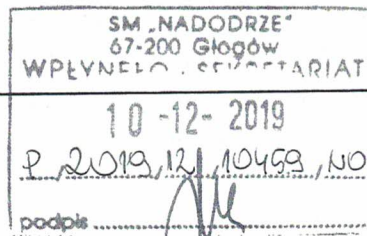




ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl



ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

ustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
81 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 4 grudnia 2019 roku.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„NADODRZE”
ul. Gen. Wł. Sikorskiego 48
67 – 200 Głogów**

l.dz. 1189/2019

Zgodnie z umową z dnia 15 kwietnia 2019 roku oraz Aneksu z dnia 18 czerwca 2019 roku zawartymi między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „NADODRZE” w Głogowie w dniach od 16.09.2019 roku do 18.10.2019 roku została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny lustracja problemowa działalności inwestycyjnej Spółdzielni polegającej na budowie budynku mieszkalnego w Głogowie przy ul. Strzeleckiej.

Przedmiot lustracji obejmował następujące zagadnienia:

1. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej,
2. Potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
3. Pozyskanie terenów budowlanych,
4. Poprawność przygotowania inwestycji,
5. Tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
6. Nadzór inwestorski,
7. System finansowania inwestycji,
8. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji zostały oparte na stwierdzonych faktach wynikających z przedłożonych do badania dokumentów źródłowych oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności za podstawę do ustaleń lustracji służyły:

- Statut i regulaminy wewnętrzne,

- uchwały i decyzje organów samorządowych,
- dokumentacja związana z przygotowaniem i realizacją inwestycji,
- dokumentacja finansowo – księgowa,
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokóle lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

W świetle ustaleń lustracji:

1. Podstawą działalności inwestycyjnej Spółdzielni jest jej statut oraz opisany w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy – poz.4 (41.10.z).

2. W ramach planowanych inwestycji Spółdzielnia określa zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w budynkach wielolokalowych oraz na domy jednorodzinne biorąc pod uwagę rozpoznane potrzeby:

- członków oczekujących,
- rynku lokalnego (nabór chętnych i zamawiających na lokale na etapie projektowania i realizacji zadania inwestycyjnego); osoby te wstępują w poczet członków Spółdzielni.

Spółdzielnia powiadamia członków oczekujących oraz prowadzi nabór zainteresowanych poprzez różne formy reklamy i marketingu (m.in. reklama internetowa, ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni, ogłoszenia w lokalnej prasie, tablice ogłoszeń, informacje udzielane przez Dział Członkowsko – Mieszkaniowy).

3. Z osobami zainteresowanymi planowanymi inwestycjami Spółdzielnia zawiera umowy przedwstępne, a po zakończeniu zadania inwestycyjnego umowy notarialne, pod warunkiem wniesienia wymaganego wkładu budowlanego.

4. Podstawą do rozpoczęcia realizacji inwestycji będącej przedmiotem badań niniejszej lustracji była uchwała nr 24/2016 Rady Nadzorczej z dnia 28.01.2016 roku w sprawie wyrażenia zgody na rozpoczęcie inwestycji p/n: „budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem administracji Osiedla Śródmieście w Głogowie przy ulicy Strzeleckiej róg Nadbrzeżnej”.

W dniu 22.03.2018 roku Rada Nadzorcza - z uwagi na zmiany przeznaczenia lokali - Uchwałą nr 22/2018 zmieniła Zasady rozliczania kosztów budowy budynku mieszkalnego z częścią usługową oraz garażem podziemnym w Głogowie przy ulicy Strzeleckiej; zasady te zostały przedstawione w protokóle lustracji (str. 6 – 7).

5. W 2015 r. Zarząd Spółdzielni ogłosił konkurs na: „Opracowanie koncepcji architektoniczno - urbanistycznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, miejscami postojowymi w kondygnacji częściowo zagłębionej wraz z zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanego w Głogowie przy ul. Strzeleckiej róg Nadbrzeżnej”. W dniu 26.11.2015 roku w

wyniku postępowania konkursowego dokonano wyboru oferty. Przeprowadzono również przetarg ofertowy na pełnienie czynności zastępstwa inwestycyjnego z przygotowaniem procedury wyłonienia wykonawcy robót, uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz obsługi w okresie rękojmi i gwarancji dla zadania pn.- „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z częścią administracyjną, usługową oraz garażem podziemnym w Głogowie przy ul. Strzeleckiej; działki nr ewid. 260/6, 263/1 obręb 0002 „Matejki” jedn. ewid. miasto Głogów.” W wyniku postępowania przetargowego oraz przeprowadzonych negocjacji dokonano wyboru firmy „Inwestor” Sp. z o.o. w Głogowie, z którą zawarto Umowę. Umowa określa obowiązki Inwestora zastępczego z określeniem osób pełniących rolę branżowych inspektorów nadzoru. Prace projektowe zlecono w wyniku przeprowadzonego w 2015 r. konkursu oraz w wyniku negocjacji Pracowni architektonicznej „Ostrowscy Architekci” Biuro Projektowe Sp. z o.o. z Katowic. Umowa zawiera zakres dokumentacji do wykonania z podziałem na etapy, opracowanie przedmiotów i kosztorysów. Ponadto umowa zawiera również sposób postępowania w ramach nadzoru autorskiego. Do umów na wykonanie dokumentacji oraz zastępstwo inwestorskie zawarto również stosowne aneksy związane z koniecznością wprowadzenia zmian.

6. Spółdzielnia uzyskała:

1/ Decyzję Starosty Głogowskiego AB 6740.407.2016 z dnia 20.09.2016 r. (Decyzja Nr 494.2016) obejmującą:

- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią administracyjną, usługową oraz garażem podziemnym;
- wykonanie robót budowlanych polegających na utwardzeniu powierzchni terenu celem utworzenia wewnętrznego układu komunikacyjnego wraz z budową miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- budowę dwóch zjazdów z drogi publicznej;
- budowę budynku gospodarczego;
- budowę linii elektroenergetycznej oświetleniowej i zasilającej;
- budowę instalacji kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym;
- budowę instalacji kanalizacji sanitarnej;
- budowę instalacji wodociągowej;
- wykonanie robót budowlanych polegających na rozbiórce istniejącego budynku administracyjnego w Głogowie przy ul. Strzeleckiej; działki nr ewid. 260/6, 263/1, obręb 0002 „Matejki, jedn. ewid. miasto Głogów.

2/ Decyzję Starosty Głogowskiego AB 6740.154.2017 z dnia 21.07.2017 r. (Decyzja Nr 409.2017) obejmującą zmiany projektu zagospodarowania, zmiany charakterystyczne parametrów obiektu budowlanego.

3/ Decyzję Starosty Głogowskiego AB 6740.80.2019 z dnia 30.04.2019 r. zmieniającą sposób użytkowania i charakterystyczne parametry budynku:

- zmianę lokalizacji zaprojektowanego budynku,
- zmianę charakterystycznych parametrów budynku gospodarczego, tj. długości i szerokości,
- zmiany w układzie komunikacyjnym w zakresie ciągów pieszych i placów

manewrowych,

- zmianę trasy podziemnych linii elektroenergetycznych,
- zmianę projektu zagospodarowania terenu wynikająca z zmiany sposobu odprowadzania wód opadowych, tj. budowa drenażu opaskowego.

7. Wykonanie budynku zlecono w wyniku przeprowadzonego przetargu oraz negocjacji. Umowę z Wykonawcą zawarto w dniu 31.05.2017 roku. W umowie tej określono:

1. Wynagrodzenie Wykonawcy,
2. Warunki płatności,
3. Obowiązki stron,
4. Kierownictwo nad wykonaniem robót,
5. Odbiory robót stanowiących przedmiot umowy,
6. Kary umowne,
7. Ubezpieczenie,
8. Odstąpienie od umowy,
9. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
10. Gwarancje i rękojmię.

8. W związku ze zmianą planu zagospodarowania nastąpiła konieczność wprowadzenia zmian projektowych, opracowania projektu zastępczego jak również wprowadzenia zmian realizacyjnych. Z tego względu do umowy zawartej z Wykonawcą znajdują uzasadnienie podpisane aneksy zmieniające zarówno zakres jak i terminy realizacyjne zakończenia inwestycji.

9. W dniach od 7.05.2019 roku do 20.05.2019 roku Komisja po dokonaniu szczegółowych oględzin dokonała odbioru budynku. Po dokonaniu odbioru Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał Decyzję nr 20.2019 z dnia 25.06.2019 r. (PINB. BO 414.0.98.2019) dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 67-200 Głogów - udzielam pozwolenia na użytkowanie: budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażem podziemnym oraz:

- dwóch zjazdów z drogi publicznej,
- budynku gospodarczego,
- linii elektroenergetycznej oświetleniowej i zasilającej,
- instalacji kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem retencyjnym,
- instalacji kanalizacji sanitarnej,
- instalacji wodociągowej,
- sieci kanalizacyjnej i przyłącza kanalizacji sanitarnej,
- przyłącza wodociągowego,
- linii elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia,
- drenażu opaskowego wraz z wykonaniem robót budowlanych polegających na utwardzeniu powierzchni terenu celem utworzenia wewnętrznego układu komunikacyjnego wraz z budową miejsc postojowych oraz rozbiórką istniejącego budynku administracyjnego w Głogowie przy ul. Strzeleckiej 1,3, (część mieszkalna) i 1A (lokal usługowy), obręb 2 - Matejki, m. Głogów.

10. Spółdzielnia Uchwałą Zarządu wprowadziła do KW podział nieruchomości zatwierdzając udziały lokali w nieruchomości. W dniu 11.07.2019 roku Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 38/2019 w sprawie zatwierdzenia rozliczenia zakończonego zadania inwestycyjnego pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażem podziemnym w Głogowie przy ul. Strzeleckiej 1,1 A. 3”.

11. Spółdzielnia zawarła Umowy z członkami o budowę lokali. Umowy z członkami o budowę lokali w szczegółowy sposób określały warunki płatności oraz zakres rzeczowy, z uwzględnieniem wykończenia lokali we własnym zakresie.

12. Przekazanie odrębnej własności nastąpiło Aktami Notarialnymi. Dokumentacja finansowo - księgowa dotycząca realizowanych inwestycji jest kompletna, a wszystkie faktury zostały szczegółowo opisane i zatwierdzone przez uprawnione do tego osoby. Dokumentacja związana z odbiorem budynków jest kompletna, a protokoły odbioru wykazują, że budynki nie posiadają wad ani odstępstw od obowiązujących norm oraz przepisów.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że w badanym okresie działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa Spółdzielczego, list polustracyjny powinien zostać przedstawiony przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Janowski

