie sformułował żadnych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

W okresie objętym lustracją działalność inwestycyjną Spółdzielni regulował Statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały Walnego Zgromadzenia zatwierdzające kierunki rozwoju działalności gospodarczej, plany rzeczowo-finansowe inwestycji uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz wewnętrzne uregulowania.

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

1. Przekazanych do użytku w 2021 roku:
   a) Budynek mieszkalny (B1) przy ulicy J.J. Śniadeckich 5 w Szamotułach z 16 lokalami mieszkalnymi wraz z piwnicami.
   b) Budynek mieszkalny (B2) przy ulicy H. Święcickiego 2 w Szamotułach z 16 lokalami mieszkalnymi wraz z piwnicami.
   c) Budynek mieszkalny (B3) przy ulicy H. Święcickiego 4 w Szamotułach z 16 lokalami mieszkalnymi z piwnicami.

W dniu 19.07.2017 roku Spółdzielnia otrzymała Decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków

mieszkalnych wielorodzinnych położonych na działkach o numerze ewidencyjnym 442/12 i 442/13. Gmina Szamotuły nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Na budowę trzech budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą, Spółdzielnia uzyskała wymagane prawem budowlanym stosowne decyzje i pozwolenia.

Decyzje o rozpoczęciu procesu inwestycyjnego budowy budynków poprzedzone były rozpoznaniem potrzeb mieszkaniowych i naborem chętnych do przystąpienia do budowy i sfinansowania jej kosztów. Spółdzielnia na bieżąco informowała osoby zainteresowane o realizowanych w internecie oraz poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych zasobów Spółdzielni, lokalnych portalach informacyjnych i internetowych, lokalnej prasie. Ponadto przed siedzibą Spółdzielni, przy trasie wylotowej z Szamotuł w kierunku Oborniki-Poznań, przy ulicy Dworcowej oraz na osiedlu Wiśniowym przed placem budowy umieszczone zostały tablice informacyjne o sprzedaży mieszkań z podaną ceną oraz ilością lokali będących w sprzedaży, a także telefon kontaktowy w celu uzyskania dodatkowych informacji.

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

Za zgodą Rady Nadzorczej z wykonawcami dokumentacji projektowej zostały przeprowadzone negocjacje cenowe dotyczące wykonania projektu budowlanego i wykonawczego prac. W dniu 12.06.2018 roku zawarto umowę z Grupą Projektową - Kolektyw w Szamotułach na wykonanie kompleksowego opracowania dokumentacji projektowej w zakresie umożliwiającym złożenie wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w oparciu o warunki zabudowy wydane dla zadania inwestycyjnego.

Z wykonawcą budowy budynków mieszkalnych J&H Kompleksowa Obsługa Budownictwa Sp. z o.o., wyłonionym w postępowaniu przetargowym, w dniu 14.02.2020 roku zostały zawarte dwie umowy na budowę budynków B1 (przy ulicy J.J. Śniadeckich 5) oraz B2 (przy ulicy H. Święcickiego 2), natomiast w dniu 19.10.2020 roku na budowę budynku B3 (przy ulicy H. Święcickiego 4).

Rozpoczęcie inwestycji nastąpiło po uprawomocnieniu się Decyzji Starosty Powiatu Szamotulskiego zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę.

Obsługa działalności inwestycyjnej prowadzona była w systemie własnym oraz zleconym, zgodnie z zawartymi umowami na pełnienie w pełnym zakresie nadzoru inwestorskiego nad robotami. Zgodnie z podpisanymi umowami

rozliczenia dokonywane były w systemem miesięcznym, na podstawie wystawionych faktur.

Nadzór inwestorski w systemie własnym sprawowany był przez pracownika Spółdzielni zatrudnionego na umowę o pracę i posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.

Prawidłowe pełnienie obowiązków nadzoru inwestorskiego potwierdzają wpisy do dzienników budowy, uczestnictwo w odbiorach robót, sprawdzanie zgodności odbiorów częściowych, faktury końcowej oraz przedmiotu i kosztorysów na roboty dodatkowe.

Z czynności odbioru budynków sporządzono protokoły odbioru końcowego:
- dla budynku B1 – w dniu 19.05.2021 roku;
- dla budynku B2 – w dniu 10.08.2021 roku;
- dla budynku B3 – w dniu 25.11.2011 roku.

Wykonawca zadania inwestycyjnego powiadomił pisemnie Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowalnego o zakończeniu budowy trzech budynków mieszkalnych pismami z dnia 12.05.2021 roku, 09.05.2021 roku i 05.11.2021 roku, który to w dniach 14 maja, 14 lipca i 10 listopada 2021 roku wydał stosowne zaświadczenia uprawniające Spółdzielnię do rozpoczęcia użytkowania inwestycji.

Na przekazane do użytkowania budynki Spółdzielnia uzyskała warunki przyłączenia sieci elektroenergetycznej, ciecie wodno-kanalizacyjnej i ciepłowniczej.

W dniu 29.11.2021 roku Zarząd Spółdzielni uchwałą numer 70/2021 zatwierdził rozliczenie nakładów inwestycji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu. Koszty związane z realizacją inwestycji przekazanych do użytku w 2021 roku ustalonych w oparciu o analizę wystawionych faktur oraz ewidencję księgową wyniosły 11.094.732,00 zł.

Źródłem finansowania zadania inwestycyjnego były:
- wpłaty nabywców lokali, które wnoszone były w transzach wynikających z zawartych umów (10.400.541,80 zł);
- środki własne Spółdzielni stanowiły kwotę 694.190,20 zł i dotyczyły trzech wolnych mieszkań.

Na dzień 31.12.2021 roku 45 lokali mieszkalnych zostało sprzedanych, a akty notarialne umowy ustanowienia odrębnej własności lokali zostały podpisane z członkami.

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

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski

AS/27/2022