PROTOKÓŁ
LUSTRACJI CZĘŚCIOWEJ
DOTYCZĄCEJ
BUDOWNICTWA
MIESZKANIOWEGO

w 2022 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Radogoszcz-Wschód"
z siedzibą w Łodzi

25 listopada 2022 r.

PROTOKÓŁ LUSTRACJI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RADOGOSZCZ-WSCHÓD"
W ZAKRESIE
BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W 2022 ROKU

1. Informacje wstępne

1.1. Lustrację prowadzono w dniach od 17.11.2022 roku do 25.11.2022 roku z upoważnienia z dnia 10.10.2022 roku Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych i Administracyjnych z siedzibą w: Gułtowy ul. Kasztanowa 8, 62-025 Kostrzyn.

1.2. Lustrację przeprowadził lustrator Jerzy Pyza posiadający uprawnienia lustracyjne Nr 2694/96 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie w dniu 27.07.1996 roku.

Lustrację przeprowadzono na podstawie zawartej umowy z dnia 10.10.2022 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych i Administracyjnych a Spółdzielnią Mieszkaniową „Radogoszcz-Wschód".

Zakres lustracji obejmuje działalność inwestycyjną i rozliczenie finansowe w zakresie budowy budynków mieszkalnych za 2021/2022 rok zgodnie z art.91§1[1] Ustawy – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648).

Radę Nadzorczą lustrator za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni powiadomił w dniu 17.11.2022 roku.

1.3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Radogoszcz-Wschód" z siedzibą w Łodzi przy ul. Nastrojowej 12 91-496 Łódź posiada wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000006811 na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Łodzi XX Wydziału Gospodarczego.

Numer identyfikacji podatkowej (NIP) 7241000198 nadany przez Urząd Skarbowy w Łodzi.

Regon 471195384 nadany przez Wojewódzki Urząd Statystyczny w Łodzi.

1.4. W trakcie lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:
Prezes Zarządu – Jacek Pawłowski
Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych- Krzysztof Warecki
Z-ca Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych, Główny Księgowy– Monika Fiszlak

2. Realizacja zaleceń oraz wniosków polustracyjnych wydanych Spółdzielni przez zewnętrzne organy kontroli, a także w ramach poprzednio przeprowadzonych lustracji.

W 2021 roku przeprowadzono lustrację pełną, która obejmowała całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku. W wyniku przeprowadzonej lustracji nie stwierdzono uchybień i nieprawidłowości. Wydano 4 zalecenia do rozważenia przez organy Spółdzielni.
List polustracyjny lustracji pełnej za okres 01.01.2018-31.12.2020 r. zostanie przedstawiony członkom Spółdzielni podczas prowadzonych zebrań w roku 2023.

3. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej Spółdzielni.

3.1. Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z wpisem do KRS w dziale 3.1 jest budowa domów mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, domów jednorodzinnych w celu przeniesienia własności na członków SM; nabywanie i budowanie budynków celem wynajmu lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu; obsługa i zarządzanie nieruchomościami.

Przedmiot działalności określa także § 4 Statutu Spółdzielni uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu Uchwałą nr 14 odbytym w dniu 9 czerwca 2006 roku i zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi-Śródmieściu dnia 23.10.2006r.
Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej wynikają z:
a) Statutu Spółdzielni,
b) Regulaminu rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali zatwierdzonego Uchwałą nr 12/2021 z dnia 12.02.2021 roku

przez Radę Nadzorczą,

c) Regulamin udzielania zamówień przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Radogoszcz-Wschód" w Łodzi

3.2. Obsługa działalności inwestycyjnej w zakresie technicznym prowadzona jest przez pracowników firmy BUDOM. Pracownicy działu technicznego nie prowadzą bezpośredniego nadzoru nad inwestycją, jedynie w zakresie zgodności wykonywanych robót z zakresu umowy o budowę budynków mieszkalnych. Funkcję tę pełni Krzysztof Warecki - uprawnienia budowlane nr 423/88/WŁ do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności sieci i instalacje sanitarne, zgodnie ze strukturą organizacyjną Spółdzielni zatwierdzoną przez RN uchwałą nr 43/20 z dnia 24.09.2020r.

W aktach osobowych w/w osoby znajdują się uwierzytelniające kopie wymaganych dokumentów do pełnienia tych funkcji oraz pozostała dokumentacja osobowa.
Sposób prowadzenia akt pracowniczych odpowiada wymogom Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 10.12.2018 roku (Dz.U. z 2018 r. poz. 2369 z późn.zm.).

3.3. Koszty obsługi inwestycyjnej gromadzone są na kontach „080" zespołu „0" "Środki trwałe w budowie".

3.4. Rzeczowy zakres realizacji inwestycji i sposób jej finansowania oraz rozliczania Rada Nadzorcza określiła Uchwałą nr 12/2021 z dnia 12.02.2021 roku w sprawie określenia sposobu finansowania inwestycji jako „Regulamin rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód" w Łodzi. Uchwałą nr 11 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „Radogoszcz-Wschód" z dnia 15.06.2018r. wyrażono zgodę na przeznaczenie dwóch niezabudowanych nieruchomości położonych w Łodzi pod inwestycję wielolokalowego budynku mieszkalnego przy ul. Pstrągowej 18. Uchwała RN nr 20/20 z dnia 28.05.2020r. dotyczy wyrażenia zgody na zawarcie umowy na opracowanie projektu i budowę budynku mieszkalnego przy ul. Pstrągowej 18 w Łodzi.

Zestawienie nakładów na inwestycje mieszkaniową według stanu na dzień 31.10.2022 roku.

Prezydent Miasta Łodzi wydał:

A) Decyzję nr DPRG-UA-VIII.1605.2020 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem w piwnicy, budowę miejsc postojowych oraz urządzeń budowlanych przewidzianych do realizacji w Łodzi przy ul. Pstrągowej 18 na rzecz SM „Radogoszcz-Wschód" z siedzibą w Łodzi przy ul. Nastrojowej 12.

B) decyzję nr DPRG-UA-II.3233.2020 z dnia 27.11.2020 roku tj. pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego Pstrągowa 18 - z instalacjami i urządzeniami technicznymi - kategoria obiektu XIII.

C) Inwestycja Pstrągowa 18 realizowana jest na działkach położonych ew. nr 9/10; 55/60 i fragmentem działki ew. nr 55/61 i 9/11 w obrębie B-9.

D) Decyzja nr DPRG-UA-II.2219.2021 z dnia 27 sierpnia 2021 roku tj. pozwolenie na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wbudowanymi garażami w parterze, układem komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na nieruchomości położonej przy ul. Świtezianki numer ew. działki 93/81 i 98/16 w obrębie B-9 w Łodzi.

Zadanie inwestycyjne – budowa budynku mieszkalnego

ogółem nakłady (załącznik nr 1 i 2)	35 591 625,85 zł
w tym:	
koszty Pstrągowa 18	28 256 855,64 zł
koszty Świtezianki 46,48	7 334 770,21 zł

4. Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny

O zamierzeniach realizacji budownictwa mieszkaniowego Spółdzielnia informowała zainteresowanych poprzez:

- publikacje w prasie osiedlowej,
- Internet - na stronie spółdzielni i lokalnych portalach internetowych,
- banery reklamowe na terenie miasta,

5. Sprawy terenowo - prawne

Łączna powierzchnia gruntów pozostających we współwładaniu Spółdzielni to 65 ha, w tym:

- zabudowana 60 ha
- planowana pod zabudowę 1,7 ha

Spółdzielnia jest współużytkownikiem wieczystym 22 ha gruntów. **(załącznik nr 4).**

Tereny pod budowę zostały uzbrojone w sieci wodną, kanalizację, sanitarną, deszczową, energetyczną i cieplną. Koszty uzbrojenia technicznego i przyłączy są elementem łącznych nakładów na inwestycję.

6. Przygotowanie inwestycji

6.1. Przygotowanie inwestycji przez Spółdzielnię przede wszystkim sprowadzało się do przygotowania:
- dokumentacji technicznej,
- przygotowania terenu,
- uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy,
- uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

6.2. Koszty z w/w tytułów ponoszone przez Spółdzielnię są pokrywane w ramach inwestycji ze środków przyszłych właścicieli.

6.3. Na podstawie ustaleń stwierdza się, że:

1. Spółdzielnia uzyskała decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.3233.2020 z dnia 27.11.2020 roku zatwierdzającą projekt budowlany i pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego kategoria obiektu XIII. Pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmuje drogi wewnętrzne, chodniki, miejsca postojowe, wewnętrzną instalację wodociągową, kanalizację sanitarną, deszczową oraz małą architekturę przy ul. Pstrągowej 18 (nr ew. działek: 9/10; 55/60 – obręb B-9)
2. Spółdzielnia uzyskała decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.2219.2021 z dnia 27 sierpnia 2021 roku zatwierdzającą projekt budowlany i pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego kategoria obiektu XIII. Pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego obejmuje drogi wewnętrzne, chodniki, miejsca postojowe, wewnętrzną instalację wodociągową, kanalizację sanitarną, deszczową oraz małą architekturę przy ul. Świtezianki 46,48 (nr ew.

działki 93/81 i 98/16 w obrębie B-9 w Łodzi.

7. Realizacja inwestycji

7.1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Radogoszcz-Wschód" jest reprezentowana zgodnie z zapisami w Statucie we wszystkich sprawach związanych z realizacją inwestycji przed osobami fizycznymi i prawnymi, dostawcami mediów, organami administracji państwowej i samorządowej.

7.2. Umowy zawarte o wykonawstwo inwestycji przy ul. Pstrągowej 18 w Łodzi:

Umowa nr 17/2020 z dnia 17 czerwca 2020 roku zawarta z konsorcjum w składzie PBI VISUM sp. z o.o. Sp. Komandytowa, z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim wpisana do rejestru KRS pod numerem 0000799725 ul. Sienkiewicza 9, 97-300 Piotrków Trybunalski, NIP 771-290-75-27, reprezentowana przez komplementariusza PBI VISUM sp. z o.o. oraz BUDOM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie , wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000386567, ul. Puławska 111A lok. 86, 02-707 Warszawa, NIP 947-197-64-84, reprezentowana przez Zarząd. Umowa na wykonanie prac projektowych i robót budowlanych polegających na realizacji zadania inwestycyjnego pn.: „Zaprojektowanie i budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Pstrągowej 18 w Łodzi". Wykonywanie umowy realizowane jest w dwóch etapach:

a) Etap I – opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego z uzyskaniem pozwolenia na budowę,
b) Etap II – wykonanie robót budowlanych polegających na wybudowaniu budynku zgodnie z projektem.

Umowa zawiera wzajemne obowiązki, ubezpieczenie wykonawcy, ustalone ceny, warunki odbioru i płatności jak również gwarancję 60 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Aneks nr 1 z dnia 2.11.2021 roku do umowy o roboty budowlane nr 17/2020 z dnia 17 czerwca 2020 roku dotyczący zmiany ceny przedmiotu umowy za 1m^2 mieszkań i komórek lokatorskich (z 5 300,00 zł/m^2 na 5 650,00 zł/m$^{2)}$

7.3. Umowy zawarte o wykonawstwo inwestycji przy ul. Świtezianki 46,48 w Łodzi:

Umowa nr 7/21 o roboty budowlane – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami przy ul. Świtezianki w Łodzi zawarta w dniu 23 kwietnia 2021r. z BUDOM sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie , wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000386567, ul. Puławska 111A lok. 86, 02-707 Warszawa, NIP 947-197-64-84, reprezentowana przez Zarząd.

Umowy o wykonanie inwestycji nie budzą zastrzeżeń. Określają:
- zakres rzeczowy robót,
- termin rozpoczęcia inwestycji,
- termin zakończenia inwestycji,
- sposób finansowania,
- zabezpieczenie należytego wykonania i gwarancje.

8. Nadzór inwestorski w trakcie realizacji inwestycji

Nadzór inwestorski sprawowany jest przez inspektorów nadzoru zatrudnionych w ramach prowadzonej inwestycji.
Zapisy w dzienniku budowy potwierdzają wykonywanie nadzoru przez inspektorów.

Dziennik budowy jest w miejscu budowy; prowadzony jest zgodnie z obowiązującym prawem.

9. Finansowanie inwestycji

9.1. Zasady ponoszenia kosztów budowy lokali przez członków Spółdzielni zawarte są w § 149 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Wschód".

Ponadto zgodnie ze Statutem - rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku dokonuje Rada Nadzorcza podejmując odpowiednią Uchwałę w zakresie danej inwestycji.

9.2. Nakłady inwestycyjne obrazują załączniki do protokołu nr od 1 do 3.
Wartość nakładów inwestycji ogólnie na dzień 31.10.2022 roku wynosi 35 591 625,85 zł.

Wpłaty wniesione przez członków – przyszłych właścicieli na dzień 31.10.2022 roku wyniosły 46 530 811,13 zł.
Koszty obsługi inwestycyjnej nie występują po stronie Spółdzielni i nie są

naliczane do zadań inwestycyjnych.

9.3. Dokumenty finansowe (faktury, rachunki) są sprawdzane pod względem merytorycznym, formalnym, rachunkowym i są zatwierdzone do zapłaty.

W ramach realizacji inwestycji Pstrągowa 18 zawarto 79 umów o budowę lokali mieszkalnych dla członków spółdzielni na 80 lokali;
W ramach realizacji inwestycji Świtezianki 46,48 zawarto 42 umowy na 45 możliwych.

Umowy w pełni zabezpieczają interesy spółdzielni z uwzględnieniem art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

9.4. Spółdzielnia prowadzi oddzielne rachunki bankowe dla wpłat na budowę inwestycji.

10. Ustalenia końcowe

Integralną część protokołu stanowi wykaz załączników.

Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu z mocy § 19 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych, stanowiącej załącznik do Uchwały nr 6/2007 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2007 roku prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa pozostały w spółdzielni.

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy:

Lustrator:
Jerzy Pyza
mgr inż. Jerzy Pyza
LUSTRATOR
upr. Lustr. nr 2694/96

Zarząd Spółdzielni:
Z-ca PREZESA ds. Ekonomiczno-Finansowych Monika Fiszlak
Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych Krzysztof Marecki
PREZES ZARZĄDU Spółdzielni Mieszkaniowej Kraków-Wschód Lech Pawłowski

Potwierdzenie odbioru protokołu
Z-ca PREZESA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
Monika Fiszlak