

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

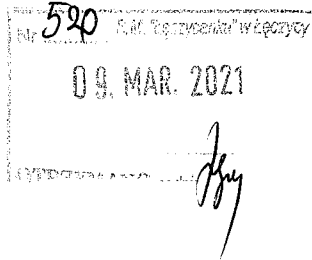
ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (22) 620-00-28, tel. (22) 652-32-74

Santander Bank Polska S.A. nr 37 1090 1056 0000 0001 4319 2137
NIP 525-000-98-61

e-mail: biuro@kzrsm.pl
www.kzrsm.pl

REGON 010016329

L.dz. ZR/ 45 /2021



Warszawa, dnia 05.03.2021 r.

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Łęczycanka”
w Łęczycy
ul. M. Konopnickiej 11a
99-100 Łęczycza

Stosownie do umowy z dn. 26 sierpnia 2020 roku zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Łęczycanka” w Łęczycy, Związek w okresie od 12 stycznia do 23 lutego 2021 roku przeprowadził lustrację z zakresu działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 01 grudnia 2019 roku do 31 grudnia 2020 roku z uwzględnieniem czasokresu jej przygotowania i przekazania do użytku.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni. Ustalenia lustracji zawarte w protokole lustracji, łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń w dniu 23 stycznia 2021 roku. Po jednym egzemplarzu protokołu przekazano Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

Ustalenia lustracji wskazują na terminowe załatwianie spraw związanych z realizacją zadania inwestycyjnego przy ul. Kaliskiej 39. Należycie i rzetelnie prowadzono ewidencję księgową, która umożliwiła identyfikację i wyodrębnienie poszczególnych operacji gospodarczych zrealizowanego zadania inwestycyjnego.

1. Spółdzielnia, z zachowaniem wymogów ustawy - Prawo budowlane oraz regulaminu wewnętrznego normującego działalność inwestycyjną, przed przystąpieniem do budowy po kosztach własnych wielorodzinnego budynku mieszkalno-usługowego zebrała komplet wymaganych prawem dokumentów warunkujących jego realizację. Posiadano bowiem wewnętrzne uregulowania ujęte w regulaminie normującym działalność inwestycyjną, zasady rozliczania środków trwałych w budowie, zasady organizacyjno-finansowe prowadzenia inwestycji wraz z rozliczaniem jej kosztów oraz zasady określające wybór wykonawcy, tak na

etapie przygotowania, jak i realizacji inwestycji. Uregulowania te wyczerpywały w pełni wymogi cytowanej ustawy, w szczególności w odniesieniu do: praw i obowiązków uczestników procesu budowlanego, postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych, budowy i oddania do użytku obiektu budowlanego oraz jego utrzymania, a także trybu rozliczeń z nabywcami lokali mieszkalnych i usługowych.

Z zachowaniem przyjętych w umowie o roboty budowlane terminów, wykonawca budynku dokonał odbioru wewnętrznego z nabywcami lokali. Na użytkowanie lokali Spółdzielnia dn. 11 listopada 2020 roku uzyskała pozwolenie od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Łęczycy nr 20/2020.

W umowie z wykonawcą zabezpieczono interes Spółdzielni. W przypadku niewykonania bądź nienależytego wykonania inwestycji, zapewniono sobie wyegzekwowanie kar umownych wraz z prawem odstąpienia od umowy w przypadku zawinionych opóźnień w realizacji lub przerw w stosunku do harmonogramów prac. Określono także tryb usuwania usterek ujawnionych po odbiorze inwestycji oraz przewidziano sankcje pieniężne w przypadku stwierdzenia niezasadnej zwłoki w ich usuwaniu.

2. Zadbane o należyłą organizację prac związanych z realizacją zadania inwestycyjnego, bowiem poprzedzono je analizą potrzeb mieszkaniowych, w której uwzględniono w szczególności liczbę członków Spółdzielni nieposiadających lokali mieszkalnych i usługowych oraz zainteresowanie nabyciem nowych lokali w zasobach Spółdzielni jej członków. Po uzyskaniu dokumentacji projektowej ogłoszono w prasie lokalnej i na własnej stronie internetowej nabór osób chętnych do nabycia odrębnej własności łącznie 26. lokali mieszkalnych oraz 5. lokali usługowych w planowanej do realizacji inwestycji. Po zawarciu umów na budowę tych lokali zrealizowano ówczesne potrzeby członków na mieszkania w nie więcej jak 50%.
3. Budynek mieszkalno-usługowy o czterech kondygnacjach posadowiono na terenie uzbrojonym technicznie, na własnym gruncie Spółdzielni.
4. Należycie wywiązano się z wymogów określonych w ustawie - Prawo budowlane i ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uzyskanie wymaganych decyzji określających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak i warunki z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej inwestycji. Zachowano także etapowość opracowywania dokumentacji opracowując najpierw koncepcje budowy budynku, a następnie dokumentację projektową z wymaganym projektem stanowiącym podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę wraz z projektem technicznym oraz kosztorysem inwestorskim. Projektant nadał dokumentacji klauzulę jej kompletności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć i potwierdził, że jej zakres rzeczowy był zgodny z umową opracowanego projektu budowlanego. Podczas budowy nie zrezygnowano z żadnego z opracowań. Wymienione

w dokumentacji technicznej pozycje (*projekt budowlany z wymaganymi uzgodnieniami, projekt wykonawczy, specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót, przedmiary robót oraz kosztorysy ofertowe i inwestorskie*) w pełni wyczerpywały wymogi wynikające z art. art. 33 i 34 ustawy - Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Koszty netto (*łącznie 252 tys. zł*) opracowania opisanej dokumentacji technicznej ponieśli właściciele lokali.

5. Starosta Łęczycki w wydanej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany udzielił pozwolenia na budowę nr 389/2018 z dn. 13 listopada 2018 roku oraz nałożył na Spółdzielnię obowiązek uzyskania zezwolenia na użytkowanie budynku. Po uprawomocnieniu się decyzji powiadomiono Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego o terminie rozpoczęcia robót oraz o ustanowieniu kierownika budowy i inspektorów nadzoru spełniając tym samym wymóg wynikający z art. 41 ustawy - Prawo budowlane. Od tej decyzji osoba fizyczna złożyła odwołanie, które spowodowało ponad 9-miesięczną zwłokę (*od 23 sierpnia 2018 roku do 11 września 2019 roku*) w pracach związanych z rozbiórką fundamentów po starych budynkach na przedmiotowej działce, celem przygotowania terenu pod zabudowę. Wojewoda Łódzki decyzją Nr 183/2019 z 11 czerwca 2019 roku utrzymał w mocy w całości wspomnianą decyzję Starosty Łęczyckiego,. Decyzja Wojewody stała się ostateczna w administracyjnym toku instancji. W dniu 12 czerwca 2019 roku dokonano komisyjnego przekazania wykonawcy placu budowy, w trybie przewidzianym w pozwoleniu na budowę.
6. Przed wyborem wykonawcy robót inwestycyjnych opracowano wymaganą prawem dokumentację przetargową, ujętą w kosztorysie inwestorskim, który stanowił jej harmonogram rzeczowo-finansowy, dokonywano płatności na podstawie faktur, po uprzednim protokołarnym odbiorze częściowym robót. W umowie z wykonawcą zadbano o interes Spółdzielni poprzez zabezpieczenie w formie gwarancji ubezpieczeniowej inwestycji na wypadek nienależytego jej wykonania. Uzyskana od wykonawcy gwarancja, jakości robót opiewała na 5 lat i dotyczyła usunięcia ujawnionych w tym okresie usterek lub wadliwych elementów. Przed odbiorem końcowym od wykonawcy inwestycji otrzymano karty gwarancyjne na poszczególne elementy budynku. Wykonawcy inwestycji za wykonanie zadania zgodnie z umową wypłacono 5,9 mln zł netto, na podstawie dołączonych do każdej faktury protokołów odbioru podpisanych przez inspektorów nadzoru i kierownika budowy. W protokołach potwierdzono, że wartość elementów robót była zgodna z harmonogramem rzeczowo-finansowym,. Podkreślić należy, że sposób opisu faktur umożliwiał wyodrębnienie kosztów infrastruktury oraz kosztów budowy lokali mieszkalnych i usługowych. Stan ten potwierdziło porównanie wszystkich wystawionych 25. faktur z częściowego i końcowego

rozliczenia robót budowlanych i protokołów z ich odbioru, gdzie stwierdzono także zgodność zapisów w dzienniku budowy z faktycznym zaawansowaniem robót.

7. Lustracja ustaliła, że inspektorzy nadzoru inwestorskiego, zatrudnieni na opisanej inwestycji (*obsługa pełna*), posiadali wymagane kwalifikacje i uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie oraz należycie wywiązywali się z przypisanych im prawem obowiązków wynikających z ustawy - Prawo budowlane.

Wynagrodzenie zatrudnionych 3. inspektorów, po rozliczeniu odebranej inwestycji wyniosło 75,2 tys. zł netto, stanowiąc 0,01% poniesionych nakładów w wysokości 6,1 mln zł netto. Podczas trwania budowy inspektorzy nadzoru dokonali (*w zakresie technicznym*) w dzienniku budowy łącznie 35 wpisów zalecających, jak i potwierdzających wykonanie wszystkich robót zanikowych. Brali udział przy próbach sprawności instalacji elektrycznych i sanitarnych, uczestniczyli w odbiorach częściowych i końcowym.

8. Inwestycję finansowano z wpłat przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych i usługowych oraz środków własnych Spółdzielni, które zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Nr 58/2020 z 31 sierpnia 2020 roku wykorzystano w okresie wrzesień – październik 2020 roku w kwocie 504.845,52 zł na sfinansowanie kosztów budowy zadania inwestycyjnego, z zastrzeżeniem, że zwrot tej kwoty nastąpi do 31 stycznia 2021 roku. Faktycznie w ustalonym terminie odzyskano 472.413,00 zł, bowiem dwie osoby zalegały z przyczyn losowych ze spłatą 32.431,58 zł i z nimi zawarcie aktów notarialnych nastąpi po uprzedniej spłacie tej kwoty.

W ogólnej kwocie 6.101.693,15 zł netto poniesionych nakładów na inwestycję udział środków własnych (*łącznie ok. 505 tys. zł*) stanowił 0,08%. Okresowe zaangażowanie środków nie miało wpływu na stan finansowy Spółdzielni. W umowach z przyszłymi właścicielami lokali mieszkalnych i usługowych, które zawarto przed rozpoczęciem budowy, należycie zabezpieczono własny interes uwzględniając w pełni wymogi art. 10 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Porównanie w skali miesięcznej kont księgowych kosztów opisanej inwestycji i wniesionych wkładów budowlanych wykazało, że terminy wpływu wkładów, z uwzględnieniem pożyczonych 504.845,52 zł środków, zapewniały bieżącą realizację faktur wystawianych przez wykonawcę robót.

9. Inwestycję, zgodnie z obowiązującymi w regulaminie zasadami rozliczania środków trwałych w budowie, rozliczono dwuetapowo, tj. wstępnie i ostatecznie (*stan na 17 grudnia 2020 roku*), kiedy to przyjęty w rozliczeniu ostateczny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (*3.587,48 zł*) okazał się o 187,48 zł wyższy od kosztu przyjętego wstępnie (*3.400 zł*), z uwagi na niezawinioną zwłokę 56. dni w oddaniu inwestycji do użytkowania, jak

i wzrostu cen na materiały oraz wykonanie na wniosek nabywców mieszkań i lokali usługowych szeregu robót dodatkowych i zamiennych.

Analiza przyjętych w regulaminie i Zakładowym Planie Kont rodzajowych kosztów bezpośrednich i pośrednich poniesionych na realizację inwestycji potwierdziła ich prawidłowy podział, bowiem do kosztów bezpośrednich zaliczono w szczególności koszt zadania ujęty w umowie z wykonawcą oraz koszty: opracowania dokumentacji projektowej, przyłączy sieci ciepłej, elektrycznej, kanalizacyjnej i wodociągowej, a do kosztów pośrednich: nadzór inwestorski i autorski oraz obsługi inwestycyjnej. Na okoliczność wytworzenia środka trwałego dn. 17 grudnia 2020 roku wystawiono OT (*dowody przyjęcia środka trwałego wraz z charakterystyką budynku*), zgodną z danymi zawartymi w protokole odbioru końcowego. Ustalono, że ostateczne rozliczenie wniesionych przez nabywców lokali mieszkalnych i usługowych wkładów budowlanych nastąpi przed podpisaniem aktów notarialnych, których zawieranie przewidziano sfinalizować w lutym 2021 roku.

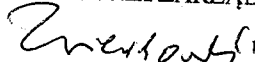
10. Po zgłoszeniu przez wykonawcę gotowości budynku do odbioru, powołana przez Zarząd komisja dokonała w dniu 13 października 2020 roku protokolarnego odbioru. Prawidłowość odbioru potwierdził protokół, w którym zawarto dane dotyczące w szczególności: przekazanej dokumentacji, protokołów z badań instalacji w budynku oraz certyfikatów i aprobat technicznych na wbudowane materiały, jak i ustalenia zakresu rzeczowego zgodnie z danymi z umowy o wykonanie zadania. Na wykonane roboty wykonawca potwierdził udzielenie pięcioletniej gwarancji w terminie do dnia 13 października 2025 roku. Przyjęto także powierzchnię użytkową mieszkań i lokali usługowych z dokonanego z natury obmiaru powykonawczego.

Przedstawiając powyższą ocenę i uwagi Krajowy Związek Rewizyjny ocenia pozytywnie działania Spółdzielni związane z realizacją opisanej w protokole lustracji inwestycji nie znajdując jednocześnie powodów do formułowania wniosków polustracyjnych w tym zakresie.


Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy - Prawo spółdzielcze, prosimy o przedstawienie wyników z przeprowadzonej lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Z poważaniem

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU


Andrzej Zwierzchowski

PREZES ZARZĄDU


Jan Sułowski