



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

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

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 25.05.2020 r.

L.dz. 469 /2020

Poznańska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
„WINOGRADY”
Os. Przyjaźni 125 B
61-686 Poznań

Zgodnie z umową z dnia 2 stycznia 2020 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Poznańską Spółdzielnią Mieszkaniową „WINOGRADY” w Poznaniu, w dniach od 23 marca 2020 roku do 14 maja 2020 roku (z przerwą trwającą od 24 marca do 15 kwietnia 2020 roku) została przeprowadzona lustracja działalności inwestycyjnej Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

Działalność inwestycyjna:

- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji

sporządzanych przez członków Zarządu oraz upoważnionych pracowników Spółdzielni.

Protokół lustracji łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa „WINOGRADY” przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1¹ Prawa spółdzielczego, albowiem poprzednia lustracja działalności inwestycyjnej obejmująca objęto okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, w ramach lustracji pełnej działalności Spółdzielni obejmującej okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku. Na podstawie tych badań - w liście polustracyjnym z dnia 7 maja 2019 roku – Związek m. in. ocenił, że działalność inwestycyjna była prowadzona prawidłowo i nie sformułował żadnych wniosków w tym obszarze do przedstawienia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Protokół z lustracji wraz z listem polustracyjnym został przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku.

Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną zgodnie z postanowieniami statutu, w oparciu o uchwały Walnego Zgromadzenia, zatwierdzające prowadzenie działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Planowanie inwestycji i ich zakres poprzedzany jest analizą popytu na mieszkania i miejsca postojowe. Spółdzielnia realizuje inwestycje mieszkaniowe na warunkach developerskich z zachowaniem wymogów ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu mieszkalnego.

Zgodnie ze statutem organem uprawnionym do zatwierdzania założeń organizacyjno-finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych podejmowanych przez Spółdzielnię jest Rada Nadzorcza. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy również zatwierdzanie planów rzeczowo-finansowych inwestycji mieszkaniowych oraz ustalanie zasad rozliczania inwestycji.

Spółdzielnia posiada wewnętrzne normy prawne i organizacyjne związane z działalnością inwestycyjną, które są kompletne i merytorycznie poprawne. Ustalone normy były w okresie objętym lustracją przestrzegane w praktyce.

Organizacja prowadzenia działalności inwestycyjnej nie budzi zastrzeżeń, a obsługę prawno-administracyjną i finansową inwestycji prowadzili pracownicy Sztabu Specjalistycznego Technicznego, posiadający uprawnienia budowlane w potrzebnych specjalnościach.

Z prowadzonej przez Spółdzielnię dokumentacji terenowo-prawnej wynika, że na dzień 31 grudnia 2018 roku powierzchnia gruntów pozostająca

we władaniu Spółdzielni wynosiła 155,1427 ha, w tym powierzchnia gruntów przeznaczonych pod zabudowę wynosiła 2,5900 ha. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie nabywała gruntów przeznaczonych pod zabudowę.

W 2019 roku Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną, obejmującą dwa zadania:

- budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, przy ul. Ugory 63 – zadanie zrealizowane i zakończone;
- budowa budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami w parterze, na Osiedlu Pod Lipami – zadanie w przygotowaniu.

Spółdzielnia nie posiada inwestycji zaniechanych.

Dla zadania inwestycyjnego w trakcie przygotowań – budowa budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami na parterze na Osiedlu „Pod Lipami” Spółdzielnia wystąpiła w dniu 25 lipca 2019 roku do Urzędu Miasta Poznania z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Ze względu na trwające procedury odwoławcze do zakończenia badanego okresu nie uzyskano warunków zabudowy dla realizacji tego zadania.

Łącznie do dnia 31 grudnia 2019 roku na przygotowanie tej inwestycji poniesiono nakłady w wysokości 83 520,83 zł, a łącznie z kosztami pozyskania terenu przeznaczonego pod budowę wydatkowano kwotę 1 620 252,83 zł. Zasadność i kwalifikacja poniesionych kosztów nie budzi zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie kierowała wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

W 2019 roku Spółdzielnia przekazała do użytkowania budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Ugory 63 w Poznaniu, w którym znajduje się: 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 534,68 m² oraz 14 miejsc garażowych o łącznej powierzchni użytkowej 161 m² w podziemnej hali garażowej o powierzchni użytkowej 400,18 m².

Spółdzielnia dokonała ostatecznych rozliczeń z wykonawcą robót budowlano – montażowych. Dokumentacja wynagrodzeń wypłaconych wykonawcy nie budzi zastrzeżeń.

W wyniku przeprowadzonego badania lustracyjnego ustalono, że wykonawcy robót budowlano–montażowych posiadają właściwie określone obowiązki w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi oraz w okresie gwarancji obejmującej wykonane roboty. Obowiązki w zakresie usuwania wad i usterek oraz udzielone gwarancje zostały szczegółowo określone w umowach o wykonanie robót budowlano–montażowych.

Czynności odbiorowe budynku przeprowadzono w okresie od dnia 18 lipca 2019 roku do 2 września 2019 roku. Pozwolenie na użytkowanie budynku uzyskano decyzją Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta Poznania z dnia 31 października 2019 roku, która stała się ostateczna i prawomocna z dniem 31 października 2019 roku.

Spółdzielnia dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego. Całkowite koszty budowy wraz z miejscami postojowymi w hali garażowej wyniosły 3 306 975,39 zł. Koszty zakupu gruntu wyniosły 658 764,00 zł, a łączne koszty budowy wraz z zakupem gruntu wyniosły 3 965 739,39 zł. Koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniósł 4 753,59 zł. Koszt udziału w zakupie gruntu przeliczony na 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniósł 946,94 zł. Całkowity koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego łącznie z kosztami zakupu gruntu wyniósł 5 700,52 zł. Budowa budynku mieszkalnego przy ul. Ugory 63 w Poznaniu została w całości sfinansowana ze środków własnych Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją nie nastąpiło zasiedlenie budynku. Budynek jest przygotowany do zasiedlenia, co będzie następowało sukcesywnie wraz ze sprzedażą mieszkań. Do dnia zakończenia lustracji nie zawarto jeszcze żadnych umów, na co wpływ miała sytuacja epidemiczna w kraju. Ogłoszenie o sprzedaży mieszkań umieszczono na stronie internetowej Spółdzielni w dniu 28 stycznia 2020 roku.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność inwestycyjna prowadzona była przez Poznańską Spółdzielnię Mieszkaniową „WINOGRADY” w Poznaniu w sposób prawidłowy i Związek nie formułuje wniosków polustracyjnych.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wyniki przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski