

# REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole  
ul. Krakowska 37/502  
e-mail: rzrsm@tlen.pl

tel. (77) 453-72-32  
tel. kom. 602 493 976

PO/ 160 /24

Opole, dnia 16 lutego 2024r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Osiedle Jasne 20  
58 - 200 Dzierżoniów**

Na podstawie umowy nr 16/II/L/2023 z dnia 24.11.2023 r. oraz art. 91 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2021 poz. 737 ze zm.), Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 03.01 - 08.02.2024 r. lustrację częściową działalności inwestycyjnej Spółdzielni w okresie 01.01 - 31.12.2023 r. i w zakresie:

- 1) rozliczenia końcowego budowy pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej 8-10, z 50 lokalami mieszkalnymi i 12 garażami o łącznej powierzchni użytkowej 2 841,62 m<sup>2</sup>;
- 2) prowadzonymi budowlami:
  - drugiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej 12-14, z 35 lokalami mieszkalnymi i 8 garażami o łącznej powierzchni użytkowej 2 085,04 m<sup>2</sup>
  - pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka, z 43 lokalami mieszkalnymi i 21 miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym o łącznej powierzchni użytkowej 2 295,60 m<sup>2</sup>.

Przedmiotem lustracji objęto następujące zagadnienia:

- realizacja wniosków z poprzedniej lustracji działalności inwestycyjnej,
- podstawy prawne i organizacyjne zabezpieczenia prowadzonej działalności inwestycyjnej,
- potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny,
- sprawy terenowo - prawne,
- przygotowanie inwestycji,
- realizacja inwestycji,

- nadzór inwestorski w czasie realizacji inwestycji,
- finansowanie inwestycji,
- rozliczenie inwestycji, ustalenie wysokości wkładów oraz ich egzekwowanie,
- odbiór inwestycji, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, przekazanie inwestycji do eksploatacji, okres gwarancji i rękojmi za wady fizyczne.

Ustaień z lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów, przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności za podstawę ustaień lustracji służyły: statut i inne regulaminy wewnętrzne, dokumentacja z działalności organów samorządowych, dokumenty członkowskie, dokumentacja z przygotowania, realizacji i rozliczenia inwestycji, umowy o budowę lokali i rozliczenia wkładów budowlanych i mieszkaniowych, oraz ewidencja finansowo-księgową inwestycji.

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

**W okresie objętym lustracją:**

1) Spółdzielnia wykonuje obowiązek określony w art. 91 § 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze - corocznego poddawania się lustracji w okresie budowy budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów ich budowy.

W dniach 28.12.2022 - 13.02.2023 r. Związek przeprowadził lustrację częściową działalności inwestycyjnej Spółdzielni w 2022 r. w zakresie realizacji budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka i w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej 8-10 i 12-14. W wystąpieniu polustracyjnym PO/136/23 z dnia 22.02.2023 r. dokonano pozytywnej oceny realizacji procesu inwestycyjnego i nie wydano wniosków polustracyjnych. O wynikach lustracji Zarząd Spółdzielni poinformował Walne Zgromadzenie Członków odbyte w częściach w dniach: 29.05; 31.05; 06.06; 12.06; 14.06 i 16.06.2023 r.

2) W uchwałach Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni:

a) nr 8/2017 odbytego w dniach 09.05-16.05.2017 r. przyjęto kierunki rozwoju działalności Spółdzielni w zakresie inwestycji mieszkaniowych i postanowiono przystąpić od 2017 r. do realizacji inwestycji mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej, na terenach do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny lub planuje zakup terenów z przeznaczeniem pod budowę budynków mieszkalnych, finansowanych ze środków przyszłych użytkowników oraz kredytów. Najwyższa



- suma zobowiązań na realizację przedmiotowej uchwały wynosiła 5 milionów złotych,
- b) nr 8/2021 odbytego w dniach 9-12.08.2021 r. postanowiono m.in.: że budowa mieszkań w systemie lokatorskim i własnościowym będzie przeznaczona dla członków Spółdzielni a zakres robót obejmuje roboty budowlano-montażowe: stolarki okiennej PCV, stolarki drzwiowej wejściowej do lokalu, instalacji co i c.w.u., wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, telefonicznej, telewizyjnej i domofonowej. Koszty budowy nie obejmują wyposażenia kuchni, łazienki i WC w urządzenia sanitarne, a także posadzek oraz drzwi wewnątrz mieszkania. W związku z tym lokale będą w niepełnym wykonaniu.
- c) nr 9/2022 odbytego w dniach 24-27.05.2022 r. przyjęto kierunki rozwoju działalności Spółdzielni w zakresie inwestycji mieszkaniowych i postanowiono przystąpić od 2022 r. do realizacji inwestycji mieszkaniowych w systemie lokatorskim i własnościowym oraz infrastruktury towarzyszącej, na terenach do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny lub planuje zakup terenów z przeznaczeniem pod budowę budynków mieszkalnych, finansowanych ze środków przyszłych użytkowników oraz kredytów. Najwyższa suma zobowiązań na realizację przedmiotowej uchwały wynosiła 7 milionów złotych;

3) Na działalność inwestycyjną Spółdzielnia nabyła:

- a) aktem notarialnym Rep. A nr 2618/2022 z dnia 06.05.2022 r. na własność niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka, składającą się z działek nr: 51/1; 51/2; 51/3 o powierzchni 0,4689 ha za łączną cenę 726 795 zł. Zakup zgodnie z uchwałą nr 9/2022 Walnego Zgromadzenia, sfinansowano z wkładów budowlanych wniesionych przez przyszłych nabywców lokali. Na działkach tych w dniu 18.05.2022 r. rozpoczęto budowę pierwszego z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 43 lokalami mieszkalnymi i 21 miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym,
- b) aktem notarialnym Rep. A nr 2004/2020 z dnia 17.06.2020 r. bez przetargu od Gminy Piława Górna prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr 182/10 o powierzchni 0,9863 ha na okres 99 lat, za opłatą roczną 6 499,70 zł netto ( wartość gruntu 649 972 zł netto a pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wyniosła 15 %, tj. 97 495,80 zł).

Na tej działce:

- w dniu 14.05.2021 r. rozpoczęto budowę pierwszego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 50 lokalami mieszkalnymi, 12 garażami i 48 zewnętrznymi miejscami postojowymi,



- w dniu 26.10.2022 r. drugiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 35 lokalami mieszkalnymi, 8 garażami i 58 zewnętrznymi miejscami postojowymi;

- 4) Działalność inwestycyjną Spółdzielni określono w przyjętych przez Radę Nadzorczą:
- *regulaminie rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,*
  - *regulaminie przetargów na udzielenie zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy.*

Do kompletności regulaminów uwag nie wniesiono, ich treść jest precyzyjna i zgodna ze Statutem i innymi obowiązującymi przepisami prawnymi.

- 5) Zaplanowana na lata 2017 - 2023 działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmowała:
- a) przygotowanie i realizację budowy pierwszego z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka (43 lokale mieszkalne i 21 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym), finansowana środkami przyszłych nabywców ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali, oraz ze środków własnych członków ubiegających się o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa (współfinansowanych z planowanego hipotecznego kredytu bankowego),
  - b) przygotowanie i realizację budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 8-10 i nr 12-14 z 85 lokalami mieszkalnymi i 20 garażami, przy czym:
    - zakończenie i przekazanie do użytku pierwszego budynku z 50 lokalami mieszkalnymi i 12 garażami sfinansowano środkami przyszłych 38 nabywców ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali, oraz ze środków własnych 12 członków ubiegających się o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa (współfinansowanych z hipotecznego kredytu bankowego z terminem spłaty do dnia 27.12.2051r.).
    - realizację budowy drugiego budynku z 35 lokalami mieszkalnymi i 8 garażami sfinansowano środkami 19 przyszłych nabywców ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali, oraz ze środków własnych 12 członków ubiegających się o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa (współfinansowanych z hipotecznego kredytu bankowego z terminem spłaty do dnia 30.04.2048 r.);

- 6) Wskutek dwóch przetargów nieograniczonych dwustopniowych na proces inwestycyjny w formule *zaprojektuj i wybuduj*, polegającej na zaprojektowaniu, uzyskaniu pozwolenia



na budowę oraz wykonaniu i przekazaniu do użytkowania przedmiotowych budynków mieszkalnych na terenie Spółdzielni:

- a) dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka, wybrano jedyną złożoną ofertę Firmy Budowlanej JASKÓLSCY Spółka Cywilna Witold Jaskólski, Krzysztof Markowski z siedzibą w Świdnicy przy ul. Westerplatte 40/2,
- b) dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 8-10 i nr 12-14, wybrano jedyną złożoną ofertę firmy Budownictwo Witold Jaskólski 58-100 Świdnica, ul. Westerplatte 40/2.

Wykonawców tych wybrano prawidłowo i zgodnie z obowiązującym *regulaminem przetargów na udzielenie zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy*;

7) Z wykonawcami przedmiotowych inwestycji zawarto umowy:

- w dniu 27.05.2021 r. nr 1/IN/KORCZAKA/2021 ( z 2 aneksami ) na budowę dwóch budynków w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka, za wynagrodzeniem za pierwszy budynek 12 370 996,80 zł brutto i za drugi budynek 13 153 362,00 zł.

Termin zakończenia realizacji pierwszego budynku ustalono w umowie do dnia 28.02.2024 r., natomiast terminu podjęcia i zakończenia realizacji drugiego budynku uzależniono od sytuacji rynkowej i zapotrzebowania na mieszkania,

- w dniu 24.04.2020 r. nr 1/PG/IN/2020 (z 5 aneksami) na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej, za wynagrodzeniem za pierwszy budynek 8 842 573,30 zł brutto i za drugi budynek 8 555 321,50 zł brutto. Termin zakończenia realizacji pierwszego budynku ustalono w umowie do dnia 28.02.2023 r. a drugiego budynku do dnia 28.02.2024 r.;

8) Nadzór inwestorski nad realizacją procesu inwestycyjnego w zakresie robót konstrukcyjno-budowlanych, prowadził zatrudniony w Spółdzielni do dnia 30.11.2023 r. koordynator ds. inwestycji a następnie zatrudniony od dnia 02.11.2023 r. do dnia 30.06.2025 r. uprawniony inspektor nadzoru budowlanego.

Nadzór nad robotami instalacyjnymi w branży sanitarnej oraz elektrycznej, prowadzono na podstawie zawartych umów z inspektorami nadzoru, posiadającymi ważne uprawnienia budowlane w specjalności nadzorowanej, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz aktualne zaświadczenia o przynależności do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa;

9) Według stanu na 25.01.2024 r.:

- a) zakończono i przekazano do użytku pierwszy budynek mieszkalny wielorodzinny w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 8-10:
  - budowę rozpoczęto 14.05.2021 r. a zakończono 03.03.2023 roku,
  - koszty budowy 10 229 298,48 zł netto,



- wpłacone wkłady mieszkaniowe i budowlane 8 445 266,65 zł netto,
  - uzyskany kredyt bankowy 1 784 031,83 zł,
  - zawarto 38 umów o budowę lokalu mieszkalnego i 12 umów o budowę lokalu mieszkalnego w celu o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (tj. na wszystkie lokale mieszkalne) oraz sprzedano wszystkie z 12 garaży,
  - uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 105/1/2023 z dnia 24.08.2023 r. zatwierdzono ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji,
- b) realizacja budowy budynku mieszkalnego w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka:
- budowę rozpoczęto 18.05.2022 r., termin zakończenia według umowy 28.02.2024 r.,
  - koszty budowy 10 324 881,90 zł netto,
  - wpłacone wkłady budowlane 9 297 885,19 zł netto,
  - zobowiązanie dla wykonawcy robót 1 026 996,71 zł netto,
  - zawarto 40 umów o budowę lokalu mieszkalnego i 2 umowy o budowę lokalu mieszkalnego w celu o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (na 43 ogółu) oraz sprzedano 20 miejsc postojowych (na 21 ogółu). Do sprzedaży pozostawał 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe.
- c) realizacja budowy drugiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 12-14:
- budowę rozpoczęto 26.10.2022 r., termin zakończenia według umowy 28.02.2024 r.,
  - koszty budowy 7 833 641,10 zł netto,
  - wpłacone wkłady budowlane 4 806 375,19 zł netto,
  - uzyskany kredyt bankowy 2 731 481,49 zł,
  - zobowiązanie dla wykonawcy robót 295 782,42 zł netto.
  - zawarto 19 umów o budowę lokalu mieszkalnego i 14 umów o budowę lokalu mieszkalnego w celu o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (na 35 lokali), oraz sprzedano wszystkie z 8 garaży. Do sprzedaży pozostawały 2 lokale mieszkalne;

10. Spółdzielnia zawarła:

- w dniu 28 grudnia 2021 r. z Bankiem Spółdzielczym w Świdnicy umowę kredytu inwestycyjnego na kwotę 2 200 000 zł na okres od 28 grudnia 2021r. do 27 grudnia 2051 r., na częściowe sfinansowanie budowy budynku wielorodzinnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 8-10 (na lokale mieszkalne o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu),
- dniu 25 maja 2023 r. z Bankiem Spółdzielczym w Dzierżoniowie kredyt na częściowe sfinansowanie budowy drugiego budynku wielorodzinnego wraz z instalacjami

i infrastrukturą w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 12-14 w wysokości 2 950 000 zł z terminem spłaty do dnia 30.04.2048 r.

11. Ewidencję księgową w zakresie kwalifikacji poszczególnych kosztów prowadzonych inwestycji, wpłat wkładów mieszkaniowych, rozliczeń z wykonawcą inwestycji oraz bankami, prowadzono prawidłowo na kontach analitycznych i syntetycznych, zgodnie z podstawowymi zasadami przyjętej polityki rachunkowości.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego wystąpienia polustracyjnego należy stwierdzić, że przedmiotowe zadania inwestycyjne planowano, realizowano i zabezpieczano pod względem finansowym prawidłowo. W związku z tym, nie zachodzi konieczność formułowania wniosków polustracyjnych.

Na podstawie art. 93 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ocena i wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

  
inż. Feliks Kamienik