

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

45-075 Opole
ul. Krakowska 37/502

tel. (77) 453-72-32
tel. kom. 602 493 976
e-mail: rzrsm@tlen.pl

PO/154 /25

Opole, dnia 17 lutego 2025r.

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

Na podstawie umowy nr 23/L/2024 z dnia 06.11.2024r. oraz art. 91 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 593), Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu przeprowadził w dniach 27.12.2024 r. - 11.02.2025 r. lustrację częściową działalności inwestycyjnej Spółdzielni w 2024r. w związku z:

- rozliczeniem końcowym inwestycji:

- a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 12-14 o pow. użytkowej 1 920,69 m² (35 lokali mieszkalnych) i 8 szt. garaży o pow. użytkowej 162,28 m²,
- b) budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka nr 21 a, b (budynek A) o pow. użytkowej 1 988,32 m² (43 lokale mieszkalne) wraz z wbudowanymi miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym w ilości 21 szt. o pow. użytkowej 268,00 m²,

- prowadzoną inwestycją:

- a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka nr 19 a, b (budynek B) o pow. użytkowej 1 988,32 m² (43 lokale mieszkalne) wraz z wbudowanymi miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym w ilości 21 szt. o pow. użytkowej 268,00 m².

Lustracją 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 ustaleń 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-księgowa 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 § 1¹ 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 03.01.2024 - 08.02.2024r. Związek przeprowadził lustrację częściową działalności inwestycyjnej Spółdzielni w 2023r. w zakresie realizacji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Korczaka w Dzierżoniowie i przy

ul. Osiedlowej nr 8-14 w Piławie Górnej. W wystąpieniu polustracyjnym nr PO/160/24 z dnia 16.02.2024r. 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: 21, 23 i 28.05.2024r. oraz 05 i 07.06.2024r.;

2) W uchwale Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 9/2022 odbytego w dniach 24-27.05.2022r. 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 06.05.2022r. 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 18.05.2022r. rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 43 lokalami mieszkalnymi i 21 miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym (budynek A), a w dniu 26.10.2022r. budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 43 lokalami mieszkalnymi i 21 miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym (budynek B);

b) aktem notarialnym Rep. A nr 2004/2020 z dnia 17.06.2020r. bez przetargu od Gminy Piława Górna prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr 182/10 o powierzchni 0,9863 ha na okres 99 lat, za opłatę 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 26.10.2022r. rozpoczęto budowę 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 2024r. działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmowała:

a) przygotowanie i realizację budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka nr 21 a, b (budynek A) i nr 19 a, b (budynek B) z 86 lokalami mieszkalnymi i 42 miejscami postojowych w garażu wielostanowiskowym, przy czym:

- zakończenie i przekazanie do użytku budynku A z 43 lokalami mieszkalnymi i 21 miejscami postojowych w garażu wielostanowiskowym sfinansowano środkami przyszłych 41 nabywców ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali, oraz ze środków własnych 2 członków ubiegających się o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa (współfinansowanych z hipotecznego kredytu bankowego z terminem spłaty do dnia 16.04.2049 r.),

b) realizację budowy budynku B z 43 lokalami mieszkalnymi i 21 miejscami postojowych w garażu wielostanowiskowym finansowa jest środkami przyszłych nabywców ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali. Wg stanu na 31.12.2024r. sprzedano 39 lokali mieszkalnych,

c) zakończenie i przekazanie do użytku drugiego budynku w Piławie Górnej przy u. Osiedlowej nr 12-14 z 35 lokalami mieszkalnymi i 8 garażami sfinansowano środkami 22 przyszłych nabywców ubiegających się o ustanowienie odrębnej

własności lokali, oraz ze środków własnych 13 członków ubiegających się o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa (współfinansowanych z hipotecznego kredytu bankowego z terminem spłaty do dnia 30.04.2048r.);

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) budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka nr 19 i nr 21, wybrano jedyną złożoną ofertę Firmy Budowlanej JASKÓLSCY Spółka Cywilna Witold Jaskólski, Krzysztof Markowski z siedzibą w Świdnicy przy ul. Westerplatte 40/2,

b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 8-14 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 27.05.2021r. nr 1/IN7KORCZAKA/2021 (z 3 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 31.05.2025 r., a drugiego budynku do dnia 31.07.2025r.,
- w dniu 24.04.2020r. nr 1/PG/IN/2020 (z 5 aneksami) na budowę drugiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej, za wynagrodzeniem 8 555 321,50 zł brutto. Termin zakończenia realizacji budynku ustalono w umowie do dnia 28.02.2024r.;

8) Nadzór inwestorski nad realizacją procesu inwestycyjnego, prowadzili uprawnieni inspektorzy nadzoru zatrudnieni w Spółdzielni odpowiednio od dnia 02.11.2023 r. w zakresie robót konstrukcyjno-budowlanych, a od dnia 01.04.2024r. w zakresie robót elektrycznych. Natomiast nadzór nad robotami instalacyjnymi

w branży sanitarnej, prowadzono na podstawie zawartej umowy z inspektorem nadzoru, posiadającym ważne uprawnienia budowlane w specjalności nadzorowanej, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej oraz aktualne zaświadczenia o przynależności do Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa;

9) Według stanu na 31.12.2024 r.:

- a) zakończono i przekazano do użytku budynek mieszkalny wielorodzinny w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka nr 21 a, b (budynek A):
- budowę rozpoczęto 18.05 2022 r., a zakończono 31.05.2024 roku,
 - koszty budowy 13 544 961,38 zł netto,
 - wpłacone wkłady mieszkaniowe i budowlane 12 884 791,21 zł netto,
 - uzyskany kredyt bankowy 660 170,17 zł,
 - zawarto 41 umów o budowę lokalu mieszkalnego i 2 umowy o budowę lokalu mieszkalnego w celu o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (tj. na wszystkie lokale mieszkalne) oraz sprzedano wszystkie z 21 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
 - uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 112/2024 z dnia 31.10.2024r. zatwierdzono ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji,
 - decyzją PINB w Dzierżoniowie nr 225/2024 z dnia 02.08.2024 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku,
- b) zakończono i przekazano do użytku budynek mieszkalny wielorodzinny w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 12-14:
- budowę rozpoczęto 26.10 2022 r., a zakończono 28.02.2024 roku,
 - koszty budowy 9 255 790,20 zł netto,
 - wpłacone wkłady mieszkaniowe i budowlane 6 496 295,54 zł netto,
 - uzyskany kredyt bankowy 2 759 494,66 zł,
 - zawarto 22 umowy o budowę lokalu mieszkalnego i 13 umów o budowę lokalu mieszkalnego w celu o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (tj. na wszystkie lokale mieszkalne) oraz sprzedano wszystkie z 8 garaży,
 - uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 107/2024 z dnia 30.08.2024r. zatwierdzono ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji,

- decyzją PINB w Dzierżoniowie nr 158/2024 z dnia 11.06.2024 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku,
- c) realizacja budowy budynku mieszkalnego w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka nr 19 a, b (budynek B):
- budowę rozpoczęto 26.10.2022 r., termin zakończenia według umowy 31.07.2025 r.,
 - koszty budowy 7 158 862,80 zł netto,
 - wpłacone wkłady budowlane 5 283 917,89 zł netto,
 - zobowiązanie dla wykonawcy robót 1 874 944,91 zł netto,
 - zawarto 39 umów o budowę lokalu mieszkalnego (na 43 ogółu) oraz sprzedano 21 miejsc postojowych (na 21 ogółu). Do sprzedaży pozostawały 4 lokale mieszkalne;
10. Spółdzielnia zawarła 2 umowy o kredyt hipoteczny z Bankiem Spółdzielczym w Dzierżoniowie na częściowe sfinansowanie budowy budynków wielorodzinnych wraz z instalacjami i infrastrukturą na lokale mieszkalne o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu:
- w Piławie Górnej przy ul. Osiedlowej nr 12-14 w dniu 25 maja 2023 r. na kwotę 2 950 000 zł z terminem spłaty do dnia 30.04.2048 r.;
 - w Dzierżoniowie przy ul. Korczaka 21 a, b (budynek A) w dniu 19.04.2024 r. na kwotę 713 000 zł z terminem spłaty do dnia 16.04.2049 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