

PROTOKÓŁ

z lustracji problemowej w zakresie działalności inwestycyjnej - Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej SAM – 81 w Warszawie przy ul. Orlej 6B, przeprowadzonej w dniach od 12.05.2009 r. do 22.06.2009 r. przez Lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Warszawa ul. Jasna 1

Halinę Sobol - upr. lustr. Nr KRS 4001/98

mgr inż. Andrzeja Lipińskiego upr. lustr. KRS 442/95

działających na podstawie upoważnień wystawionych w dniu 08.05.2009 r. przez Pełnomocnika Zarządu – Dyrektora Biura Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, ul. Jasna 1.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 08.05.2009 r. między Międzyzakładową Pracowniczą Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową „SAM-81” w Warszawie a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Podstawą zawarcia tej umowy są postanowienia art. 91 ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, z późniejszymi zmianami.

2. Lustracją objęto działalność inwestycyjną w okresie od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r.

3. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 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.

4. W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielili:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| - P. inż. Stefan Goch | - Prezes Zarządu Spółdzielni, |
| - P. mgr inż. Wiesław Kącki | - Z-ca Prezesa Zarządu |
| - P. mgr inż. Daniel Kular | - Członek Zarządu, |

- P. Agnieszka Wąsowska
- P. Janina Nieradka
- P. mgr inż. Katarzyna Czerniakiewicz
- P. Ewa Stompór
- Członek Zarządu, Główny Księgowy
- Kierownik Działu Członkowskiego i Kadr
- Specjalista ds. Sprzedaży Lokali
- Specjalista ds. Inwestycji

oraz inni pracownicy Spółdzielni w miarę występujących potrzeb.

5. W dniu 12 maja 2009 r. lustratorzy na spotkaniu z Prezesem Zarządu i Członkami Zarządu omówili zakres i tematykę badań lustracyjnych .

Ustalono że lustracją objęte będą:

- 1/. Zadania zakończone – „Kwitnące Osiedle” – Marki, Budynki B-1 i B-2.
- 2/. Zadania będące w realizacji :
 - „Kwitnące Osiedle” - Marki, Budynki C, D i F
 - Bluszczańska IIB – I etap, Budynki A, B, C, D, E. A1, B1.
- 3/. Zadania będące w przygotowaniu inwestycji:
 - Bluszczańska IV – działka ewidencyjna Nr 100,
 - Bluszczańska – działka ewidencyjna Nr 130 i 131.

O rozpoczęciu badań lustracyjnych, Rada Nadzorcza została powiadomiona przez Prezesa Zarządu „SAM – 81”.

Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku o rozszerzenie zakresu tematycznego badań lustracyjnych.

6. Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli pod pozycją 16 w dniu 12.05.2009 r.

7. Lustrację przeprowadzono zgodnie z INSTRUKCJĄ stanowiącą załącznik do uchwały nr 16/2005 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 15.12.2005 r. w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych. Układ chronologiczny protokołu lustracji dostosowano do układu porządkowego ramowego konspektu kompleksowej lustracji działalności spółdzielni mieszkaniowej, w części dotyczącej działalności inwestycyjnej, opublikowanego w Express Informacji nr 11 wydanej w sierpniu 1996 roku przez Centrum Informacji i Wydawnictw „Inwestprojekt” w Łodzi wraz z suplementem z 2003 r. dotyczącym działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej.

8. Poprzednia lustracja w zakresie działalności inwestycyjnej Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 03.03.2008 r. do 24.04.2008 r. i obejmowała okres od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r.

Na podstawie protokołu lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie wystosował list polustracyjny z dnia 16.05.2008 r. z propozycją przyjęcia przez organy Spółdzielni 5 wniosków polustracyjnych [Pismo znak: LK/89/2008].

Protokół z lustracji wraz z listem polustracyjnym został przedstawiony przez Radę Nadzorczą, Walnemu Zgromadzeniu Członków MPSBM „SAM – 81” w dniu 30.06.2008 r. [pkt. 8 porządku obrad]. Walne Zgromadzenie podjęło decyzję, aby odczytać tylko wnioski zawarte w protokole lustracji.

Walne Zgromadzenie nie podjęło żadnej Uchwały w sprawie przyjęcia wniosków do realizacji.

9. Ostatnia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2000 r. i obejmowała okres działalności za lata 1997 ÷ 1999 r.

Nie poddawanie się badaniom lustracyjnym [pełnym za okresy trzy letnie] stanowi uchybienie postanowieniom Art. 91 §1 Prawa Spółdzielczego.

10. Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „SAM – 81” w Warszawie ma nadane następujące numery ewidencyjne:

- numer statystyczny REGON 000920730,
- NIP 525 – 000 – 69 – 11

Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14.10.2002.r. numer KRS 0000134688.

Aktualny na dzień prowadzonych badań lustracyjnych wypis z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16.03.2009 r. stanowi ZAŁĄCZNIK Nr 12 do protokołu lustracji.

B. USTALENIA LUSTRACJI

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. PODSTAWY PRAWNE I ORGANIZACYJNE DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz jej członków, spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali, jak również uzyskanie odrębnej własności tych lokali. Działalność ta jest zgodna z przedmiotem działalności określonym postanowieniami STATUTU Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją obowiązywały kolejno dwie wersje Statutu.

Do dnia 15.04.2008 r. obowiązywał STATUT (Tekst Jednolity) uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą Zebrania Przedstawicieli w dniu 24.06.2006 r. STATUT został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy postanowieniem w dniu 25.08.2006 r. Sygnatura akt WA XII NS-REJ. KRS/020729/06/990.

Od dnia 15.04.2008 r. do chwili obecnej, obowiązuje STATUT (Tekst Jednolity) uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą Zebrania Przedstawicieli w dniu 28.11.2007r. STATUT został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS postanowieniem w dniu 15.04.2008 r. Sygnatura akt WA XII NS-REJ. KRS/006724/08/403.

MPSBM „SAM – 81” wypełnia postanowienia zawarte w Art. 9 §1 Ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i dokonała zmian STATUTU w ustawowym terminie.

1.1. Statut Spółdzielni jako podstawowy akt prawny regulujący działalność Spółdzielni stanowi, że celem działalności Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin (§ 3 ust. 1 STATUTU).

Stosownie do postanowień § 3 ust. 2 STATUTU przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków odrębnej własności tych domów,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Statut przewiduje możliwość budowania lokali w celu ich wynajmowania bądź sprzedaży na rzecz osób nie będących członkami. Jednak ta forma zaspokajania potrzeb lokalowych osób trzecich dotychczas nie była realizowana [§ 3 ust. 2 pkt. 5 STATUTU].

Prowadzona aktualnie działalność inwestycyjna, polegająca na przygotowaniu i budowie nowych obiektów budownictwa mieszkaniowego nie była przedmiotem zatwierdzenia przez Zebranie Przedstawicieli w formie odrębnej uchwały. Pośrednio została zaakceptowana przez Zebranie Przedstawicieli, które w każdym roku przyjmuje sprawozdanie Zarządu

obejmujące między innymi omówienie zamierzeń inwestycyjnych Spółdzielni i przebiegu realizacji zadań inwestycyjnych.

Uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, należy do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli (§ 56 p. 1 STATUTU).

1.2. Stosownie do postanowień zawartych w § 12 i 69 STATUTU Spółdzielni, do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- przed przystąpieniem do realizacji inwestycji uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenia wkładów budowlanych oraz mieszkaniowych, a także zasady ustalania kosztów budowy lokali zbywanych w systemie developerskim,
- uchwalanie planów gospodarczych,
- podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz zmiany statusu Zakładu Budowlanego,
- zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

1.2.1. Kontrola sposobu realizacji, powyższych wymogów określonych w STATUCIE Spółdzielni wykazała, że:

- ZASADY ustalania wysokości wkładów budowlanych i szczegółowego rozliczenia kosztów inwestycji zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 18 w dniu 09.01.2007 r. oraz uchwałą nr 52 z dnia 09.06.2009r w sprawie reasumpcji uchwały nr 18 z dnia 09.01.2007r.
- ZASADY zostały uzupełnione Uchwałą nr 38 Rady Nadzorczej w dniu 08.06.2007 r., która wprowadziła zmiany w rozdziale II pkt. 2, akapit 4.
Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 08.06.2007 r. cytat: „2% odpis przeznaczony na rezerwę i wydatki związane z usuwaniem przyszłych ewentualnych usterek w okresie gwarancyjnym ma zastosowanie do nowo rozpoczynanych inwestycji”.
- Uchwałą Nr 19 w dniu 09.01.2007 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła Korektę kosztu robót budowlano-montażowych – część II i III ZZK, współczynnikiem w wysokości 1,2 w stosunku do przyjętych cen średniokrajowych dla obiektów realizowanych w m. st. Warszawie, oraz utrzymała współczynnik 1,0 dla obiektów realizowanych poza m. st. Warszawa.

Powyższe Zasady wraz z uchwałami Rady Nadzorczej MPSBM „SAM-81” stanowią załącznik nr 13 do protokołu lustracji.

1.2.1.1. Z zasad ustalania wysokości wkładów budowlanych i szczegółowego rozliczenia kosztów inwestycji wynika, że:

- koszty budowy ustala się odrębnie na każde realizowane zadanie,
- wstępne ustalenia kosztów budowy ustala się w oparciu o przygotowane przez jednostkę projektową zbiorcze zestawienie kosztów budowy,
- w trakcie realizacji inwestycji wstępny koszt budowy lokalu i garażu określony w umowie z przyszłym użytkownikiem może być korygowany uchwałą Zarządu, jeżeli jego wysokość w trakcie budowy wzrosła nie więcej niż 30 % od kwoty wcześniej określonej.
- jednostką rozliczeniową lokalu jest 1 m² powierzchni użytkowej po przeliczeniu współczynnikiem atrakcyjności, w zależności od kondygnacji,
- współczynnik atrakcyjności określa Zarząd,
- powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się wstępnie z dokumentacji projektowej, a przy końcowym rozliczeniu kosztów budowy z faktycznych obmiarów dokonanych przez służby inwestycyjne Spółdzielni przy udziale członka,
- powierzchnię strychów lub części korytarzy włączonych do określonych lokali rozlicza się oddzielnie przyjmując jako bazowy koszt wskazany w ZZK adaptacji lub przyjmując wyjściowe 65 % ceny podstawowej za wykonaną zgodnie z normami powierzchnię strychową i 50 % ceny podstawowej za część korytarza z uwzględnieniem współczynnika atrakcyjności,
- członkowie Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w całkowitych kosztach realizacji określonego zadania inwestycyjnego poprzez wniesienie wkładu budowlanego,
- rozliczeniu na poszczególne lokale podlegają wszystkie koszty budowy objęte dokumentacją projektową łącznie z:
 - a) kosztami robót dodatkowych wykonanych na życzenie członka,
 - b) kosztami urządzeń zainstalowanych w budynku i przeznaczonych do właściwego jego funkcjonowania i eksploatacji,
 - c) kosztami nabycia ziemi, dokumentacji projektowej i wykonawczej, infrastruktury technicznej,
 - d) 2 % odpisem przeznaczonym na rezerwę i wydatki związane z usuwaniem przyszłych ewentualnych usterek w okresie gwarancyjnym, odpisem ma zastosowanie do nowo rozpoczynanych inwestycji (Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 08.06.2007 r.)
 - e) kosztami obsługi inwestycji,
 - f) kosztami marketingu,
- jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu zobowiązanym do pokrycia tej różnicy z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu,

- kosztami budowy zadania inwestycyjnego są pokrywane:
 - a) z wpłat członków,
 - b) Zarząd Spółdzielni może przy realizacji zadania skorzystać z kredytu bankowego po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej – w granicach limitu rocznego ustalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków.
- koszty wykorzystanego kredytu i jego oprocentowanie rozlicza się na wszystkich członków Spółdzielni realizujących lokale w zadaniu inwestycyjnym finansowanym kredytem,
- członkom Spółdzielni przysługuje prawo odwołania się od decyzji Zarządu w sprawach dotyczących rozliczenia kosztów budowy lokalu,
Tryb wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia określa Statut.
- niewykorzystana rezerwa na pokrycie kosztów usuwania usterek w okresie gwarancyjnym podlega zwrotowi członkom w danej lokalizacji,
- koszty niezbytanych miejsc postojowych w garażu podziemnym pokrywają członkowie otrzymujący lokale w danym budynku.

1.2.2. Omówione wyżej unormowania przewidują dwukrotne rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej lokali:

wstępnie - na podstawie planowanych kosztów inwestycji,

ostatecznie - po zakończeniu inwestycji, na podstawie faktycznie poniesionych kosztów.

Zgodnie z postanowieniami § 11 ust 5 „Rozliczenia kosztów budowy powinna Spółdzielnia dokonać przed przekazaniem lokalu członkowi, a jeśli nie jest to możliwe, to najpóźniej w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku w użytkowanie.

W umowach z członkiem Spółdzielni o budowę lokalu zawarty jest zapis, że ostateczne rozliczenie winno być przeprowadzone nie później, niż 6 miesięcy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu. W umowach zawartych z członkami o budowę lokalu w budynkach B-1 i B-2 „KWITNAĆCE OSIEDLE” w MARKACH brak jest zapisu o terminie ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego.

1.2.3. Plan rzeczowo-finansowy działalności inwestycyjnej na 2008 rok uchwalony został łącznie z planem ekonomiczno gospodarczym Spółdzielni przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 53A w dniu 02.06.2008 roku.

STATUT Spółdzielni w § 56 pkt. 1 ustala, że do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej.

Walne Zgromadzenie odbyte dnia 30.06.2008 r. w porządku obrad takiego punktu nie ujmowało.

1.2.4. Rada Nadzorcza w dniu 05.10.2006 r. (Protokół RN Nr 7 – pkt. Ad. 5, przyjęła schemat struktury organizacyjnej MPSBM „SAM – 81”, lecz nie określiła liczby etatów poszczególnych komórek organizacyjnych.

Lustratorom przedstawiono graficzny schemat organizacyjny odzwierciedlający wykaz wyodrębnionych komórek organizacyjnych (bez określania ilości etatów) z ich podporządkowaniem.

Plan etatów i funduszu wynagrodzeń na 2008 rok został zatwierdzony w planie ekonomiczno gospodarczym Spółdzielni na 2008 rok przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 53A z dnia 02.06.2008 roku.

Kserokopia tego schematu stanowi załącznik Nr 14 do protokołu lustracji.

Faktyczna wielkość zatrudnienia według stanu na dzień 31.12.2008 r. w komórkach organizacyjnych Spółdzielni dotyczących działalności inwestycyjnej została omówiona w pkt. 6.1. niniejszego protokołu lustracji.

W schemacie organizacyjnym Spółdzielni wyodrębniono następujące komórki organizacyjne związane z działalnością inwestycyjną:

- ZAKŁAD BUDOWLANY,
- DZIAŁ REALIZACJI INWESTYCJI,
- INSPEKTORZY NADZORU,
- PRZEWŁASZCZENIA.

Wszystkie komórki podporządkowane zostały organizacyjnie V-ce Prezesowi Zarządu ds. Techniczno-Inwestycyjnych.

Dział Przygotowania Inwestycji i Dział Sprzedaży zostały podporządkowane bezpośrednio Prezesowi Zarządu.

1.3. Zakres rzeczowy zadań inwestycyjnych realizowanych w 2008 r. obejmował:

1.3.1. Zadania inwestycyjne przekazane do użytku w okresie objętym lustracją.

L.p.	Charakterystyka obiektu	Termin odbioru		Nr i data zezwolenia na użytkowanie
		Planowany	Faktyczny wg protokołu odbioru końcowego	
1	2	3	4	5
1.	Budynek mieszkalny wielorodzinny "B-1" Kwitnące Osiedle Marki 40 szt. lokali mieszk. o pow. użytkowej 2.459,66 m ² . Garaż o pow. użytk. 714,54 m ² - 25 miejsc postojowych	II kwartał 2007 r.	29.05.2008 r.	Decyzja Nr 179/2008 z dnia 29.05.2008 r.
2.	Budynek mieszkalny wielorodzinny „B-2” 40 szt. lokali mieszk. o pow. użytk. 2.459,66 m ² . Garaż o pow. użytk. 714,54 m ² - 25 miejsc postojowych	IV kwartał 2007 r.	29.05.2008 r.	Decyzja Nr 180/2008 z dnia 29.05.2008 r.

Szczegółowe dane dotyczące charakterystyki obiektu przekazanego do użytkowania w 2008 r. zostały przedstawione w Załączniku Nr 1 do protokołu lustracji.

1.3.2. Zadania inwestycyjne będące w trakcie realizacji według stanu na 31.12.2008 r.

L.p.	Charakterystyka obiektu	Planowany termin odbioru – wg Umowy	Stan zaawansowania
1	2	3	4
1.	BLUSZCZAŃSKA IIB Budynki wielorodzinne, 181 lokali mieszkalnych o pow. uż. 11.411,3 m ² . 1 lokal użytk. o pow. 914,50 m ² . Garaż podziemny 7.174 m ² - - 287 miejsc postojowych.	II kwartał 2009 r.	65 %
2.	Kwitnące Osiedle Marki – Budynek „C”, Budynek mieszkalny wielorodzinny 70 szt. lokali mieszk. o pow. użytk. 2.459,66 m ² . 2 Garaże - 54 miejsc postojowych, pow. użytk. 1.495,69 m ²	IV kwartał 2008r.	95 %
3.	Kwitnące Osiedle Marki – Budynek „F”, 4 Budynki mieszkalne wielorodzinne 160 szt. lokali mieszk. o pow. użytk. 8.684,76 m ² . Garaże - 132 miejsca postojowe, pow. użytk. 3.610,20 m ²	II kwartał 2010 r.	35 %
4.	Kwitnące Osiedle Marki – Budynek „D”, Budynek mieszkalny wielorodzinny 94 lokale mieszk. o pow. użytk. 4.673,17 m ² . Garaż - 109 miejsc postojowych o pow. użytk. 2.544 m ² .	Realizacja zadania nie rozpoczęta. Termin wykonania nie ustalony.	0 %

Szczegółowe dane poszczególnych zadań inwestycyjnych będących w trakcie realizacji według stanu na dzień 31.12.2008 r. zostały przedstawione w ZAŁĄCZNIKU Nr 2 do protokołu lustracji.

1.3.3. Zadania inwestycyjne będące w przygotowaniu inwestycji według stanu na dzień 31.12.2008 r.

L.p.	Charakterystyka obiektu	Stan zaawansowania prac przygotowawczych	Planowany termin wystąpienia o pozwolenie na budowę
1	2	3	4
1.	BLUSZCZAŃSKA IV Działka ew. Nr 100. Budynek wielorodzinny 28 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 426,9 m ² . 4 lokale użytk. o pow. 426,9 m ² . Garaż o pow. 1.378,93 m ² - 56 miejsc postojowych.	Wykonany Projekt Budowlany	II kwartał 2009 r.
2.	BLUSZCZAŃSKA Działka ew. Nr 130 i 131. Budynki wielorodzinne mieszkalne 290 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 5.586,51 m ² . Garaż o pow. 2.255 m ² - 94 miejsc postojowych.	Wykonany Projekt koncepcyjny architektoniczny	Nie określony

Szczegółowy zakres poszczególnych zadań i charakterystyka obiektu została przedstawiona w ZAŁĄCZNIKU Nr 3 do protokołu lustracji.

1.3.4. Zadania inwestycyjne zaniechane w okresie objętym lustracją nie występowały w Spółdzielni „SAM – 81”. ZAŁĄCZNIK Nr 4 do protokołu lustracji.

2. POTRZEBY MIESZKANIOWE A PROGRAM INWESTYCYJNY.

2.1. Spółdzielnia „SAM – 81” nie posiada rejestru kandydatów, jak też członków oczekujących.

Nabór chętnych na budowane lokale odbywa się poprzez ogłoszenie w Internecie, w prasie i na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni.

Nowo pozyskane osoby są przyjmowane w poczet członków z chwilą zawarcia umowy o budowę i finansowanie lokalu.

Dane o sprzedaży lokali budowanych w ramach zadań realizowanych w 2008 r. według stanu na dzień 31.12.2008 r. prezentuje poniższa tabela:

	Zadanie inwestycyjne	Lokale mieszkalne		Lokale usługowe		Stanowiska garażowe	
		Sprzedane	Nie sprzedane	Sprzedane	Nie sprzedane	Sprzedane	Nie sprzedane
1.	Marki „B-1”	40	0	—	—	23	2
2.	Marki „B-2”	40	0	—	—	14	11
3.	Marki „C”	70	0	—	—	54	0
4.	Bluszczajska IIB	166	15	16	4	184	103
5.	Marki „F”	16	144	—	—	10	122
6.	Marki „D”	2	92	—	—	2	107

Z powyższego wynika, że Spółdzielnia nie miała problemów ze zbyciem mieszkań, czy lokali użytkowych. Pozostaje problem sprzedaży miejsc postojowych w garażach.

Według stanu na dzień 31.12.2008 r. zaawansowanie realizacji zadania MARKI „F” wynosiło 35%, a realizacja zadania MARKI „D” nie została jeszcze rozpoczęta.

2.2. Umowy o budowę i finansowanie lokali i miejsc postojowych w garażach sporządzone zostały według wzoru zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.

Postanowienia zawarte w § 19 STATUTU Spółdzielni określają zakres umowy o budowę lokalu, którą Spółdzielnia zawiera z członkiem w formie pisemnej.

W umowach zawarto istotne dla przedmiotu umowy postanowienia, w tym:

- zobowiązanie Spółdzielni do wybudowania konkretnie oznaczonego lokalu i miejsca postojowego,
- planowany termin rozpoczęcia budowy i planowany termin postawienia lokalu do dyspozycji członka w celu kontynuowania robót wykończeniowych,
- przewidziany (wstępny) koszt budowy lokalu oraz zasady wpłaty zaliczek „rat” na wkład budowlany,

- sposób ustalenia ostatecznej wysokości wkładów budowlanych i prowadzenia rozliczenia ostatecznego kosztu budowy lokalu w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku,
- informację o możliwości rezygnacji z niektórych elementów wykończenia lokalu lub wykonanie robót dodatkowych z określeniem terminów na złożenie wniosków, korelujących z ustalonym harmonogramem budowy,
- okoliczności rozwiązania umowy przez każdą ze stron oraz zasady zwrotu pobranych zaliczek na budowę lokalu.

Do każdej umowy dołączono wyszczególnienie zakresu robót objętych wstępnie ustalonych wkładem oraz zasady rozliczenia kosztów budowy danego zadania i obliczenia wymaganych wkładów budowlanych zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni przed przystąpieniem do realizacji zadania.

Wzory umów stanowią ZAŁĄCZNIKI Nr 15, Nr 16 do protokołu lustracji. Dla zadań inwestycyjnych Marki budynek „B-1” i „B-2” umowy o tej samej treści, dla pozostałych zadań wspólny wzór umów.

3. POZYSKANIE TERENÓW BUDOWLANYCH

W 2008 r. MPSBM „SAM – 81” nie nabywała praw własności i zakupu działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Prawa do gruntów pod zabudowę aktualnie realizowanych inwestycji zostały nabyte przez Spółdzielnię w latach poprzednich i były objęte już badaniem lustracyjnym w 2007 r.

Według stanu na dzień 31.12.2008 r. grunty będące we władaniu Spółdzielni o łącznej powierzchni 16,78 ha posiadają uregulowany stan prawny.

Powyższy stan prawny udokumentowany jest aktami notarialnymi, które są w posiadaniu Spółdzielni.

Grunty o powierzchni 12,36 ha zostały zabudowane budynkami Spółdzielni, natomiast grunty o powierzchni 4,40 ha przeznaczone są pod planowaną zabudowę.

Powyższy stan prawny został przedstawiony w ZAŁĄCZNIKU Nr 5 do protokołu lustracji.

4. POPRAWNOŚĆ PRZYGOTOWANIA INWESTYCJI.

W okresie objętym lustracją działalność inwestycyjna Spółdzielni polegała na zakończeniu realizacji i przekazaniu do użytkowania 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych B-1 i B-2 „KWITNĄCE OSIEDLE” w MARKACH, kontynuowaniu realizacji 4-ech zadań inwestycyjnych:

BLUSZCZAŃSKA IIB w WARSZAWIE i w MARKACH „KWITNĄCE OSIEDLE” budynki „C”, „F” i „D”, oraz przygotowaniu realizacji 2-ch zadań inwestycyjnych w rejonie ul. Bluszczańskiej.

4.1. Zadania zakończone

Efekty inwestycji zakończonych, stanowią dwa budynki mieszkalne wielorodzinne B-1 i B-2 „KWITNĄCE OSIEDLE” w MARKACH.

Każdy budynek posiada 40 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.459,66 m² i 25 miejsc postojowych w garażu podziemnym o powierzchni 714,54 m².

— Budynek B-1 został odebrany protokołem końcowym w sprawie odbioru i przekazania budynku do eksploatacji w dniu 22.07.2008 r.

W dniu 17.04.2008 r. MPSBM „SAM – 81” złożyła wniosek w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w WOŁOMINIE o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku.

Pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego B-1 wydane zostało przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wołominie Decyzją Nr 179/2008 w dniu 29.05.2008 r.

Decyzja jest prawomocna i ostateczna z dniem 18.06.2008 r.

— Budynek B-2 został odebrany protokołem końcowym w sprawie odbioru i przekazania budynku do eksploatacji w dniu 22.07.2008 r.

W dniu 17.04.2008 r. MPSBM „SAM – 81” złożyła wniosek w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w WOŁOMINIE o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku.

Pozwolenie na użytkowanie budynku B-2 zostało wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w WOŁOMINIE Decyzją Nr 180/2008 w dniu 29.05.2008 r.

Decyzja jest prawomocna i ostateczna z dniem 18.06.2008 r.

4.2. Zadania inwestycyjne w realizacji

Na dzień 31.12.2008 r. Spółdzielnia posiadała w realizacji następujące cztery zadania inwestycyjne.

4.2.1. BLUSZCZAŃSKA IIB. Budynki A, B, C, D, E, A1, B1. Realizowane zadanie inwestycyjne podzielone zostało na dwa etapy.

Etap pierwszy obejmuje budynki A, B, C, D, E. Etap drugi obejmuje budynki A1, B1. Na etap pierwszy Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał pozwolenie na budowę decyzją nr 717/MOK/A/2006 z dnia 17 stycznia 2006 r. Decyzją nr 47/A/MOK/2008 z 13 lutego 2008 r. Prezydent Miasta zmienił uprzednio wydaną decyzję i zamienną decyzją udzielił pozwolenia na budowę budynków A, B, C, D, E, A1, B1, co stanowi całość zadania inwestycyjnego BLUSZCZAŃSKA IIB. Postanowieniem nr 92/A/MOK/2008 z dnia 15.03.2008 r. Prezydent miasta stołecznego Warszawy sprostował z urzędu zaistniałą w Decyzji nr 47/A/MOK/2008 z dnia 13.02.2008 r. oczywistą pomyłkę dotyczącą numerów ewidencyjnych działek terenu.

Z przedstawionych do badań lustracyjnych dokumentów (Decyzji) dotyczących uzyskania pozwolenia na budowę zadania „BLUSZCZAŃSKA IIB” wynika, że MPSBM „SAM – 81” nie posiada Decyzji Nr 717/MOK/A/2006 z dnia 17.01.2006 r., natomiast posiada Decyzję Nr 717/MOK/A/2006 z dnia 03.10.2006 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę I etapu inwestycji – Budynki A, B, C, D i E w osiedlu „BLUSZCZAŃSKA IIB”. Niespójność postanowień obydwu Decyzji odnośnie dat ich wydania (zamiast 17.01.2006 r. powinno być 03.10.2006 r.) wymaga wyjaśnienia w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy i uzyskania sprostowania z Urzędu przez wydającego Decyzję o pozwoleniu na budowę osiedla „BLUSZCZAŃSKA IIB”.

Rozpoczęcie budowy całego zadania nastąpiło 24.11.2006 r.

Płyta pod wymienione budynki stanowi jeden monolit, gdzie pod całością zlokalizowano miejsca postojowe.

W całym zadaniu zlokalizowanych jest :

- 181 mieszkań o powierzchni 11.411,30 m²,
- lokale użytkowe o powierzchni 914,50 m²,
- miejsca postojowe w garażach 287 sztuk.

Na budowie prowadzony jest Dziennik Budowy Nr 580/2008 wydany w dniu 19.12.2008 r. przez WYDZIAŁ ARCHITEKTURY DZIELNICY MOKOTÓW M. ST. WARSZAWY.

Ostatni wpis dokonany został w dniu 20.05.2009 r. przez KIEROWNIKA BUDOWY.

Stan zaawansowania robót na dzień 31.12.2008 r. wynosił 65 %.

Stan zaawansowania robót na dzień 04.06.2009 r. wynosił około 70 %.

Planowany termin zakończenia realizacji całego zadania przewidziano na I kwartał 2010 r.

4.2.2. „KWITNAĆCE OSIEDLE” MARKI Budynek „C”.

Pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego „C” Spółdzielnia uzyskała w dniu 28.11.2005 r. Decyzją Nr 980p/04 STAROSTY POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO.

Zadanie inwestycyjne obejmuje budowę:

- 70 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 3.955,73 m²,
- 54 miejsca postojowe w garażach o powierzchni 1.495,69 m².

Rozpoczęcie realizacji zadania nastąpiło 10.11.2006 r.

Na budowie prowadzony był Dziennik Budowy Nr 682/M/2006 wydany przez Inspektorat Nadzoru Budowlanego w dniu 18.09.2006 r., który został przekazany do Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Wołominie.

Stan zaawansowania robót na dzień 31.12.2008 r. wynosił 95%.

Na dzień prowadzonych badań lustracyjnych (04.06.2009 r.), budynek został odebrany przez Komisję Odbioru.

Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano Decyzją nr 244/2009 z dnia 08.06.2009

4.2.3. „KWITNĄCE OSIEDLE” MARKI – 4 budynki mieszkalne wielorodzinne F1, F2, F3, F4.

Pozwolenie na budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, Spółdzielnia uzyskała w dniu 10.12.2007 r. Decyzją Nr 1395p/07 STAROSTY POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO.

Zadanie inwestycyjne „F” obejmuje budowę 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi.

$4 \times 40 = 160$ lokali mieszkalnych o powierzchni $4 \times 2.171,9 \text{ m}^2 = 8.684,76 \text{ m}^2$

$4 \times 33 = 132$ miejsca postojowe w garażu podziemnym o powierzchni $3.610,2 \text{ m}^2$

Rozpoczęcie realizacji zadania nastąpiło w dniu 04.02.2008 r.

Na budowie prowadzony jest Dziennik Budowy Nr 62/M/2008 z dnia 23.01.2008 r. wydany przez STAROSTWO POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO – WYDZIAŁ BUDOWNICTWA w RADZYMINIE.

Stan zaawansowania robót na dzień 31.12.2008 r. wynosił około 35%.

Planowany termin zakończenia realizacji ustalono na II kwartał 2010 r.

4.2.4. „KWITNĄCE OSIEDLE” MARKI – 3 budynki mieszkalne wielorodzinne D1, D2, D3.

Pozwolenie na budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, Spółdzielnia uzyskała w dniu 01.02.2008 r. Decyzją Nr 106p/08 STAROSTY POWIATU WOŁOMIŃSKIEGO.

Zadanie inwestycyjne obejmuje budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi.

Łącznie 94 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej $4.673,17 \text{ m}^2$ i 109 miejsc postojowych w garażach o powierzchni $2.544,00 \text{ m}^2$.

Według stanu na dzień 31.12.2008 r. realizacja zadania inwestycyjnego nie została rozpoczęta.

Brak było pełnej liczby zainteresowanych członków do nabycia mieszkań. Inwestycja jest realizowana z własnych środków członków Spółdzielni przyszłych mieszkańców budynków. Dla zadania inwestycyjnego nie został wydany Dziennik Budowy.

4.3. Zadania w przygotowaniu inwestycji

Na dzień 31.12.2008 r. kończący okres badań lustracyjnych Spółdzielnia posiada w przygotowaniu 2 zadania inwestycyjne.

4.3.1. OSIEDLE BLUSZCZAŃSKA IV – Działka Nr ewidencyjny 100.

Zespół zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami i garażem podziemnym:

- 28 lokali mieszkalnych o powierzchni 1.816,40 m²,
- 4 lokale usługowe o powierzchni 426,90 m²,
- 56 miejsc postojowych w garażu o powierzchni 1.378,93 m².

W dniu 10.04.2008 r. została zawarta Umowa (bez numeru) z jednostką projektową „Mierzejewski, Kasprzycki – MK” Spółka z o.o. w Warszawie na wykonanie Kompleksowej Wielobranżowej Dokumentacji Projektowej dla Zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Bluszczańskiej na działce o numerze ewidencyjnym 100.

Dokumentacja obejmować będzie projekt budowlany i projekt wykonawczy.

Zakończenie wykonania przedmiotu umowy ustalono do 30.07.2009 r.

Za wykonanie przedmiotu umowy ustalono wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 537.750 zł netto plus podatek VAT.

Zakres prac projektowych określa formularz cenowy stanowiący Załącznik Nr 1 do umowy.

Opis przedmiotu zamówienia obejmujące wyszczególnienie projektów lub części – stanowi Załącznik Nr 2 do umowy.

Strony ustaliły, że łączne wynagrodzenie za koncepcję i projekt budowlany określone w ZAŁĄCZNIKU Nr 1 do umowy wynosi 50% wartości przedmiotu umowy.

Strony ustaliły, że w przypadku zwłoki w wykonaniu prac projektowych w terminach określonych w ZAŁĄCZNIKU Nr 1 do umowy projektant zapłaci kary umowne w wysokości 0,1 % wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki.

Umowa przewiduje również kary za odstąpienie od umowy w wysokości 10% wartości niezrealizowanej części przedmiotu umowy.

Umowa została podpisana przez Prezesa i Członka Zarządu SBM „SAM – 81”.

Umowa zabezpiecza interesy Spółdzielni.

Umowa posiada opinię Radcy Prawnego.

W 2008 r. została wykonana Koncepcja architektoniczna zespołu zabudowy mieszkaniowej za którą zapłacone zostało wynagrodzenie Faktura VAT Nr 37/07/2008 z dnia 01.07.2008 r. w kwocie 57.350 zł plus VAT 12.662,50 zł. Razem 69.997,50 zł.

Zgodnie z ZAŁĄCZNIKIEM Nr 1 do Umowy z dnia 10.04.2008 r.

Również w 2008 r. wykonany został Projekt budowlany Zespołu zabudowy mieszkaniowej z garażami i usługami, obejmujący architekturę, projekt branży drogowej, konstrukcję i projekty instalacji sanitarnych, centralnego ogrzewania oraz elektrycznych i teletechnicznych.

Projekt budowlany przekazany został MPSBM „SAM – 81” protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 25.05.2009 r.

Za wykonane prace projektowe nie została jeszcze wystawiona faktura VAT przez wykonawcę dokumentacji.

4.3.2. OSIEDLE BLUSZCZAŃSKA – działka Nr ewid. 130 i 131.

Zespół zabudowy mieszkaniowej przy ul. Bartyckiej (Siekierki) na działkach o numerze ewidencyjnym Nr 130 i 131.

Planowane: - 290 lokali o powierzchni użytkowej 5.586,5 m²,
- 94 miejsc postojowych w garażach o powierzchni 2.255 m².

W dniu 18.04.2009 r. została zawarta Umowa (bez numeru) z jednostką projektową „Mierzejewski, Kasprzycki – MK” Spółka z o.o. w Warszawie na wykonanie Kompleksowej Wielobranżowej Dokumentacji Projektowej dla zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Bartyckiej (Siekierki) na działkach o numerze ewidencyjnym Nr 130 i 131.

Dokumentacja obejmować będzie projekt budowlany i projekt wykonawczy.

Zakończenie wykonania przedmiotu umowy ustalono do 30.05.2009 r.

Za wykonanie przedmiotu umowy ustalono wynagrodzenie ryczałtowe liczone jako iloczyn ilości powierzchni użytkowej mieszkań i usług przez 140 zł, plus podatek VAT.

Strony uzgodniły, że łączne wynagrodzenie za koncepcję i projekt budowlany w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę wynosi 50% wartości przedmiotu umowy.

Wynagrodzenie za Projekt wykonawczy wielobranżowy wynosi 40% wartości przedmiotu umowy, a wynagrodzenie za projekt budowlano-wykonawczy przyłączy 10% wynagrodzenia.

Umowa określa prawa autorskie, sposób sprawowania nadzoru autorskiego, jak również odpowiedzialność odszkodowawczą (kary umowne).

Umowa została podpisana przez Prezesa i Zastępcę Prezesa Zarządu SBM „SAM – 81”.

Umowa zabezpiecza interesy Spółdzielni.

Umowa posiada opinię Rady Prawnego Spółdzielni.

Do dnia 12.05.2009 r. wykonana została Koncepcja architektoniczna dla ZADANIA inwestycyjnego - Zespół zabudowy mieszkaniowej przy ul. Bartyckiej (Siekierki).

1 egzemplarz Koncepcji został przekazany do MPSBM „SAM – 81” w dniu 12.05.2009 r. za protokołem zdawczo-odbiorczym.

Za wykonany zakres prac projektowych nie została dotychczas wystawiona faktura i nie nastąpiła zapłata wynagrodzenia.

Wobec nie zrealizowania całego zakresu prac projektowych określonego Umową i upływem terminu zakończenia tych prac w dniu 30.05.2009 r., konieczna jest aktualizacja terminów umownych wykonania projektu budowlanego i wykonawczego, i podpisanie stosownego Aneksu do Umowy zawartej w dniu 18.04.2008 r.

4.3.3. Wybór wykonawców prac projektowych nastąpił w drodze konkursu ofert.

W liście polustracyjnym z dnia 30.08.2006 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP wnioskował w punkcie 4 wniosków, opracowanie i wdrożenie zasad zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.

Prezes Zarządu Spółdzielni, Zarządzeniem z dnia 18.10.2006 r. powołał stałą komisję do spraw oceny, analizy i wyboru ofert na wyroby, dostawy, roboty i prace projektowe w składzie 7 osób rekrutujących się z pracowników Spółdzielni, Przewodniczącym komisji jest Zastępca Prezesa ds. techniczno-inwestycyjnych.

W dniu 18.01.2008 r. SBM „SAM – 81” przesłała pisemne zaproszenie do kilku zespołów projektowych w Warszawie, do wzięcia udziału w konkursie na opracowanie wielobranżowej kompleksowej dokumentacji projektowej na budowę dwóch zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działkach objętych planem zagospodarowania przestrzennego osady Siekierki, uchwalonym Uchwałą Nr XI/318/2007 Rady Miasta St. Warszawy z dnia 14.06.2007 r.

Zaproszenie określa szczegółowo zakres prac projektowych dla planowanych zadań inwestycyjnych, oraz wykaz wymaganych dokumentów, które należy dołączyć do oferty. Termin składania ofert ustalono do dnia 05.02.2008 r.

Do dnia 05.02.2009 r. wpłynęły 3 oferty.

Komisja ofertowa w składzie 5 członków, której przewodniczył Prezes Zarządu, wybrała najkorzystniejszą ofertę Biura Projektowego „Mierzejewski, Kasprzycki – MK” Spółka z o.o. w Warszawie z oferowaną kwotą kosztu opracowania dokumentacji w wysokości 1.897.560 zł plus VAT.

Protokół komisji z otwarcia ofert z dnia 25.02.2008 r. podpisany został przez wszystkich pięciu członków komisji.

5. TRYB DOBORU WYKONAWCÓW INWESTYCJI I TREŚĆ ZAWARTYCH UMÓW

5.1. SBM „SAM – 81”.nie dokonuje wyboru wykonawców realizatorów poszczególnych zadań inwestycyjnych, gdyż wszystkie budowy realizowane są przez WŁASNY ZAKŁAD BUDOWLANY, którego struktura i organizacja omówiona została w pkt. 6 niniejszego protokołu lustracji.

Z dniem 01.12.2006 r. obowiązują w „SAM – 81”. zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni „WYTYCZNE w/s KOSZTORYSOWANIA ROBÓT BUDOWLANO-MONTAŻOWYCH REALIZOWANYCH PRZEZ ZAKŁAD BUDOWLANY „SAM – 81”.

5.2. ZARZĄDZENIEM PREZESA ZARZĄDU Z DNIA 30.11.2006 r. WPROWADZONE ZOSTAŁY DO STOSOWANIA w Spółdzielni od dnia 01.12.2006 r. uchwalone przez Zarząd stawki do kosztorysowania robót budowlano-montażowych.

Robocizna bezpośrednia	- 17,50 zł/rg
Koszty ogólne:	- KO = 65,00%
Koszty zakupu	- Kz = 12,00%
Zysk	- Z = 0,00%

5.3. ZARZĄD SBM „SAM – 81” na posiedzeniu w dniu 06.03.2008 r.

Protokół – brak numeru, po zapoznaniu z komunikatem Prezesa G.U.S. ogłoszonym w dniu 20 lutego 2008 r. podającym wskaźnik wzrostu cen i usług w robotach budowlano-montażowych za rok 2006/2007 w wysokości $W_K = 1,094$, dokonał korekty stawki robocizny bezpośredniej $R_b = 17,50 \text{ zł/r.g.}$ stosowanej do kosztorysowania r.b.m. wykonywanych od 01.01.2008 roku do wysokości:

$$R_b = 17,50 \times 1,094 = 19,15 \text{ zł/r.g}$$

Pozostałe wskaźniki do kosztorysowania pozostały bez zmian:

- Koszty ogólne	K.O = 65,0%
- Koszty zakupu	K.z. = 12,0%
- Zysk	Z = 0,0 %

5.4. Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 04.11.2006 r. podjął Uchwałę Nr 2 dotyczącą ustalenia jednolitych danych wyjściowych do kosztorysowania robót budowlano-montażowych na wszystkich inwestycjach realizowanych przez Zakład Budowlany „SAM – 81”.

Uchwała stanowi realizację wniosku polustracyjnego Związku Rewizyjnego SMRP z 2006r.

6. REALIZACJA INWESTYCJI

6.1. Wszystkie zadania inwestycyjne realizowane w 2008r prowadzone były przez własny Zakład Budowlany i przez podwykonawców którzy wykonywali roboty specjalistyczne. Zestawienie podwykonawców wykonujących roboty specjalistyczne oraz dostawców materiałów budowlanych i urządzeń stanowi załącznik nr 17 do protokołu lustracji.

Zakład Budowlany zlokalizowany jest w Markach k/Warszawy, gdzie znajduje się Baza Sprzętu i Transportu, Magazyn i Zaopatrzenie.

Kierownictwa poszczególnych budów znajdują się na terenie realizowanych zadań inwestycyjnych.

Organizacja i stan zatrudnienia w Zakładzie Budowlanym, Bazie Sprzętu i Transportu, Magazynie i Zaopatrzeniu w 2008r przedstawiał się następująco :

LICZBA ETATÓW

KOMÓRKA ORGANIZACYJNA Stanowisko	Średnie zatrudnienie w 2008r	Stan na 31.12.2008r	Uwagi
Zakład Budowlany	173	171	
Zastępca Prezesa ds. Inwestycji	-	-	
Główny specj. ds. Inwestycji	-	-	
Główny specj. ds. przygot. Inwestycji	1	1	
Kierownik Zakładu Budowlanego	-	1	
Kierownik Grupy Robót	1	-	
Kierownicy budów	4	4	
Zastępcy Kierowników budów	2	-	
Zastępca Kierownika robót budowlanych	-	1	
Zastępca Kierownika robót sanitarnych	-	1	
Majstrowie	8	8	
Geodeta	1	1	
Inspektor ds. budowlanych	2	1	
Inspektor ds. sanitarnych	1	1	
Inspektor ds. elektrycznych	1	1	
Pracownicy budowlani na stan. robotn	138	138	
Baza sprzętu i transportu	11	10	
Kierownik Bazy	1	1	
Inspektor ds. transportu	1	-	
Operatorzy	3	3	
Kierowcy	6	6	
Magazyn i Zaopatrzenie	3	3	
Kierownik magazynu	1	1	
Zaopatrzeniowcy	2	2	

Obsługę Zakładu Budowlanego w zakresie gospodarki finansowej dotyczącej rozliczeń robót budowlano – remontowych, gospodarki materiałowej i zaopatrzenia jak i funduszu płać prowadzi Dział Księgowości Spółdzielni SAM – 81.

Wszystkie zadania inwestycyjne w 2008 prowadzone były przez własną służbę inwestycyjną zatrudnioną w Dziale Inwestycji podległym bezpośrednio Prezesowi Zarządu.

Do obowiązków Działu Inwestycji należy prawidłowe przygotowanie poszczególnych zadań inwestycyjnych, nadzór nad realizowanymi inwestycjami, odbiór robót budowlano – montażowych oraz przygotowanie rozliczenia poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Zatrudnienie w Dziale Inwestycji w 2008r przedstawiało się następująco:

STANOWISKO	LICZBA ETATÓW	
	Średnia z 2008r	Stan na 31.12.2008r
Główny Specjalista ds. Inwestycji	1	1
Inspektor Nadzoru ds. budowlanych	2	1
Inspektor Nadzoru ds. elektrycznych	1	1
Inspektor Nadzoru ds. sanitarnych	1	1
Gł. Specjalista ds. Przygotowania Inwestycji	1	1
Geodeta	1	1
Kosztorysant	1	1
R A Z E M	8	7

7. NADZÓR INWESTORSKI

7.1. Spółdzielnia wykonuje nadzór inwestorski systemem własnym tj. poprzez inspektorów nadzoru zatrudnionych w Dziale Inwestycji na podstawie umowy o pracę.

Jak wykazano w części 6.1 protokołu lustracji, Spółdzielnia zatrudnia jednego inspektorów nadzoru branży budowlanej, jednego inspektora nadzoru branży elektrycznej i jednego inspektor nadzoru branży sanitarnej.

7.2 Zatrudnieni przez Spółdzielnię inspektorzy nadzoru posiadają odpowiednie przygotowanie zawodowe i doświadczenie potwierdzone wymaganymi uprawnieniami.

7.3. Sprawdzono dzienniki budowy dla budynków mieszkalnych będących w realizacji i budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania.

Dzienniki budów budynków oddanych do użytkowania;

Dziennik budowy- Marki budynek „B1”- nr 530 2005r ,tom I wydany dnia 12.10.2005r

Dziennik budowy- Marki budynek „B1”- nr 531 2005r ,tom I wydany dnia 12.10.2005r

Dzienniki budów będących w realizacji dla zadań:

- Bluszczańska II B – dziennik nr 580/2008 z dnia 19.12.2008r wydany przez Wydział Architektury Dzielnicy Mokotów m ST Warszawy.

- Marki Bud. „C” - dziennik nr 682/M/2006 z dnia 18.09.2006r.

- Marki Bud. „F” – dziennik nr 62/M/2008 z dnia 23.01.2008r.

Dzienniki budów dla inwestycji Marki wydane zostały przez Starostwo Powiatu Wołomińskiego Wydział Budownictwa ul. Pl. Konstytucji 3 Maja 19 05-220 Radzymin.

Wpisy w dziennikach dokonywane były na bieżąco przez kierownika budowy oraz inspektorów nadzoru .

Nadzór inwestorski prowadzony zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego.

7.4. W dniu 04.06.2009r lustratorzy przeprowadzili wizytację zadań inwestycyjnych (budynek) oddanych do użytkowania i będących w realizacji w okresie 2008r.

W wizytacji uczestniczył i wyjaśnień udzielał Członek Zarządu Dyrektor Zakładu Produkcyjno – Budowlanego mgr. inż. Daniel Kular.

Wizytowane budynki i ich otoczenie wraz z infrastrukturą charakteryzują się ciekawymi rozwiązaniami architektoniczno – funkcjonalnymi.

8. PRZEKAZYWANIE BUDYNKÓW DO UŻYTKOWANIA

8.1. W okresie objętym lustracją przeprowadzony został odbiór następujących zakończonych zadań inwestycyjnych;

- Marki budynek „B1”,

- Marki budynek „B2”

Odbiór dokonany został przez Komisję w poniższym składzie:

I. Przewodniczący

- Daniel Kular

II. Członkowie komisji:

1. Inspektor nadzoru robót budowlanych

- Ryszard Rak

2. Inspektor nadzoru robót sanitarnych

- Joanna Gałkowska

3. Inspektor nadzoru robót elektrycznych

- Tadeusz Tomaszewski

4. Przekazujący – przedstawiciel Zakładu

Produkcyjno-Budowlanego „SAM-81”

- Bernard Brochocki

5. Przejmujący – przedstawiciel Spółdzielni

„SAM-81” użytkownik obiektu

- Wanda Zielińska

III. Przedstawiciele podwykonawców ;

6. Roboty wykończeniowe – Wykonawca

„SAM-81”

- Krzysztof Macierzyński

7. Roboty sanitarne- Wykonawca

„SAM-81”

- Sylwester Sakowski

8. Roboty elektryczne - Wykonawca

„SAM-81”

- Jan Kot

Lustratorom nie przedstawiono dokumentu, /uchwała, decyzja bądź zapis w protokóle /
powołującego w/w komisję.

Rozpoczęcie prac komisji poprzedzone zostało wpisami, /w dziennikach budowy/,
Kierownika Budowy o zakończeniu robót i gotowości do odbioru oraz wpisami inspektorów
nadzoru stwierdzającymi zakończenie robót w terminie 12.11.2007r.

8.2. Lustratorom przedstawiono do badań protokoły w sprawie odbioru i przekazania -
przejęcia do eksploatacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem Marki „B-1” i
Marki „B-2” z dnia 22.07.2008r wraz z przekazywaną działowi eksploatacji dokumentacją, w
tym między innymi, dzienniki budowy, pozwolenie na użytkowanie, atesty na materiały,
protokoły z badań i odbioru instalacji w budynkach, zaświadczenia właściwych organów.

8.3. Termin odbioru budynków mieszkalnych Marki przedstawiał się następująco:

- budynek Marki „B1” – planowany termin II kwartał 2007r, według zapisu kierownika
budowy potwierdzonego przez inspektora nadzoru robót budowlanych w dzienniku budowy
zakończenie budowy nastąpiło 12.11.2007r, faktyczny odbiór protokółem w sprawie odbioru i
przekazania - przejęcia do eksploatacji budynku mieszkalnego nastąpił w dniu 22.07.2008r.

- budynek Marki „B2” – planowany termin IV kwartał 2007r, według zapisu kierownika
budowy potwierdzonego przez inspektora nadzoru robót budowlanych w dzienniku budowy
zakończenie budowy nastąpiło 12.11.2007r, faktyczny odbiór protokółem w sprawie odbioru i
przekazania - przejęcia do eksploatacji budynku mieszkalnego nastąpił, podobnie jak w
przypadku budynku „B-1”, w dniu 22.07.2008r.

9. WYKONYWANIE OBOWIĄZKÓW W ZAKRESIE USUWANIA WAD I USTEREK W OKRESIE RĘKOJMI ZA WADY FIZYCZNE ORAZ W OKRESIE GWARANCJI

9.1. Usuwanie usterek i drobne naprawy zgłaszane przez członków wykonywane są na
bieżąco w ramach gwarancji.

10. ROZLICZENIE KOSZTÓW INWESTYCJI I USTALENIE WARTOŚCI POCZĄTKOWEJ LOKALI

10.1. Realizowane przez Spółdzielnię inwestycje mieszkaniowe stanowią oddzielne zadania inwestycyjne, a koszty ich realizacji są rejestrowane odrębnie dla każdego budynku /zadania inwestycyjnego/

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni, obowiązującym w okresie objętym lustracją, §12 pkt. 2 Statutu koszty budowy mieszkań ustala się dwuetapowo:

- 1/ wstępnie –przed rozpoczęciem budowy, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
- 2/ ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

Zgodnie z art.10 ust. 3 Ustawy z 15 grudnia 2000r o Spółdzielniach Mieszkaniowych po uwzględnieniu nowelizacji z 14.06.2007r, „Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania”.

Zasady ustalania wysokości wkładów budowlanych i szczegółowego rozliczania kosztów inwestycji, uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 18 w dniu 09.01.2007r oraz postanowienia umów realizacyjnych zostały omówione w pkt. 1.2.1 i 1.2.1.1. niniejszego protokołu lustracji

10.2. Obowiązujący w Spółdzielni Zakładowy Plan Kont przewiduje analitykę rodzajową kosztów inwestycji. Prowadzona ewidencja księgową pozwala na ustalenie kosztów rodzajowych realizowanych i rozliczonych inwestycji.

10.3. W badanym okresie zakończono realizację i przekazano do użytkowania dwa zadania inwestycyjne, Marki budynek „B1” i Marki budynek „B2”.

Załączniki nr 6 przedstawiają koszty rodzajowe przekazanych do użytku zadań inwestycyjnych.

Stosownie do postanowień Zasad ustalania wysokości wkładów budowlanych i szczegółowego rozliczania kosztów inwestycji /Część II pkt 5/ organem uprawnionym do ustalania wysokości wkładów budowlanych i zatwierdzania ostatecznego rozliczenia kosztów budowy jest Zarząd Spółdzielni.

W załączniku nr 28 do protokołu lustracji zestawiono koszty zadań inwestycyjnych „Kwitnące Osiedle” w Markach budynki „B-1” i „B-2” według ZZK na poziomie cen II kw.2006r i ostateczne rozliczenie kosztów.

Do badań lustratorowi przedstawiono następujące dokumenty zatwierdzające koszty budowy;

II. Budynek „B-1” „Kwitnące Osiedle” w Markach – Małachowskiego 10

- Protokół Nr 12 z posiedzenia Zarządu Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SAM – 81” odbytego w dniu 19.12.2006r.

- Protokół z dnia 12.12.2006r, z posiedzenia Komisji w sprawie weryfikacji wstępnej ceny zł/m² p.u.m. dla budynku „B-1” „Kwitnące Osiedle” w Markach.
- Protokół Nr 16 z posiedzenia Zarządu Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SAM – 81” odbytego w dniu 08.09.2008r.
- Protokół z dnia 8.09.2008r, z posiedzenia Komisji pod przewodnictwem Prezesa Zarządu „SAM – 81” Pana Stefana Gocha w sprawie ustalenia ostatecznego kosztu inwestycji budynek „B-1” „Kwitnące Osiedle” w Markach.
- Uchwała nr 1 Zarządu MPSBM „SAM -81” z dnia 08.09.2008r w sprawie ustalenia ostatecznego kosztu budowy inwestycji budynku przy ul. Małachowskiego 10 „Kwitnące Osiedle” w Markach.

Zgodnie z zapisem pkt 2 realizowanego porządku posiedzenia Zarząd, /protokół nr 16 z dnia 08.09.2008r/, po dokładnym przeanalizowaniu protokołu Komisji z dnia 08.09.2008r, zatwierdził rozliczenie kosztów budowy budynku przy ul. Małachowskiego nr 10 /"B-1"/ i Małachowskiego 10A /"B-2"/ „Kwitnące Osiedle” w Markach, według kosztów wskazanych w protokółach Komisji.

Protokoły Zarządu nr 12 z dnia 19.12.2006r, nr 16 z dnia 08.09.2008r, uchwała Zarządu nr 1 z dnia 08.09.2008r oraz protokoły Komisji z dnia 12.12.2006r i z dnia 08.09.2008r stanowią załącznik nr 18 do protokołu lustracji

Zgodnie z protokołem rozliczenia rzeczowego i finansowego budynku „B-1” „Kwitnące Osiedle w Markach” o numerze porządkowym Małachowskiego 10, przekazanym do użytkowania zgodnie Decyzją Nr 179/2008 z dnia 29.05.2008r /PINB-7353/M/94/726/08/,

całkowity koszt realizacji zadania wyniósł	-	10.267.925,28 zł
w tym koszt zakupu gruntu wyniósł		397.449,91 zł.
Wykazane w protokóle przychody ze sprzedaży wynosiły		10.038.411,00 zł.
Różnica – niedobór wkładów na dzień 31.12.2008r wynosił		229.514,28 zł.




Koszty jednostkowe zrealizowanych lokali w budynku Małachowskiego10, /koszty wstępne, po weryfikacji w trakcie realizacji i ostateczne/ – „Kwitnące Osiedle” Marki „B-1” przedstawiały się następująco:

lp	Rodzaj lokalu	Wstępny koszt w zawieranych umowach /wg innej realizowanej inwestycji	Koszt po weryfikacji ZKK poziom cen 06/2006 Protokół Zarządu nr 12 z dnia 19.12.2006r	% wzrostu kosztu 4:3	Koszt wg ZKK poziom cen II kw /2006r opracowanie 10.2006r	% wzrostu /spadku kosztu 6:3 / 6:4	Ostateczny koszt po wykonaniu 09.2008r Uchwała Zarządu nr 1 z dnia 08.09.2008r	% wzrostu kosztu 8:3	% wzrostu kosztu 8:4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2	Lokale mieszkalne	2.850,00 zł/m ²	3.620,00 zł/m ²	27,02	3.633,00 zł/m ²	27,47 / 0,36	3.831,27 / 3.845,82* zł/m ²	34,43 / 34,94	5,84 / 6,24
3.	Pomieszczenia gospodarcze	1.200,00 zł/m ²	1.200,00 zł/m ²	-	1.600,00 zł/m ²	33,33/ 33,33	1.200,00 zł/m ²	-	-
4.	Miejsca postojowe	18.000,00 zł/m.p.	18.000,00 zł/m.p.	-	16.000,00 zł/m.p.	-11,11	18.000,00 zł/m.p.	-	-

*w cenie metra zawarta jest kwota 14,55zł/m² p.u.m. z tytułu niesprzedanych 2 szt miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

Zasady ustalania wysokości wkładów budowlanych i szczegółowego rozliczania kosztów inwestycji, uchwalone przez Radę Nadzorczą MPSBM „SAM-81” w dniu 09.01.2007r uchwała nr 18, zawierają między innymi postanowienia;

- część I pkt. 2 Zasad, „Wstępne ustalenie kosztów budowy ustala się w oparciu o przygotowane przez jednostkę projektową zbiorcze zestawienie kosztów budowy, a w przypadku braku zkk - w oparciu o końcowe rozliczenia ostatniej zrealizowanej inwestycji i określa w przygotowanych umowach inwestycyjnych odrębnie na każdy lokal i garaż”.

- część I pkt. 3 Zasad, „W trakcie wykonywania robót wstępny koszt budowy lokalu określony w umowie inwestycyjnej może być korygowany Uchwałą Zarządu jeżeli jego wysokość w trakcie budowy wzrosła nie więcej niż 30% od kwoty wstępnie określonej”.

Do zasad powyższych Rada Nadzorcza MPSBM „SAM-81” uchwałą nr 38 z dnia 08.06.2007r wprowadziła następujący zapis;

„w rozdziale II pt. „Ustalenia kosztów inwestycji” w punkcie 2, akapit 4 otrzymuje brzmienie:

- 2% odpisem przeznaczonym na rezerwę i wydatki związane z usuwaniem przyszłych ewentualnych usterek w okresie gwarancyjnym ma zastosowanie do nowo rozpoczynanych inwestycji”. Uchwała obowiązuje z dniem jej podjęcia.

Wstępny koszt budowy lokali mieszkalnych – 2.850,00zł/m², zawarty w umowach realizacyjnych dla zadania „Kwitnące Osiedle” Marki budynek „B-1” i „B-2” ,/ wzór umowy stanowi załącznik nr 15 do protokołu lustracji/, określony został w oparciu o uprzednio zrealizowane budynki.

W rozliczeniach z tytułu wkładów budowlanych, w trakcie realizacji budynku „B-1”, nie stosowano ceny wg ZKK, tj 3.633,00 zł/m² p.u. mieszkań, lecz koszt zatwierdzony przez

Zarząd na posiedzeniu w dniu 19.12.2006r, tj. 3.620,00 zł za m² p.u. mieszkań oraz 1.200,00zł za m² p.u. pomieszczeń gospodarczych-komórki lokatorskie i 18.000,00zł za miejsce postojowe. Wzrost kosztu 1m² mieszkań wyniósł 27,02%, z członkami nie zawierano aneksów do umów z tytułu wzrostu kosztów.

Pismem z dnia 20.12.2006r Zarząd poinformował członków, że ulega zmianie wstępny planowany koszt budowy 1m² i wynosi on 3.620,00zł netto. Koszt budowy miejsca postojowego, balkonu , tarasu oraz pomieszczenia gospodarczego pozostawał bez zmian.

Pismem powyższym ustalono nową wysokość wkładów, kwotę i terminy dopłat wkładów oraz poinformowano członków, że zmianie ulega również wstępny termin przekazania lokalu i zakończenia budowy określony w umowach na listopad 2006r dla przekazania kluczy w celu kontynuowania robót wykończeniowych w lokalach oraz na styczeń 2007r dla zasiedlenia budynku. Nowy termin ustalono na maj 2007 dla przekazywania kluczy i na lipiec 2007r zasiedlenie budynku.

Następnie pismem z dnia 06.06.2007r Zarząd poinformował członków, że lokale budynku „B-1” są przygotowane do sukcesywnego przekazywania celem wykonania robót adaptacyjnych i wykończeniowych. Warunkiem odbioru kluczy jest uzupełnienie wkładu budowlanego.

Ostateczne koszty jednostkowe budowy poszczególnych lokali znajdujących się w budynku „B-1” „Kwitnące Osiedle” w Markach zatwierdzone zostały przez Zarząd w dniu 08.09.2008r uchwałą nr 1. Ostateczny koszt budowy 1m² lokali mieszkalnych zatwierdzony został w wysokości 3.845,82zł, w tym 14,55zł z tytułu niesprzedanych 2 szt miejsc postojowych.

Członkowie zostali powiadomieni o dokonaniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku ul. Małachowskiego 10 – budynek „B-1” w Markach, pismem z dnia 16.09.2008r, oraz poinformowani o wysokości dopłat.

Zgodnie z powyższym pismem uregulowanie dopłaty jest niezbędne do zawarcia aktu notarialnego o ustanowienie odrębnej własności i założenia księgi wieczystej.

Pisma informujące o zmianach kosztów budowy, zmieniające terminy przekazania lokali oraz ostatecznym rozliczeniu kosztów stanowią załącznik nr 19 do protokołu lustracji.

II. Budynek „B-2” „Kwitnące Osiedle” w Markach – Małachowskiego 10A

- Protokół Nr 3 z posiedzenia Zarządu Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SAM – 81” odbytego w dniu 27.03.2007r.
- Protokół z dnia 27.03.2007r, z posiedzenia Komisji w sprawie weryfikacji wstępnej ceny zł/m² p.u.m. dla budynku „B-2” „Kwitnące Osiedle” w Markach.
- Protokół Nr 16 z posiedzenia Zarządu Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „SAM – 81” odbytego w dniu 08.09. 2008r.

- Protokół z dnia 08.09.2008r, z posiedzenia Komisji pod przewodnictwem Prezesa Zarządu „SAM – 81” Pana Stefana Gocha w sprawie ustalenia ostatecznego kosztu inwestycji budynek „B-2” „Kwitnące Osiedle” w Markach.

- Uchwała nr 2 Zarządu MPSBM „SAM -81” z dnia 08.09.2008r w sprawie ustalenia ostatecznego kosztu budowy inwestycji budynku przy ul. Małachowskiego 10A „Kwitnące Osiedle” w Markach.

Zgodnie z zapisem pkt 2 realizowanego porządku posiedzenia Zarząd, po dokładnym przeanalizowaniu protokołu Komisji z dnia 08.09.2008r, zatwierdził rozliczenie kosztów budowy budynku przy ul. Małachowskiego nr 10 /”B-1”/ i Małachowskiego 10A /”B-2”/ „Kwitnące Osiedle” w Markach, według kosztów wskazanych w protokołach Komisji.

Protokoły Zarządu nr 3 z dnia 27.03.2007r i nr 16 z dnia 08.09.2008r, uchwała Zarządu nr 2 z dnia 08.09.2008r oraz protokoły Komisji stanowią załącznik nr 18 do protokołu lustracji

Zgodnie z protokołem rozliczenia rzeczowego i finansowego budynku „B-2” „Kwitnące Osiedle w Markach” o numerze porządkowym Małachowskiego 10A, przekazanym do użytkowania zgodnie Decyzją Nr 180/2008 z dnia 29.05.2008r /PINB-7353/M/95/727/08/,

całkowity koszt realizacji zadania wyniósł - **10.616.512,46 zł**

w tym koszt zakupu gruntu wyniósł **397.449,91 zł.**

Wykazane w protokole przychody ze sprzedaży wynosiły **10.311.974,00 zł.**

Różnica – niedobór wkładów na dzień 31.12.2008r wyniósł **304.538,46 zł.**

Koszty jednostkowe zrealizowanych lokali w budynku Małachowskiego10, /koszty wstępne, koszty wg. ZZK, po weryfikacji ZZK w trakcie realizacji i ostateczne/ – „Kwitnące Osiedle” Marki „B-2” przedstawiały się następująco:

lp	Rodzaj lokalu	Wstępny koszt wg innej realizowanej inwestycji /w zawieranych umowach/	Koszt wg ZZK poziom cen II kw /2006r /opracowanie 10.2006r	% wzrostu kosztu 4:3	Koszt po weryfikacji ZZK poziom cen 03/2006 /Protokół Zarządu nr 3 z dnia 27.03.2007r	% wzrostu /spadku kosztu 6:3 / 6:4	Ostateczny koszt po wykonaniu 09.2008r /Uchwała Zarządu nr 2 z dnia 08.09.2008r	% wzrostu kosztu 8:3	% wzrostu kosztu 8:4	% wzrostu kosztu 8:6
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	Lokale mieszkalne	2.850,00 zł/m ²	3.633,00 zł/m ²	27,47	3.669,25 zł/m ²	28,75 / 1,00	3968,46 / 4.048,41* zł/m ²	39,24 42,05*	9,23 11,43*	8,15 10,33*
3.	Pomieszczenia gospodarcze	1.200,00 zł/m ²	1.600,00 zł/m ²	33,33	1.200,00 zł/m ²	- /-25,00	1.200,00 zł/m ²	-	-25,00	-
4.	Miejsca postojowe	18.000,00 zł/m.p.	16.000,00 zł/m.p.	-11,11	18.000,00 zł/m.p.	- /12,50	18.000,00 zł/m.p.	-	12,50	-

*w cenie metra zawarta jest kwota 79,75zł/m² p.u.m. z tytułu niesprzedanych 11 szt miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

Wstępny koszt budowy lokali mieszkalnych – 2.850,00zł/m² , zawarty w umowach realizacyjnych dla zadania „Kwitnące Osiedle” Marki budynek „B-2”, określony został, jak dla budynku „B-1”, w oparciu o uprzednio zrealizowane budynki.

W rozliczeniach z tytułu wkładów budowlanych, w trakcie realizacji budynku „B-2”, stosowano ceny wg faktycznie poniesionych kosztów do dnia 31.01.2007r oraz przewidywanych do zakończenia kosztów budowy wyszczególnionych w ZZK dla budynku „B-2”, ustalonych w protokóle z dnia 27.03.2007r, Komisji w sprawie weryfikacji wstępnej ceny za m² p.u. dla budynku „B-2” i zatwierdzonej przez Zarząd na posiedzeniu w dniu, 27.03.2007r na kwotę 3.669,25 zł/m² p.u. mieszkań oraz 1.200,00zł/m² p.u. pomieszczeń gospodarczych-komórki lokatorskie i 18.000,00zł za miejsce postojowe. Wzrost kosztu 1m² mieszkań wyniósł 28,75%, z członkami nie zawierano aneksów do umów z tytułu wzrostu kosztów. Zmianie uległa cena mieszkań, bez zmian pozostały koszty miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych.

Pismem z dnia 16.04.2007r, podobnie jak w przypadku budynku „B-1”, Zarząd poinformował członków, że ulega zmianie wstępny planowany koszt budowy 1m² lokalu mieszkalnego i wynosi on 3.669,25zł netto. Koszt budowy miejsca postojowego, balkonu, tarasu oraz pomieszczenia gospodarczego pozostawał bez zmian.

Pismem powyższym ustalono nową wysokość wkładów, kwotę i terminy dopłat wkładów oraz poinformowano członków, że nie ulega zmianie termin przekazania lokalu i zakończenia budowy określony w umowach i aneksie do umowy.

Następnie pismem z dnia 14.09.2007r Zarząd poinformował członków, że lokale budynku „B-2” są przygotowane do sukcesywnego przekazywania celem wykonania robót adaptacyjnych i wykończeniowych. Warunkiem odbioru kluczy jest uzupełnienie wkładu budowlanego.

Ostateczne koszty jednostkowe budowy poszczególnych lokali znajdujących się w budynku „B-2” „Kwitnące Osiedle” w Markach zatwierdzone zostały przez Zarząd w dniu 08.09.2008r uchwałą nr 2. Ostateczny koszt budowy 1m² lokali mieszkalnych zatwierdzony został w wysokości 4.048,41zł, w tym 79,75zł/m² z tytułu niesprzedanych 11 szt miejsc postojowych.

Pismem z dnia 17.09.2008r Członkowie zostali powiadomieni o dokonaniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku ul. Małachowskiego 10A – budynek „B-2” w Markach oraz poinformowani o wysokości dopłat.

Zgodnie z powyższym pismem uregulowanie dopłaty jest niezbędne do zawarcia aktu notarialnego o ustanowienie odrębnej własności i założenia księgi wieczystej.

10.4. Z załączonego rozliczenia kosztów budowy oraz przedstawionych wyżej wstępnych i ostatecznych kosztów budowy 1 m² p.u lokali mieszkalnych wynika, że ostateczny koszt budowy 1m² lokali mieszkalnych;

- w budynku „B-1” ‘Kwitnące Osiedle” w Markach wyższy był od kosztu wstępnego określonego w umowie realizacyjnej o 34,94%, od kosztu ustalonego w trakcie realizacji protokołem Zarządu z dnia 19.12.2006r o 6,24%.

- w budynku „B-2” ‘Kwitnące Osiedle” w Markach wyższy był od kosztu wstępnego określonego w umowie realizacyjnej o 42,05%, od kosztu ustalonego w ZZK po weryfikacji o 10,33%.

Przedstawione dane wskazują na konieczność zbiorczego zestawiania kosztów i ustalania kosztów wstępnych każdorazowo dla rozpoczynanych zadań. Bazowanie na kosztach ostatnio zrealizowanych zadań, jak wykazano w przypadku zadań „Kwitnące Osiedle” w Markach budynki „B-1” i „B-2” i sporządzenie zkk w trakcie realizacji spowodowało rozbieżności – wzrost, między wstępnym a ostatecznym kosztem budowy 1 m² p.u lokali mieszkalnych od 39 do 42%.

Sporządzanie zkk pozwoliło by także uniknąć sporów w kwestii rodzaju kosztów obciążających daną inwestycję.

Koszty wstępne budowy miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych określone w umowach realizacyjnych są zarazem kosztami ostatecznymi.

Poprawność dokonanych rozliczeń nie budzi zastrzeżeń z wyjątkiem naliczania 2% rezerwy od wartości robót budowlano montażowych na usuwanie ewentualnych usterek w okresie gwarancyjnym do inwestycji będących w toku w dniu uchwalenia naliczania rezerwy.. Naliczanie powyższej rezerwy wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej MPSBM „SAM-91” nr 38 z dnia 08.06.2007r z zastosowaniem do nowo rozpoczynanych inwestycji.

10.5. Na okoliczność wytworzenia środków trwałych zostały wystawione dowody OT, a wartość tych środków jest zgodna z ostatecznym rozliczeniem zadań inwestycyjnych.

10.6. Koszty rodzajowe kontynuowanych i będących w przygotowaniu inwestycji przedstawiono w Załącznikach Nr 7 /dotyczących poszczególnych zadań/ i Nr 8 do protokołu lustracji.

11. SYSTEM FINANSOWANIA INWESTYCJI

11.1. Zgodnie z Zasadami szczegółowymi rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych - część II pkt.1 zasad , członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w całkowitych kosztach budowy określonego zadania inwestycyjnego poprzez wniesienie wkładu budowlanego.

11.1.1. W 2008r do użytku przekazane zostały dwa zadania inwestycyjne, „Kwitnące Osiedle” Marki budynek „B1” i Marki budynek „B2”.

11.1.1.1. Wielkość nakładów inwestycyjnych poniesionych od początku realizacji oraz źródła ich finansowania dla zadania inwestycyjnego Marki budynek „B1”, przekazanego do użytku w 2008 roku przedstawiono w tablicy nr 9 dotyczącej budynku „B1”, stanowiącej załącznik do protokołu.

Z danych zawartych w załączniku nr 9 do protokołu lustracji, wynika, że na 31.12.2008r poniesione koszty na realizację zadania Marki budynek „B1” wyniosły 10.267.925 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 10.038.411 zł, są to wpłaty wniesione przez członków. Wpłaty członków zabezpieczyły pokrycie kosztów realizowanej inwestycji w 97,76%. Pozostałe źródła finansowania stanowiły środki finansowe Spółdzielni – kwota 229.514– t.j 2.24% poniesionych nakładów.

Z danych przedstawionych w załączniku nr 9B dotyczącym finansowania poszczególnych etapów inwestycji zadania Marki „B1” wynika, że poniesione na etapie przygotowania inwestycji koszty na 01.01.2006r wynosiły 1.027.946 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 96.586 zł , co stanowiło 9,40% poniesionych nakładów, pozostałe źródło finansowania w stanowiły środki finansowe Spółdzielni –kwota 931.360zł – t.j 90,60% poniesionych nakładów.

Na 31.12.2006r koszty wynosiły 6.093.449 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 7.147.178 zł , co stanowiło 117,29% poniesionych nakładów.

Poniesione na 31.12.2007r koszty wynosiły 9.700.447 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 9.535.656 zł, co stanowiło 98,30% poniesionych nakładów, pozostałe źródło finansowania w stanowiły środki finansowe Spółdzielni – kwota 164.791zł – t.j 1,70% poniesionych nakładów

Z porównania powyższych danych wynika, że na finansowanie kosztów zadania Marki „B1”, okresowo, istniała potrzeba angażowania własnych środków Spółdzielni.

Na 31.12.2008r zaangażowanie własnych środków Spółdzielni w wynosiło 2,24% poniesionych nakładów

Rozliczenie wkładów budowlanych zadania **Marki B-1** na **31.12.2008 r.** przedstawiało się następująco:

Lokale ogółem

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Wstępy koszt 1m ² / m.post.	Ostateczny koszt 1m ² / m.post.
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Lokale mieszkalne	40	2.474,33	9.738.580,50	9.570.648,80	2.850,00	3.845,82
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	29	99,03	118.836,00	118.992,02	1.200,00	1.200,00
4	Miejsca postojowe	25	714,54	450.000,00	348.769,75	18.000,00	18.000,00
5	Ogółem	94	3.287,90	10.307.416,50	10.038.410,57	—	—

Lokale sprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Różnica(6 – 5) Nadpł/ niedopł
1	2	3	4	5	6	7
2	Lokale mieszkalne	40	2.474,33	9.738.580,50	9.570.648,80	-167.931,70
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	29	99,03	118.836,00	118.992,02	+156,02
4	Miejsca postojowe	23	691,54	450.000,00	348.769,75	-101.230,25
5	Ogółem	92	3.264,90	10.307.416,50	10.038.410,57	-269.005,93

Lokale niesprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Cena za 1m ² / m.post.
1	2	3	4	5	6
2	Lokale mieszkalne	—	—	—	—
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	—	—	—	—
4	Miejsca postojowe	2*	—	—	—
5	Ogółem	—	—	—	—

* koszty budowy miejsc postojowych sfinansowane zostały przez członków –mieszkańców budynku Marki B-1

Z przedstawionych wyżej danych wynika, że wymagane wkłady budowlane według ewidencji księgowej wraz z lokalami niesprzedanymi, na 31.12.2008r wynosiły 10.307.416,50 zł i wyższe były od poniesionych kosztów o 39.491,50 zł. Wniesione wkłady budowlane na 31.12.2008r wynosiły 10.038.410,57zł i niższe były od wymaganych wkładów o 269.005,93 zł, a od poniesionych kosztów niższe o 229.514,43 zł.

Wymagane wkłady budowlane w pełni pokrywają poniesione koszty budowy, /mimo niesprzedanych wszystkich miejsc postojowych /, co jest zgodne z Zasadami szczegółowymi

rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych - część II pkt.1 zasad który mówi, że członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w całkowitych kosztach budowy określonego zadania inwestycyjnego poprzez wniesienie wkładu budowlanego.

Wniesione wkłady budowlane zabezpieczały w 97,39% wymagane wkłady, a poniesione nakłady w 97,76%.

11.1.1.2. Wielkość nakładów inwestycyjnych poniesionych od początku realizacji oraz źródła ich finansowania dla zadania inwestycyjnego Marki budynek „B2”, przekazanego do użytku w 2008 roku przedstawiono w tablicy nr 9 dotyczącej budynku „B2”, stanowiącej załącznik do protokołu.

Z danych zawartych w załączniku nr 9 do protokołu lustracji, wynika, że na 31.12.2008r poniesione koszty na realizację zadania Marki budynek „B2” wyniosły 10.616.512 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 10.311.974 zł, są to wpłaty wniesione przez członków. Wpłaty członków zabezpieczały pokrycie kosztów realizowanej inwestycji w 97,13%. Pozostałe źródła finansowania stanowiły środki finansowe Spółdzielni – kwota 304.538 zł – t.j 2,87% poniesionych nakładów.

Z danych przedstawionych w załączniku nr 9B dotyczącym finansowania poszczególnych etapów inwestycji zadania Marki „B2” wynika, że poniesione na etapie przygotowania inwestycji koszty na 01.01.2006r wynosiły 508.151 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 92.822 zł , co stanowiło 18,27% poniesionych nakładów, pozostałe źródło finansowania w stanowiły środki finansowe Spółdzielni –kwota 415.329 zł – t.j 81,73% poniesionych nakładów.

Na 31.12.2006r koszty wynosiły 3.620.471 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 3.987.885 zł , co stanowiło 110,15% poniesionych nakładów.

Poniesione na 31.12.2007r koszty wynosiły 10.031.108 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 9.394.396 zł, co stanowiło 93,65% poniesionych nakładów, pozostałe źródło finansowania w stanowiły środki finansowe Spółdzielni –kwota 636.712zł – t.j 6,35% poniesionych nakładów

Z porównania powyższych danych wynika, że na finansowanie kosztów zadania Marki „B2”, okresowo, istniała potrzeba angażowania własnych środków Spółdzielni.

Na 31.12.2008r zaangażowanie własnych środków Spółdzielni w wynosiło 2,87% poniesionych nakładów.

Rozliczenie wkładów budowlanych zadania **Marki B-2** na **31.12.2008 r.** przedstawiało się następująco:

Lokale ogółem

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Wstępny koszt 1m ² / m.post.	Ostateczny koszt 1m ² / m.post.
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Lokale mieszkalne	40	2.476,49	10.249.825,00	9.963.828,32	2.850,00	4.048,41
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	29	99,58	119.496,00	119.544,01	1.200,00	1.200,00
4	Miejsca postojowe	25	714,54	450.000,00	228.600,75	18.000,00	18.000,00
5	Ogółem	94	3.290,61	10.819.321,00	10.311.973,08	—	—

Lokale sprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Różnica(6 – 5) Nadpł/ niedopł
1	2	3	4	5	6	7
2	Lokale mieszkalne	40	2.476,49	10.249.825,00	9.963.828,32	-285.996,68
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	29	99,58	119.496,00	119.544,01	+48,01
4	Miejsca postojowe	14	588,04	450.000,00	228.600,75	-221.399,25
5	Ogółem	83	3.164,11	10.819.321,00	10.311.973,08	-507.347,92

Lokale niesprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Cena za 1m ² / m.post.
1	2	3	4	5	6
2	Lokale mieszkalne	—	—	—	—
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	—	—	—	—
4	Miejsca postojowe	11*	—	—	—
5	Ogółem	—	—	—	—

* koszty budowy miejsc postojowych sfinansowane zostały przez członków – mieszkańców budynku Marki B-2

Z przedstawionych wyżej danych wynika, że wymagane wkłady budowlane według ewidencji księgowej wraz z lokalami niesprzedanymi, na 31.12.2008r wynosiły 10.819.321,00zł i wyższe były od poniesionych kosztów o 202.809 zł.

Wniesione wkłady budowlane na 31.12.2008r wynosiły 10.311.973,08 zł i niższe były od wymaganych wkładów o 507.347,92 zł, a od poniesionych kosztów niższe o 304.438,92 zł.

Wymagane wkłady budowlane w pełni pokrywają poniesione koszty budowy. Wniesione wkłady budowlane zabezpieczały w 95,31% wymagane wkłady , a poniesione nakłady w 97,13%.

11.1.2. Finansowanie kosztów inwestycji będących w trakcie realizacji według stanu na 31.12.2008 roku przedstawiono w tablicy 10 oraz w tablicach 9B dotyczących zadań w realizacji, przedstawiono źródła finansowania poszczególnych etapów realizacji inwestycji.

Z danych zawartych w załączniku nr 10 do protokołu lustracji, wynika, że na suma nakładów inwestycyjnych poniesionych do 31.12.2008 roku na zadania będące w realizacji wynosiła 89.084.259 zł. Wpłaty członkowskie na 31.12.2008 roku wyniosły 88.836.089 zł co stanowiło 99,72% poniesionych kosztów. Pozostałe źródła stanowiły własne środki Spółdzielni.

Zaangażowanie własnych środków Spółdzielni kształtowało się różnie w poszczególnych zadaniach i globalnie wynosiło 9.923.213 zł co stanowiło pokrycie 11,15% poniesionych kosztów.

Z danych zawartych w załączniku nr 10 do protokołu lustracji, wynika, że na 31.12.2008r poniesione nakłady inwestycyjne i wniesione wkłady na poszczególne zadania inwestycyjne wynosiły;

11.1.2.1. Zadanie inwestycyjne Marki C – koszty na realizację zadania na 31.12.2008r wynosiły 19.230.190 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 18.814.563 zł, są to wpłaty wniesione przez członków. Wpłaty członków zabezpieczały pokrycie kosztów realizowanej inwestycji w 97,84%. Pozostałe źródła finansowania stanowiły środki finansowe Spółdzielni – kwota 415.627 zł– t.j 2,16% poniesionych nakładów.

Z danych przedstawionych w załączniku nr 9B dotyczącym finansowania poszczególnych etapów inwestycji zadania Marki „C” wynika, że poniesione na etapie przygotowania inwestycji koszty na 01.01.2006r wynosiły 621.517 zł i w 100,00% sfinansowane zostały ze środków własnych Spółdzielni.

Na 31.12.2006r koszty wynosiły 1.420.709 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 1.540.449 zł , co stanowiło 108,43% poniesionych nakładów.

Poniesione na 31.12.2007r koszty wynosiły 11.540.293 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 11.965.184 zł , co stanowiło 103,68% poniesionych nakładów.

Z porównania powyższych danych wynika, że dla sfinansowanie kosztów zadania Marki „C” własne środki finansowe Spółdzielni były zaangażowane na etapie przygotowania inwestycji. Na 31.12.2008r zaistniała konieczność zaangażowania własnych środków Spółdzielni w wysokości 2,16% poniesionych nakładów.

Rozliczenie wkładów budowlanych **Marki C** na 31.12.2008r

Lokale ogółem

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Wstępny koszt 1m ² / m.post.	Ostateczny koszt 1m ² / m.post.
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Lokale mieszkalne	70	4.049,97	18.354.278,9 0	17.724.491,86	3.671,00	4.396,97
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	50	181,99	291.184,00	274.070,86	1.600,00	1.600,00
4	Miejsca postojowe	54	-	864.000,00	816.000,00	16.000,00	16.000,00
5	Ogółem	174	4.231,96	19.509.462,90	18.814.562,72	-	-

Lokale sprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Różnica(6 – 5) Nadpł/ niedopł
1	2	3	4	5	6	7
2	Lokale mieszkalne	70	4.049,97	18.354.278,9 0	17.724.491,86	-629.787,04
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	50	181,99	291.184,00	274.070,86	-17.113,14
4	Miejsca postojowe	54	-	864.000,00	816.000,00	-48.000,00
5	Ogółem	174	4.231,96	19.509.462,90	18.814.562,72	-694.900,18

Lokale niesprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Cena za 1m ² / m.post.
1	2	3	4	5	6
2	Lokale mieszkalne	—	—	—	—
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	—	—	—	—
4	Miejsca postojowe	—	—	—	—
5	Ogółem	—	—	—	—

Z przedstawionych wyżej danych wynika, że wymagane wkłady budowlane według ewidencji księgowej na 31.12.2008 wynosiły 19.509.462,90 zł.

Wniesione wkłady budowlane na 31.12.2008r wynosiły 18.814.562,72 zł i niższe były od poniesionych kosztów o 415.627,28 zł co zabezpiecza płynność finansową realizowanej inwestycji w 97,84%, kwotę 415.627,28 zł, 2,16% poniesionych nakładów stanowiły środki własne Spółdzielni. Wniesione wkłady niższe były od wymaganych wkładów o kwotę 694.900,18 zł i stanowiły 96,44% wymaganych wkładów.

11.1.2.2. Zadanie inwestycyjne Marki F – koszty na realizację zadania na 31.12.2008r wynosiły 10.331.366 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 2.465.243 zł, są to wpłaty wniesione przez członków. Wpłaty członków zabezpieczały pokrycie kosztów

realizowanej inwestycji w 23,86%. Pozostałe źródła finansowania stanowiły środki finansowe Spółdzielni – kwota 7.866.123 zł– tj 76,14% poniesionych nakładów.

Z danych przedstawionych w załączniku nr 9B dotyczącym finansowania poszczególnych etapów inwestycji zadania Marki „F” wynika, że poniesione na etapie przygotowania inwestycji koszty na 31.12.2007r wynosiły 1.963.811 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 424.067 zł , co stanowiło 21,59% poniesionych nakładów, pozostałe źródło finansowania w stanowiły środki finansowe Spółdzielni – kwota 1.539.744 zł– tj 78,41% poniesionych nakładów

Z porównania powyższych danych wynika, że wpłaty członków na sfinansowanie kosztów zadania Marki „F” na 31.12.2008r w odniesieniu do 31.12.2007r wzrosły z kwoty 424.067 zł do kwoty 2.465.243 zł przy wzroście kosztów z kwoty 1.963.811 zł do kwoty 10.331.366 zł. co spowodowało wzrost zaangażowania własnych środków Spółdzielni do kwoty 7.866.123 zł.

Rozliczenie wkładów budowlanych **Marki F** na 31.12.2008r

Lokale ogółem

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Wstępny koszt 1m ² / m.post.	Ostateczny koszt 1m ² / m.post
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Lokale mieszkalne	160	*8.684,76	36.784.362,20	2.370.004,59	4.714,00	3.557,46
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	4	15,41	23.658,70	7.538,69	1.650,00	1.245,00
4	Miejsca postojowe	132	-	2.380.000,00	87.700,00	18.000,00	18.000,00
5	Ogółem	292	8.700,17	39.188.020,90	2.465.243,28	-	-

Lokale sprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Różnica(6 – 5) Nadpł/ niedopł
1	2	3	4	5	6	7
2	Lokale mieszkalne	16	932,53	4.442.804,40	2.370.004,59	-2.072.799,81
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	4	15,41	23.658,70	7.538,69	-16.120,01
4	Miejsca postojowe	10	-	184.000,00	87.700,00	-96.300,00
5	Ogółem	30	947,94	4.650.463,10	2.465.243,28	-2.185.219,82

Lokale niesprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Cena za 1m ² / m.post.
1	2	3	4	5	6
2	Lokale mieszkalne	144	7.752,23	32.341.557,80	3.557,46
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	-	-	-	1.245,00
4	Miejsca postojowe	122	-	2.196.000,00	18.000,00
5	Ogółem	266	7.752,23	34.537.557,80	-

* wg pozwolenia na budowę lub planów

Z przedstawionych wyżej danych wynika, że wymagane wkłady budowlane ogółem na 31.12.2008 wynosiły 39.188.020,90 zł, a wymagane wkłady na lokale sprzedane według ewidencji księgowej na wynosiły 4.650.463,10 zł.

Wniesione wkłady budowlane na 31.12.2008r wynosiły 2.465.243,28 zł i niższe były od poniesionych kosztów o 7.866.122,72zł, a od wymaganych wkładów za lokale sprzedane o kwotę 2.185.219,82 zł.

Wniesione wkłady stanowiły 53,01% wymaganych wkładów i 23,86% poniesionych kosztów.

11.1.2.3. Zadanie inwestycyjne Bluszczańska II B - koszty na realizację zadania na 31.12.2008r wynosiły 57.803.437zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 67.478.480 zł, są to wpłaty wniesione przez członków. Wpłaty członków zabezpieczały pokrycie kosztów realizowanej inwestycji w 116,74%.

Z danych przedstawionych w załączniku nr 9B dotyczącym finansowania poszczególnych etapów inwestycji zadania Bluszczańska IIB wynika, że poniesione na etapie przygotowania inwestycji koszty na 01.01.2006r wynosiły 8.848.997 zł, zgromadzone środki na finansowanie nakładów wynosiły 4.909.227 zł, co stanowiło 55,48% poniesionych kosztów, pozostałe źródło finansowania w stanowiły środki finansowe Spółdzielni – kwota 2.782.010 zł– t.j 31,44% poniesionych nakładów oraz kredyt bankowy w kwocie 1.157.760 zł – t.j 13,08% poniesionych nakładów.

Umowa kredytowa oraz aneksy do umowy i spłata występującego w źródłach finansowania, zadania inwestycyjnego Bluszczańska II B, kredytu bankowego zostały omówione przez poprzednie lustracje.

Na 31.12.2006r koszty wynosiły 11.205.871 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 12.225.224 zł , co stanowiło 109,10% poniesionych nakładów.

Poniesione na 31.12.2007r koszty wynosiły 36.524.723 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 40.935.298 zł , co stanowiło 112,08% poniesionych nakładów.

Z powyższych danych wynika, że środki własne Spółdzielni i kredyt bankowy angażowane były tylko na etapie przygotowania inwestycji, a począwszy od 2006r do 31.12.2008r finansowanie kosztów zadania Bluszczńska IIB następowało wniesionymi wkładami członków.

Rozliczenie wkładów budowlanych zadania **Bluszczńska IIB** na 31.12.2008r

Lokale ogółem

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Wstępy koszt 1m ² / m.post.	Ostateczny koszt 1m ² / m.post.
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Lokale mieszkalne	181	11.411,0	70.778.231,83	58.487.467,80	5.066,00	6.160,00
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	83	263,64	631.368,33	279.107,71	-	2.270,45
4	Lokale użytkowe	20	1.047,40	7.180.056,20	4.533.252,50	5.066,00	6.468,00
5	Miejsca postojowe	287	7.362,40	7.132.140,00	4.178.652,05	24.000,00	24.000,00
6	Ogółem	571	12.722,34	85.721.796,36	67.478.480,06	-	-

Lokale sprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Różnica(6 – 5) Nadpl/ niedopl
1	2	3	4	5	6	7
2	Lokale mieszkalne	166	10.207,90	62.776.614,63	58.487.467,80	-4.289.146,83
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	35	145,37	283.687,86	279.107,71	-4.580,15
4	Lokale użytkowe	16	864,70	5.935.622,60	4.533.252,50	-1.402.370,10
5	Miejsca postojowe	184	-	4.580.856,00	4.178.652,05	-402.203,95
6	Ogółem	401	11.217,97	73.576.781,09	67.478.480,06	-6.098.301,03

Lokale niesprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Cena za 1m ² / m.post.
1	2	3	4	5	6
2	Lokale mieszkalne	15	1.203,40	8.001.617,20	6.160,00
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	48	118,27	347.680,47	2.270,45
4	Lokale użytkowe	4	182,70	1.224.433,60	6.468,00
5	Miejsca postojowe	103	-	2.551.284,00	24.000,00
6	Ogółem	170	1.504,37	12.145.015,27	-

Z przedstawionych wyżej danych wynika, że wymagane wkłady budowlane ogółem na 31.12.2008 wynosiły 85.721.796,36 zł, a wymagane wkłady na lokale sprzedane według ewidencji księgowej na wynosiły 73.576.781,09 zł.

Wniesione wkłady budowlane na 31.12.2008r wynosiły 67.478.480,06 zł i wyższe były od poniesionych kosztów o 9.675.043 zł, a od wymaganych wkładów za lokale sprzedane niższe o kwotę 6.098.301,03 zł.

Wniesione wkłady stanowiły 91,71% wymaganych wkładów i 116,74% poniesionych kosztów.

11.1.2.3. Zadanie inwestycyjne Marki D- koszty na realizację zadania na 31.12.2008r wynosiły 1.719.266 zł a zgromadzone środki na finansowanie nakładów 77.803 zł, są to wpłaty wniesione przez członków. Wpłaty członków zabezpieczały pokrycie kosztów realizowanej inwestycji w 4,53%, pozostałe źródło finansowania w stanowiły środki finansowe Spółdzielni – kwota 1.641.463 zł– t.j 95,47% poniesionych nakładów.

Zadanie inwestycyjne Marki D uzyskało pozwolenie na budowę w nr 106p/08 z dnia 01.02.2008r lecz do dnia 31.12.2008r inwestycja nie została rozpoczęta.

Rozliczenie wkładów budowlanych zadania **Marki D** na 31.12.2008r

Lokale ogółem

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Wstępny koszt 1m ² / m.post.	Ostateczny koszt 1m ² / m.post
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Lokale mieszkalne	94	4.673,17	23.570.266,40	72.402,82	4.757,00	4.757,00
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	-	-	-	-	-	-
4	Lokale użytkowe	-	-	-	-	-	-
5	Miejsca postojowe	109	-	1.899.000,00	5.400,00	18.000,00	18.000,00
6	Ogółem	203	4.673,17	25.469.266,40	77.802,82	-	-

Lokale sprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Wniesione wkłady budowlane	Różnica(6 – 5) Nadpł/ niedopł
1	2	3	4	5	6	7
2	Lokale mieszkalne	2	105,46	582.953,40	72.402,82	-510.550,58
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	-	-	-	-	-
4	Lokale użytkowe	-	-	-	-	-
5	Miejsca postojowe	2	-	36.000,00	5.400,00	-30.600,00
6	Ogółem	4	105,46	618.953,40	77.802,82	-541.150,58

Lokale niesprzedane na 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali	Powierzchnia	Wymagane wkłady budowlane	Cena za 1m ² / m.post.
1	2	3	4	5	6
2	Lokale mieszkalne	92	4.567,71	22.987.313,00	4.757,00
3	Pomieszczenia gospodarcze w hali garażowej	-	-	-	-
4	Lokale użytkowe	-	-	-	-
5	Miejsca postojowe	107	-	1.863.000,00	18.000,00
6	Ogółem	199	4.567,71	24.850.313,00	-

11.1.3. Zadania inwestycyjne w przygotowaniu.

Na 31.12.2008r w przygotowaniu były dwa zadania inwestycyjne, tj. zadanie Bluszczańska IV działka 100 i zadanie Bluszczańska działka 130 i 131.

11.1.3.1. Poniesione na 31.12.2008r koszty zadania inwestycyjnego Bluszczańska IV działka 100, w przygotowaniu, zgodnie z załącznikiem nr 8 do protokołu lustracji, na 31.12.2008r wynosiły **4.255.4710 zł**

z tego:

- koszty pozyskania terenu 4.103.232 zł
- koszty dokumentacji 152.239 zł

Koszty powyższej inwestycji, zgodnie z informacjami zawartymi w załączniku nr 10 do protokołu lustracji, w pełni finansowane ze środków własnych Spółdzielni.

11.1.3.2. Poniesione na 31.12.2008r koszty zadania inwestycyjnego w przygotowaniu Bluszczańska działka 130 i 131, zgodnie z załącznikiem nr 8 do protokołu lustracji, na 31.12.2008r wynosiły **20.061.033 zł**

z tego:

- koszty pozyskania terenu 19.810.661 zł
- koszty dokumentacji 250.372 zł

Koszty powyższej inwestycji, zgodnie z informacjami zawartymi w załączniku nr 10 do protokołu lustracji, sfinansowane zostały kredytem bankowym w kwocie 15.715.800,00zł, co stanowi 78,34% poniesionych nakładów oraz ze środków własnych Spółdzielni w kwocie 4.345.233,00zł, co stanowi 21,66% poniesionych kosztów.

Koszty obsługi kredytu w okresie objętym lustracją, tj w 2008r wyniosły 1.497.368,72 zł i obciążały koszty pozyskania terenu. Podana kwota nie obejmuje spłaty kapitału kredytu. Zaciągnięty w 2007 roku kredyt na zakup powyższych działek, zgodnie z umową posiadał odroczony termin spłaty ustalony na 31 maja 2009 roku.

W trakcie badań lustracyjnych Spółdzielnia negocjowała z Bankiem odroczenie powyższego terminu. Nowy harmonogram spłat kredyt zaproponowany przez Bank przewiduje rozpoczęcie spłaty od dnia 31.03.2011 roku i zakończenie na 31.12.2012 roku.

W dniu prowadzenia badań lustracyjnych, tj 16.06.2009 roku aneks do umowy nie był formalnie zawarty.

11.2. Ustalanie wstępnej ceny 1m² p.u. lokali następowało w oparciu o koszt wynikowy porównywalnych zrealizowanych zadań, dotyczy oddanych do użytku w 2008r budynków „B-1” i „B-2” „Kwitnące Osiedle” w Markach, lub w oparciu o zweryfikowane zbiorcze zestawienie kosztów inwestycji przygotowywanych do realizacji – pozostałe zadania realizowane przez Spółdzielnię.

Wstępne koszty budowy 1m² lokali mieszkalnych zawarte w umowach realizacyjnych oraz wynikające z ZZK zadań będących na 31.12.2008r w realizacji przedstawiały się następująco:

Bluszczańska II B II etap

lp	Rodzaj lokalu	Wstępny koszt w zawieranych umowach w 2008r /umowa z dnia 10.04.2008r /	Koszt wg ZZK poziom cen II kw /2006r opracowa-nie 07.2007r	Koszt po weryfikacji ZZK poziom cen II kw 2007 Uchwała Zarządu nr 1 z dnia 06.11.2007r	% wzrostu kosztu 5 : 3 5 : 4
1	2	3	4	5	6
2	Lokale mieszkalne	6.487,00 zł/m ²	5.708,35 zł/m ²	6.487,00 zł/m ²	- 13,64
3.	Boksy garażowe	37.600,00zł/garaż	37.200,00 zł/garaż	37.600,00 zł/garaż	- -
4.	Miejsca postojowe	24.000,00 zł/m.p	24.000,00 zł/m.p	24.000,00 zł/m.p	- -

„Kwitnące Osiedle” Marki „C” ul. Małachowskiego 6

lp	Rodzaj lokalu	Wstępny koszt w zawieranych umowach w 2006r / umowa z dnia 27.10.2006r/ Uchwała Zarządu nr 2 z dn. 4.10.2006r	Koszt wg ZZK poziom cen II kw. 2006r opracowanie 09.2006r	Rozliczenie protokół Komisji z dnia 03.12.2008 Uchwała Zarządu nr 1 z dnia 04.12.2008r, do ostateczne rozliczenie	% wzrostu kosztu 5 : 3 5 : 4
1	2	3	4	5	6
2	Lokale mieszkalne	3.671,00 zł/m ²	3.670,64 zł/m ²	4.396,97 zł/m ²	19,78 19,78
3.	Pomieszczenie gospodarcze	1.600,00 zł/m ²	1.600,00 zł/m ²	1.600,00 zł/m ²	- -
4.	Miejsca postojowe	16.000,00 zł/m. post.	16.000,00 zł/m. post.	16.000,00 zł/m. post.	- -

„Kwitnące Osiedle” Marki „F” ul. Małachowskiego 6

lp	Rodzaj lokalu	Wstępny koszt w zawieranych umowach w 2008r / umowa z dnia 10.03.2008r/	Koszt wg ZZK poziom cen III kw. 2007r opracowanie 10.2007r	Rozliczenie protokół Komisji z dnia 26.12.2007 Uchwała Zarządu nr 1 z dnia 26.10.2007	Uchwała Zarządu nr 20 z dnia 12.02.2008r	Rozliczenie protokół Komisji z dnia 26.11.2008 Uchwała Zarządu nr 2 z dnia 04.12.2008r	Rozliczenie protokół Komisji z dnia 26.11.2008 Uchwała Zarządu nr 2 z dnia 04.12.2008r	% wzrostu lub spadku kosztu 7:3
1	2	3		4	5	6	7	
2	Lokale mieszkalne	4.550,00 zł/m ²	4.621,16 zł/m ²	4.714,00 zł/m ²	4.550,00 zł/m ²	4.100,00 zł/m ²	3.557,46 zł/m ²	-21,81
3.	Pomieszczenie gospodarcze	1.593,00 zł/m ² *	1.617,40 zł/m ² *	1.650,00 zł/m ² *	1.593,00 zł/m ² *	1.435,00 zł/m ² *	1.245,00 zł/m ² *	-21,85
4.	Miejsca postojowe	16.000,00 zł/m. post.	18.000,00 zł/m. post.	18.000,00 zł/m. post.	16.000,00 zł/m. post.	18.000,00 zł/m. post.	18.000,00 zł/m. post.	+12,50

*cena 1m² pomieszczenia gospodarczego stanowi 35% kosztu 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego

Z przedstawionych danych dotyczących kosztów zadania „Kwitnące Osiedle” Marki „F” wynika, że wstępny koszt budowy 1 m² lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń gospodarczych Zarząd systematycznie obniżał, natomiast wzrosły ceny miejsc postojowych.

Obniżka kosztów budowy lokali mieszkalnych spowodowana została zmniejszoną sprzedażą mieszkań do czego przyczyniły się uwarunkowania zewnętrzne niezależne od Spółdzielni, w tym szczególnie trudności w uzyskaniu kredytów na budowę mieszkań przez potencjalnych nabywców lokali.

W ślad za obniżką kosztów budowy Zarząd zawierał aneksy do umów obniżające wstępny koszt budowy określony w umowie realizacyjnej. Umowa wraz z aneksami stanowi załącznik nr 20 do protokołu lustracji.

11.3. Według ustaleń Biegłego Rewidenta niedobór źródeł finansowania majątku trwałego i w budowie na 31.12.2008r wynosił -12.661.755,07 zł

w tym :

I. Nadwyżka funduszy wkładów budowlanych finansujących nakłady dotyczące budynków przekazanych do eksploatacji +1.194.869,00 zł

z tego;

1)źródła finansowania majątku trwałego

a. wkłady budowlane wpłacone +347.713.106,00 zł

b. fundusz zasobowy /sfinansowanie lokali służbowych/ +1.556.041,00 zł

c. fundusz zasobowy/ sfinansowanie gruntów/ +10.950.080,00 zł

1) Razem fundusze / 1a +1b +1c /	+360.219.227,00 zł
2) wartość majątku trwałego do sfinansowania	-364.159.952,00 zł
3) Niedobór /2 -1 per saldo funduszy niedobór/	- 3.940.725,00 zł
w tym	
a. wartość niesprzedanych pomieszczeń gospodarczych i miejsc postojowych w budynkach oddanych do eksploatacji	+ 4.756.090,00 zł
b. kredyt bankowy /inwestycja z 1991r/	+379.504,00 zł
4) Razem przyszłe wpływy – a/ ze sprzedaży pomieszczeń gospodarczych i miejsc postojowych + b/ spłata kredytu	+ 5.135.594,00 zł
5) Nadwyżka funduszy (4 - 3)	+ 1.194.869,00 zł

II. Niedobór funduszu wkładów budowlanych finansujących

nakłady budów w realizacji -12.981.908,07 zł

III. Niedobór funduszu zapasowego finansującego lokale

szluzbowe oraz biura Spółdzielni -874.916,00 zł

Niedobór źródeł finansowania majątku trwałego i w budowie na 31.12.2007r wynosił 15.411.164,39 zł.

Z zestawienia powyższych danych wynika niewielka poprawa w 2008r – niedobór zmniejszył się o 2.749.409,32 zł.

Niedobór funduszy – wkładów budowlanych spowodował, że Rada Nadzorcza już w 2006r podjęła uchwały :

- Uchwała nr 17/2006 z dnia 06.02.2006r upoważniająca Zarząd do sprzedaży po cenach rynkowych mieszkań szluzbowych, stanowiących majątek Spółdzielni z prawem pierwokupu dla gospodarzy budynków zajmujących te lokale,

- Uchwała nr 18/2006 z dnia 06.02.2006r upoważniająca Zarząd do sprzedaży wolnych i nie zagospodarowanych miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, stanowiących majątek Spółdzielni. Cenę sprzedaży miejsc postojowych określono w wysokości 70% dotychczasowej ceny wynikającej z rozliczenia zadania inwestycyjnego.

Uchwały powyższe stanowią załącznik nr 21 do protokołu lustracji.

Ponadto, jak przedstawiono pkt 11.2 niniejszego protokołu, wstępny koszt budowy 1 m² lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń gospodarczych w zadaniu „Kwitnące Osiedle” Marki budynek „F” Zarząd systematycznie obniżał.

11.4. Podstawą finansowania inwestycji realizowanych w 2008r jak przedstawiono w tablicach 9 i 10 są wpłaty członków, tym niemniej angażowane były własne środki Spółdzielni.

Po uzyskaniu przez Spółdzielnię pozwolenia na budowę z członkami zawierane są umowy realizacyjne. Wzór umowy dla zadań „Kwitnące Osiedle” Marki „B-1” i „B-2” stanowi załącznik nr 15 dla pozostałych zadań załącznik 16 do protokołu lustracji . Zawarte w umowie postanowienia zabezpieczają ochronę interesów Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r (Dz.U. z 2001r Nr 4, poz. 27 z późniejszymi zmianami).

11.5. Z ustaleń zawartych w niniejszym protokole wynika, że Spółdzielnia angażowała własne środki w proces realizacji inwestycji.

Zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 2 Regulaminu remontów i konserwacji finansowanych z funduszu remontowego, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 10.12.2006r uchwała nr 82, „W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych bieżącymi zadaniami Spółdzielni środki funduszu remontowego mogą być czasowo przeznaczone na ważne potrzeby Spółdzielni. Zwrot środków na konto funduszu remontowego następuje wraz z odsetkami naliczonymi według zasad ustalonych w ust.1” ,/ tj. według odsetek naliczanych przez bank od lokat na rachunku bankowym. W okresie objętym lustracją nie były naliczane odsetki od środków obrotowych Spółdzielni angażowanych w procesy inwestycyjne.

11.5. Efekty działalności inwestycyjnej MPSBM „SAM – 81” w 2008r i źródła nakładów na inwestycje zostały przedstawione w załączniku nr 11 do protokołu lustracji.

12. Problemy dotyczące ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego „Kwitnące Osiedle” w Markach – Budynki „B-1” i „B-2” zgłoszone w pismach skargowych przez Członków MPSBM „SAM-81” do Rady Nadzorczej MPSBM „SAM-81” oraz do Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego SMRP.

12.1. Lustratorzy w dniu 25.05.2009 otrzymali za pośrednictwem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP przy piśmie Ldz.425/2009 z dnia 22.05.2009r, kserokopie trzech pism Członków Spółdzielni MPSBM „SAM-81”, w których to pismach Członkowie Spółdzielni odwołują się od ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego obejmującego budynki „B-1” i „B-2” w „Kwitnącym Osiedlu” w Markach, które zostało przeprowadzone przez Zarząd i akceptowane przez Radę Nadzorczą MPSBM „SAM-81”.

1) Pismo p. Tomasza Jastrzębskiego z dnia 18.11.2008r w sprawie odwołania od uchwały Zarządu dotyczącej ostatecznego rozliczenia inwestycji w Markach – Budynki „B-1” i „B-2”

/pismo stanowi załącznik nr 22 do protokołu lustracji/.

2) Pismo grupy Członków Spółdzielni, /podpisane przez 30 członków/, z dnia 22.09.2008r skierowane do Rady Nadzorczej MPSBM „SAM-81”.w sprawie sprawdzenia i kontroli ostatecznego rozliczenia inwestycji w Markach – Budynki „B-1” i „B-2” /pismo stanowi załącznik nr 23 do protokołu lustracji/.

3) Pismo 9 Członków Spółdzielni z dnia 23.03.2009r skierowane do Krajowej Rady Spółdzielczej, a dotyczące ostatecznego rozliczenia „Kwitnące Osiedle” w Markach, MPSBM „SAM-81” /pismo stanowi załącznik nr 24 do protokołu lustracji/.

12.2. Na przedstawione przez Członków Spółdzielni zarzuty w pismach z dnia 18.11.2008r i 22.09.2008r dotyczące ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji w Markach /Budynki „B-1” i „B-2”/, Rada Nadzorcza MPSBM „SAM-81” udzieliła Członkom Spółdzielni wyjaśnień i odpowiedzi na postawione zarzuty.

Stanowisko Rady Nadzorczej MPSBM „SAM-81” zawarte jest w piśmie z dnia 10.12.2008r skierowanym do grupy Członków budynków „B-1” i „B-2” „Kwitnące Osiedle” w Markach.

Rada Nadzorcza w pkt. 7 w/w pisma stwierdziła, że rozliczenie budowy budynków „B-1” i „B-2” w Markach uznane zostało za sporządzone prawidłowo i Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 23.09.2008r zatwierdziła ostateczny koszt budowy tego zadania, /pismo Rady Nadzorczej z dnia 10.12.2008r stanowi załącznik nr 25 do protokołu lustracji/.

W toku badań lustracyjnych ustalono, że również w piśmie z dnia 28.09.2008 Członkowie spółdzielni przedstawili zarzuty dotyczące ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynków „B-1” i „B-2” w Markach. Na przedstawione zarzuty Zarząd MPSBM „SAM-81” udzielił odpowiedzi Członkom Spółdzielni w piśmie z dnia 2008r, /pismo stanowi załącznik nr 26 do protokołu lustracji/.

W sprawie przyjętych Zasad rozliczania kosztów budowy budynków „B-1” i „B-2” w Markach, Zarząd MPSBM „SAM-81” pismem z dnia 16.04.2008r poinformował grupę Członków Spółdzielni mieszkańców budynków przy ul. Małachowskiego 10 /”B-1”/ i Małachowskiego 10A /”B-2”/ w Markach.

Pismo zostało wysłane do p. Grażyny Zimniak zamieszkałej w lokalu nr 5 Budynku „B-1” w Markach – będącej reprezentantem grupy Członków, /pismo stanowi załącznik nr 27 do protokołu lustracji/.

12.3. W wyniku przeprowadzonych badań lustracyjnych, lustratorzy stwierdzają, że ostateczne rozliczenie kosztów zadań „Kwitnące Osiedle” w Markach budynek „B-1” i budynek „B-2” nastąpiło zgodnie z obowiązującymi przepisami i unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni z wyjątkiem naliczania 2% rezerwy od wartości robót budowlano

montażowych, na usuwanie ewentualnych usterek w okresie gwarancyjnym. Tworzenie powyższej rezerwy jest zasadne, w przypadku własnego wykonawstwa i braku kwot gwarancyjnych na usuwanie ewentualnych usterek. Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 38 z dnia 08.06.2007r, wprowadzającą do „Zasad ustalania wysokości wkładów budowlanych i szczegółowego rozliczania kosztów inwestycji”, zapis:

„1. W aneksie nr 1 do uchwały Nr 18 Rady Nadzorczej z dnia 09 stycznia 2007r. w rozdziale II Pt. „Ustalania kosztów inwestycji” w punkcie 2, akapit 4 otrzymuje brzmienie: --

2% odpisem przeznaczonym na rezerwę i wydatki związane z usuwaniem przyszłych ewentualnych usterek w okresie gwarancyjnym ma zastosowanie do nowo rozpoczynanych inwestycji”.

Stosowanie tego zapisu nie powinno dotyczyć inwestycji będących w toku realizacji w dniu 8 czerwca 2007r.


Na tym protokół zakończono.

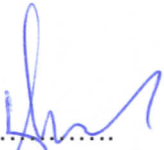


C. WIADOMOŚCI KOŃCOWE

1. Protokół lustracji liczy 48 kolejno ponumerowanych stron, z których każda została zaparafowana przez lustratorów.
2. Część składową protokołu stanowi 38 załączniki zgodnie z wykazem załączników.
3. Protokół wraz z załącznikami sporządzony został w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem dla Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej SAM – 81, Zarządu Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej SAM – 81 oraz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

L U S T R A T O R Z Y


.....
Halina Sobol
Upr.lustrac.Nr KRS 4001/98


.....
mgr inż. Andrzej Lipiński
Upr.lustrac.Nr KRS 442/95

Do stwierżeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.


CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Daniel Kular


CZŁONEK ZARZĄDU
Agnieszka Wąsowska



ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
mgr inż. Wiesław Kaćki


PREZES ZARZĄDU
inż. Stefan Goch


Z A R Z Ą D MPSBM SAM – 81

Zarząd kwituje odbiór dwóch egzemplarzy protokołu wraz z załącznikami w tym jeden dla Rady Nadzorczej MPSBM SAM – 81.


CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Daniel Kular


CZŁONEK ZARZĄDU
Agnieszka Wąsowska


ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
mgr inż. Wiesław Kaćki


PREZES ZARZĄDU
inż. Stefan Goch

Warszawa dnia 22...06.2009r.

Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia
Budowlano-Mieszkaniowa
SAM-81
00-143 Warszawa, ul. Orła 6 B
tel. 620-28-68