

## PROTOKÓŁ

Lustracji częściowej działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie kod pocztowy 10-444, przy ul. Kołobrzeszkiej Nr 13, zwanej dalej „Spółdzielnią”, przeprowadzonej w okresie od 15 grudnia 2014 roku do 29 stycznia 2015 roku z przerwą w dniach: 22, 23, 24, 29, 30 i 31 grudnia 2014 roku oraz 02 i 05 stycznia 2015 roku przez lustratora Wiktora Kowalczuka posiadającego uprawnienia lustracyjne Nr 5675.

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zlecenia z 09 grudnia 2014 roku, wydanego przez Pana Piotra Korola Pełnomocnika Zarządu Dyrektora Biura Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku.

### I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Spółdzielnia posiada:
  - Numer Identyfikacji Podatkowej **NIP 739-020-38-48** nadany 04 czerwca 1993 roku, przez Urząd Skarbowy w Olsztynie,
  - **REGON 000487798** nadany 06 października 1995 roku, przez Urząd Statystyczny w Olsztynie,
  - Numer w **Krajowym Rejestrze Sądowym 0000026607** nadany 20 lipca 2001 roku, przez Sąd Rejonowy w Olsztynie.
2. Lustrację przeprowadzono stosownie do umowy zawartej 05 grudnia 2014 roku pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku i Zarządem Spółdzielni.
3. Lustracją objęto prowadzoną przez Spółdzielnię działalność inwestycyjną w okresie od 15 lipca 2013 roku do 31 grudnia 2014 roku.
4. W trakcie lustracji Spółdzielnię reprezentowali:
  - Prezes Zarządu Pan dr Wiesław Barański-wpisany do rejestru sądowego 05 października 2005 roku,
  - Zastępcy prezesa: Pan Andrzej Mróz ds. technicznych-wpisany do rejestru sądowego 05 października 2005 roku i Pan Roman Chodor ds. eksploatacji-wpisany do rejestru sądowego 24 lipca 2007 roku,
  - Główna Księgowa Pani Hanna Podgórska-zatrudniona od 01 lipca 2007 roku (*pełnomocnik Zarządu*).Poza wymienionymi przedstawicielami Spółdzielni informacji i wyjaśnień w toku lustracji udzielał kierownik Działu Technicznego oraz podlegający mu merytoryczni pracownicy zajmujący samodzielne stanowiska pracy.
5. Tematykę lustracji przedstawiono Zarządowi Spółdzielni w dniu jej rozpoczęcia.



6. W dniu rozpoczęcia lustracji zapoznano z tematyką badań Radę Nadzorczą, za pośrednictwem jej przewodniczącej Pani Olgi Mokrej. Przedstawiciele Rady Nadzorczej nie brali udziału w czynnościach lustracyjnych.
7. Do czasu rozpoczęcia niniejszej lustracji inne organy kontroli nie obejmowały kontrolą działalności inwestycyjnej Spółdzielni.

## **II. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.**

### **1). Podstawy prawne i organizacyjne zabezpieczenie prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej.**

- 1.1. Zebranie Przedstawicieli, zgodnie z § 26 ust. 1 obowiązującego w 2007 roku statutu, podjęło uchwałę Nr 11/2007 z 23 maja 2007 roku w sprawie uchwalenia kierunków działalności Spółdzielni, w ramach, których tak na 2007 rok jak i na lata następne przyjęto w pkt 9 tych kierunków „*Racjonalne wykorzystanie terenów niezabudowanych z przeznaczeniem na inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym, usługowym i parkingami*”.
- 1.2. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy z zakresu posiadania kompletności wymaganych prawem dokumentów do podjęcia zadań inwestycyjnych wskazują, że Spółdzielnia posiadała wymagane prawem wewnętrzne uregulowania ujęte w regulaminie normującym działalność inwestycyjną, zasady rozliczania środków trwałych w budowie, zasady organizacyjno-finansowe prowadzenia inwestycji wraz z rozliczaniem jej kosztów oraz zasady określające wybór wykonawców tak na etapie przygotowania jak i realizacji inwestycji. Treść tego dokumentu świadczyła o jego zgodności z wymogami ustawy Prawo Budowlane<sup>1</sup> w szczególności w odniesieniu do: praw i obowiązków uczestników procesu budowlanego, postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych, budowy i oddania do użytku obiektu budowlanego oraz jego utrzymania, a także trybu rozliczeń z nabywcami lokali mieszkalnych. Wyczerpywała także wymogi określone dla wzmiankowanego regulaminu w statucie (*załącznik Nr 1 do niniejszego protokołu*).
- 1.3. Spółdzielnia w analizowanym okresie realizowała budowę budynku 4-ro piętrowego z liczbą 20 mieszkań z 22 stanowiskami garażowymi i 2 lokalami usługowymi na parterze przy al. Piłsudskiego 52 na podstawie umowy Nr 24/2012 o roboty budowlane z 26 września 2012 roku zawartej z firmą „**PRZEMYSŁÓWKA**” Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Holding spółka z o. o. w Olsztynie.  
Do umowy tej w czasie budowy zawarto z wykonawcą cztery aneksy (*Nr 1 z 27 sierpnia 2013; Nr 2 z 27 listopada 2013 roku; Nr 3 z 29 kwietnia 2014 roku oraz Nr 4 z 29 maja 2014 roku*). I tak:

<sup>1</sup> Dz. U. Nr 243 z 2010 roku, poz. 1623 ze zm.

- w ramach pierwszego aneksu na wniosek wykonawcy zmieniono termin zakończenia robót z jednorazowego odbioru na 3 tryetapowy tym samym zmieniono harmonogram rzeczowo-finansowy robót, który je wydłużył o 3 miesiące (*z 31 sierpnia do 30 listopada 2013 roku*). Poza tym ustalono, że malowanie klatek schodowych nastąpi po oddaniu budynku do użytkowania, a nie w trakcie budowy;
- w drugim aneksie w związku ze sprzeciwem komendanta miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie, który wyraził sprzeciw w sprawie uzyskania pozwolenia na użytkowanie części mieszkalnej budynku poprzez to, że (*protokół z 14 listopada 2013 roku*) stwierdził: niewykonanie wentylacji w przedsionkach oddzielających garaż podziemny od piwnic, czego nie przewidywała dokumentacja projektowa, a także wniósł o konieczność zamontowania do pomieszczeń wentylatorni drzwi o wyższej klasie odporności ogniowej, niż określono w dokumentacji projektowej. Jednocześnie wzmiankowany komendant potwierdził, że w protokole z 14 listopada 2013 roku błędnie uznał jakoby wystąpiły niezgodności w wykonaniu klap oddymiających pomiędzy stanem faktycznym, a dokumentacją oraz, że nie wykonano napowietrzania klatek schodowych. Przyznał, bowiem, że prace te wykonano faktycznie zgodnie z dokumentacją i odstąpił od opisanych zarzutów. W aneksie tym strony ustaliły, że w związku z koniecznością wykonania zadań wniesionych przez wspomnianego komendanta (*wykonanie wentylacji w przedsionkach oraz zamontowanie drzwi o wyższej niż dotychczas odporności ogniowej*), termin odbioru robót wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie części mieszkalnej budynku wydłuży się z 30 listopada (*aneks Nr 1*) do 20 grudnia 2013 roku (*o 20 dni*). Natomiast w części użytkowej budynku do 31 marca 2014 roku (*o 4 miesiące*), a przebudowy zadaszeń nad wejściami do budynku na koszt wykonawcy do 30 kwietnia 2014 roku (*o 5 miesięcy*);
- trzecim aneksem dokonano rozliczenia końcowego robót, z uwagi na zmianę w przyjętej w umowie wartości robót (*z 7,117 tys. zł do 7,243 tys. zł*), w związku z dokonaniem 59 robót dodatkowych i zamiennych kosztem 126 tys. zł (*m. in. rozliczenie indywidualnych zmian w mieszkaniach wprowadzonych przez ich nabywców w toku robót, zmiany rodzaju materiału użytego do docieplenia stropodachu, rezygnacji z tynkowania sufitów w piwnicy, zmiany rodzaju i wykończenia stolarki okiennej, montażu rolokaset na parterze, zmiany w wykonaniu obróbek blacharskich oraz wykonaniu instalacji c.o. w lokalach użytkowych na parterze budynku*);
- czwartym aneksem zmieniono termin wykonania na koszt wykonawcy zadaszenia nad wejściem głównym do lokali usługowych z 30 maja do 31 lipca 2014 roku (*o 2 miesiące*), z uwagi na wprowadzenie zmian w konstrukcji zadaszenia (*załączniki od Nr 2 do Nr 6 do niniejszego protokołu*).

M.

W

W umowie, (w której szczegółowo określono obowiązki wykonawcy oraz podano nazwisko kierownika budowy wraz z jego uprawnieniami budowlanymi) Spółdzielnia w przypadku niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy zapewniła sobie wyegzekwowanie od wykonawcy kar umownych w podanej wielkości wraz z prawem odstąpienia od umowy w przypadku opóźnień o 30 dni lub przerw w realizacji tego zadania w stosunku do harmonogramu. Określono także tryb usuwania usterek ujawnionych po odbiorze inwestycji oraz przewidziano sankcje pieniężne w przypadku stwierdzenia niezasadnej zwłoki w ich usuwaniu. Analiza dokumentacji źródłowej (faktury) z rozliczenia z wykonawcą inwestycji wykazała m. in., że wartość wypłaconego mu wynagrodzenia brutto, tj. 7, 243 tys. zł była zgodna z kwotą określoną w umowie na wykonanie tego zadania. Według rozliczenia ostatecznego koszty rodzajowe netto wyniosły 7,57 mln zł, w tym koszty bezpośrednie 6,75 mln zł (89,0%), a koszty pośrednie wraz z kosztami gruntu 0,82 mln zł (11,0%) (**załącznik Nr 44 do niniejszego protokołu**).

- a) z dniem 02 października 2012 roku rozpoczęto (pozwolenie na budowę: decyzja Nr II-392/2012 z 06 lipca 2012 roku) budowę przy al. Piłsudskiego Nr 54B (aktualnie Nr 52) budynku mieszkalno-usługowego (**załącznik Nr 7 do niniejszego protokołu**). Zgodnie z dokumentacją projektową w budynku przewidziano 20 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 1320,25 m<sup>2</sup> wraz z 2 lokalami użytkowymi o powierzchni 420,35 m<sup>2</sup> i z 22 stanowiskami garażowymi o powierzchni użytkowej 573,09 m<sup>2</sup> z terminem zakończenia (określonym w opisanym aneksie Nr 2 do umowy) budowy części mieszkalnej do 20 grudnia 2013 roku, a części usługowej do 31 marca 2014 roku.
- 1.4. W przekazanym w dniach 05 grudnia 2013 roku oraz 14 marca 2014 roku do użytku 4-ro piętrowego budynku znajduje się-zgodnie z dokumentacją techniczną-20 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 1 330,20m<sup>2</sup>, tj. o 9,95 m<sup>2</sup> więcej od powierzchni ujętej w dokumentacji projektowej, z uwagi na to, że pomiaru ścian przy odbiorze dokonano już po wykonaniu indywidualnych zmian na życzenie nabywców w stosunku do dokumentacji projektowej, które dotyczyły układu ścian działowych w lokalach mieszkalnych. W 2 lokalach usługowych powierzchnia użytkowa stanowi 418,03 m<sup>2</sup>, tj. mniej o 2,32 m<sup>2</sup> od powierzchni ujętej w dokumentacji projektowej, z powodu wykonania obudowy pionów kanalizacyjnych wraz z wygłuszeniem (**załącznik Nr 8 do niniejszego protokołu**). Pozwolenie na użytkowanie budynku Spółdzielnia otrzymała od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Olsztynie 05 grudnia 2013 roku w części dotyczącej lokali mieszkalnych (**załącznik Nr 9 do niniejszego protokołu**), a na użytkowanie lokali usługowych 14 marca 2014 roku (**załącznik Nr 10 do niniejszego protokołu**). Spośród 22 stanowisk garażowych o powierzchni użytkowej 573,10 m<sup>2</sup> (20

201.

stanowisk przypisano do lokali mieszkalnych, a 2 stanowiska stanowią własność Spółdzielni). W przyjętym terminie (aneks Nr 2 do umowy) do 20 grudnia 2013 roku zakończono zagospodarowanie zieleni, a zakończenie malowania klatek schodowych po zasiedleniu mieszkań zakończono do 18 sierpnia 2014 roku, tj. na 13 dni przed terminem ustalonym w aneksie Nr 2 do umowy (*załączniki Nr 11, 12 i 13 do niniejszego protokołu*).

2). **Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny.**

2.1. Wyniki przeprowadzonej przez lustratora analizy z opisanego zakresu wskazują m. in., że:

- a) Spółdzielnia decyzję o rozpoczęciu wzmiankowanej inwestycji podjęła na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli z 23 maja 2007 roku w sprawie uchwalenia kierunków działalności na 2007 rok i lata następne. W załączniku Nr 1 do uchwały ujęto „racjonalne wykorzystanie terenów niezabudowanych z przeznaczeniem na inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym, usługowym i parkingami wielopoziomowymi”. Podkreślić należy, że w kolejnych latach Zebrania Przedstawicieli, a od 2011 roku Walne Zgromadzenia podejmowały tego rodzaju uchwały kierując się potrzebą zaspokajania potrzeb osób oczekujących na mieszkania. Na podstawie wspomnianej uchwały podjęto decyzję o sporządzeniu koncepcji projektowej na budynek przy al. Piłsudskiego o Nr roboczym 54B i uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, po czym wybranemu z wolnej ręki wykonawcy zlecono opracowanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Działania inwestycyjne poprzedzono analizą potrzeb mieszkaniowych w Olsztynie, uwzględniono liczbę członków Spółdzielni nieposiadających lokali mieszkalnych, jak i duże zainteresowanie nabyciem nowych lokali w zasobach Spółdzielni jej członków chcących poprawić swoje warunki bytowania,
- b) do 15 lipca 2013 roku podpisano z członkami Spółdzielni 18 umów na budowę lokali mieszkalnych oraz umowę na budowę 2 lokali usługowych, a po tym terminie zawarto dalsze 2 umowy na budowę lokali mieszkalnych.

2.2. Spółdzielnia do czasu zakończenia niniejszej lustracji nie realizowała dalszych inwestycji.

3). **Sprawy terenowo-prawne.**

3.1. Rozpoczętą 02 października 2012 roku budowę budynku mieszkalno-usługowego przy al. Piłsudskiego Nr roboczy 54B odebrano do użytku pod koniec 2013 roku (*załącznik Nr 14 do niniejszego protokołu*). Budynek został posadowiony na gruncie o powierzchni 0,2604 ha stanowiącym własność Spółdzielni, przy czym część tego gruntu, tj. 0,2065 ha, który był pierwotnie w wieczystym użytkowaniu przekształcono

*fm.*

*[Signature]*

na własność decyzją prezydenta Olsztyna z dnia 23 grudnia 2014 roku (*załącznik Nr 33 do niniejszego protokołu*).

- 3.2. Zgodnie z wstępnym zestawieniem kosztów realizacji budynku mieszkalno-usługowego przy wzmiankowanej alei, koszty gruntu określono na 334 tys. zł, która to kwota w ogólnych kosztach rodzajowych netto (7,308 tys. zł) tej inwestycji stanowiła 4,6%. Stąd też koszty gruntu przypadające na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania i lokalu usługowego (334 tys. zł: 1 740,60 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i lokali usługowych) wyniosły 192 zł/m<sup>2</sup> tej powierzchni, a średni koszt budowy lokali mieszkalnych z udziałem garażu wielostanowiskowego wraz z kosztami gruntu wyniósł brutto 4 808zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, a netto 4 452 zł/m<sup>2</sup> tej powierzchni. Średni koszt budowy lokali usługowych brutto stanowił 4 184 zł/m<sup>2</sup>, a netto 3 402 zł/m<sup>2</sup> wraz z kosztami gruntu. W trakcie budowy tej inwestycji Rada Nadzorcza uchwałą Nr 82/14/2013 z 28 sierpnia 2013 roku „w sprawie zasad rozliczania kosztów budowy i przenoszenia odrębnej własności lokali w inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami użytkowymi w poziomie przyziemia oraz hali garażowej wraz z infrastrukturą techniczną przy al. Piłsudskiego o Nr roboczym 54B w Olsztynie” postanowiła, że w celu zabezpieczenia prawa do korzystania z miejsc postojowych na rzecz użytkowników lokali użytkowych Spółdzielnia dokona wydzielenia części działki o Nr 104-68/30 obejmującej miejsca postojowe wraz z przyległym terenem zielonym o powierzchni około 350 m<sup>2</sup> od strony al. Piłsudskiego. Ponadto określono, że koszty wybudowania opisanych miejsc postojowych obciążą lokale użytkowe. Wspomniana uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia (*załącznik Nr 15 do niniejszego protokołu*). Spółdzielnia na podstawie tej uchwały oraz dwóch decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego kolejno z: 05 grudnia 2013 roku i 14 marca 2014 roku zezwalających (*pierwsza decyzja na użytkowanie lokalu mieszkalnych, a druga lokali usługowych*) wystąpiła do Prezydenta miasta Olsztyn z wnioskiem (*pismo z 27 marca 2014 roku*) o wzmiankowany w powołanej uchwale podział gruntu. Prezydent postanowieniem z 30 kwietnia 2014 roku wniosek zaopiniował negatywnie i stanowisko to, pomimo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (*pismo z 12 maja 2014 roku*), które odwołanie Spółdzielni skierowało do ponownego rozpatrzenia, podtrzymał w piśmie z 11 lipca 2014 roku, po czym stanowisko swoje potwierdził decyzją z 14 listopada 2014 roku (*załączniki od Nr 16 do Nr 20 niniejszego protokołu*). Spółdzielnia przed otrzymaniem od Prezydenta Miasta Olsztyn wspomnianej ostatecznej decyzji 25 września 2014 roku wystąpiła z wnioskiem do lokalnego Urzędu Miasta o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki Nr 104-68/30 i aktualnie (18 grudnia 2015

*m/s.*

*[Signature]*

roku) oczekuje na otrzymanie decyzji w tej sprawie (*załącznik Nr 22 do niniejszego protokołu*). Zarząd Spółdzielni, mając na względzie zapewnienie nabywcom lokali usługowych dostępu do miejsc postojowych i niemożność zrealizowania podjętych w opisanej uchwale Nr 82/14/2013 z 28 sierpnia 2013 roku zadań, wystąpił do Rady Nadzorczej, która uchwałą Nr 116/16/2014 z 29 października 2014 roku „w sprawie zasad rozliczania kosztów budowy i przenoszenia odrębnej własności lokali w inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami użytkowymi w poziomie przyziemia oraz hali garażowej wraz z infrastrukturą techniczną przy al. Piłsudskiego o Nr 52 w Olsztynie” określiła nowy sposób korzystania z miejsc postojowych przez nabywców lokali usługowych bez podziału nieruchomości i jednocześnie uchyliła poprzednią uchwałę (*załącznik Nr 21 do niniejszego protokołu*). Na podstawie tej uchwały nabywcy lokali mieszkaniowych korzystają z miejsc postojowych w hali garażowej, a nabywcy lokali usługowych korzystają z miejsc postojowych zlokalizowanych od strony al. Piłsudskiego przed lokalami usługowymi. Zarówno jedni jak i drudzy nabywcy lokali ponieśli koszty budowy przypisanych im miejsc postojowych.

- 3.3. Posadowienie wzmiankowanej inwestycji obejmuje grunt będący w użytkowaniu wieczystym (0,2065 ha), który nabyto aktem notarialnym z 23 stycznia 1975 roku (*repertorium A Nr 764/75*), w ramach umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste. Prawo własności tej nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą KW Nr 18063 należy do Skarbu Państwa. Podczas sporządzenia aktu notarialnego-zgodnie z wpisem do rejestru Spółdzielni Nr RS. XII-793, wydanego 23 czerwca 1973 roku przez Sąd Powiatowy w Olsztynie-Spółdzielnię reprezentowali dwaj członkowie Zarządu, a Urząd Miasta Olsztyn-upoważniony przez Prezydenta Miasta-przedstawiciel działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Część tej inwestycji posadowiona jest także na gruncie własnym (0,0539 ha), który Spółdzielnia nabyła aktem notarialnym z 18 listopada 2010 roku (*repertorium A Nr 5105/10*) od Gminy Olsztyn za 219 tys. zł brutto. Grunt nabyto na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 66/16/2008 z 18 września 2008 roku, w której nie wskazano źródeł sfinansowania kosztów nabycia terenu (*załączniki Nr 23, 44 i 25 do niniejszego protokołu*).
- 3.4. Wzmiankowaną inwestycję zlokalizowano na terenie uzbrojonym technicznie, przy czym zgodnie z dokumentacją projektową wykonano przyłącza: wodociągowe, sieci kanalizacyjnej, sieci deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej oraz przebudowę kolidującej z inwestycją sieci gazowej i elektroenergetycznej. Na zadania te wydatkowano środki finansowe w łącznej kwocie 277 tys. zł pozyskane od nabywców




lokali, zgodnie z warunkami wydanymi przez dysponentów wzmiankowanych sieci (*załącznik Nr 26 do niniejszego protokołu*).


3.5. W Spółdzielni nie miał miejsca zakup gruntu pod inwestycje od prywatnych właścicieli.

4). **Przygotowanie inwestycji.**

- 4.1. Przeprowadzona przez lustratora analiza z zakresu wywiązania się Spółdzielni z wymogów określonych zarówno w Prawie budowlanym<sup>2</sup> jak i w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>3</sup> w odniesieniu do uzyskania wymaganych decyzji określających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, w stosunku do opisanej inwestycji, wykazała, że przed przystąpieniem do jej realizacji uzyskano decyzję o ustaleniu warunków zabudowy, w której wydający je (*Prezydent Olsztyna*) określił m. in. funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z warunkami, jakie należy spełnić z zakresu wymogów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (*załącznik Nr 27 do niniejszego protokołu*). W odniesieniu do dokumentacji zachowano także etapowość jej opracowywania, ponieważ najpierw opracowano koncepcje budynku, następnie dokumentację projektową z wymaganym projektem stanowiącym podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę wraz z projektem technicznym oraz kosztorysem inwestorskim.
- 4.2. Zarząd, w związku z napływającymi zgłoszeniami od osób zainteresowanych o nabycie lokali mieszkalnych i członków oczekujących na nie, podjął decyzję o opracowaniu koncepcji oraz przygotowaniu wniosku na uzyskanie warunków zabudowy przy al. Piłsudskiego 54B, mając na uwadze możliwość wykorzystania pod zabudowę terenu będącego w części własnością Spółdzielni, a w części w jej wieczystym użytkowaniu. W związku z tym Spółdzielnia siłami własnymi na przełomie marca i kwietnia 2011 roku opracowała koncepcję, a w maju 2011 roku wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Spółdzielnia, po otrzymaniu z Urzędu Miasta Olsztyn decyzji Nr 1-137/2011 z 20 lipca 2011 roku o ustaleniu warunków zabudowy, zleciła 09 sierpnia 2011 roku pracowni projektowej „SAVOIE” opracowanie koncepcji architektonicznej w 3 wariantach wraz z wizualizacjami wspomnianego budynku za 13 tys. zł netto, a następnie tej pracowni (*umowa z 21 listopada 2011 roku*) wykonanie projektu budowlanego i wykonawczego, który dotyczył budowy budynku pod wzmiankowanym adresem z łącznie 20 lokalami mieszkalnymi i 2 użytkowymi oraz halą garażową. Za wykonane w przyjętym w umowie terminie (*30 maja 2012 roku*) prace projektowe wypłacono wykonawcy kwotę 143 910 zł brutto ujętą w umowie na ten cel.

  
\_\_\_\_\_  
<sup>2</sup> Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z 2006 roku ze zm.

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 roku ze zm.





- a) Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 22 września 2011 roku-po rozpatrzeniu wniosku Zarządu o budowie przy al. Piłsudskiego 54B budynku 20-rodzinnego z 2 lokalami użytkowymi w systemie przewidzianym w art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>4</sup>, mówiącym m. in., że Spółdzielnia „nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków-podjęła uchwałę Nr 151/17/2011, w której stwierdzono m. in., że „Rozliczenie kosztów budowy nastąpi na podstawie kosztów faktycznie poniesionych”; „Lokale mieszkalne oraz użytkowe i miejsca postojowe wybudowane w ramach zadania inwestycyjnego zbywane będą w formie odrębnej własności”; „Umowa o budowę lokalu zostanie zawarta zgodnie z rozdz. 3 Prawo odrębnej własności lokalu, nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 czerwca 2007 roku oraz zgodnie z rozdz. 5.4 Prawo odrębnej własności lokalu; statutu Spółdzielni” (załącznik Nr 28 do niniejszego protokołu).

Zgodnie z protokołem przekazania w umownym terminie-przez projektanta inwestorowi-dokumentacji projektowej opisanego budynku, projektant 30 maja 2012 roku nadał dokumentacji klauzulę kompletności, w której potwierdził, że „projekt budowlany został sporządzony zgodnie z umową w oparciu o obowiązujące przepisy oraz normy techniczne i jest kompletny”. Zgodnie z treścią klauzuli kompletności zakres rzeczowy opracowanej i posiadanej dokumentacji był zgodny z umową opracowanego projektu budowlanego. Na wszystkie opracowania posiadano pozwolenie na budowę. W toku budowy nie zrezygnowano z żadnego z opracowań. Koszty opracowania dokumentacji ponieśli właściciele lokali (załącznik Nr 29 do niniejszego protokołu). Wykonawca zgodnie z treścią umowy uzyskał od Prezydenta Miasta Olsztyn pozwolenie na budowę, a od dostawców mediów warunki techniczne ich dostawy.

- b) zgodnie z załącznikiem do umowy, który stanowił harmonogram rzeczowo-finansowy wzmiankowanej budowy, dokonywano wykonawcy płatności zawsze na podstawie faktur, po uprzednim protokołarnym odbiorze częściowym robót. W umowie z wykonawcą przewidziano zabezpieczenie w formie gwarancji ubezpieczeniowej inwestycji z tytułu nienależytego jej wykonania. Wykonawca udzielił 10 letniej gwarancji, jakości, na wykonanie w ramach umowy robót, w przypadku ujawnienia w tym okresie usterek lub wadliwych elementów. Wykonawca budynku zgodnie z umową, przed odbiorem przekazał inwestorowi karty gwarancyjne na poszczególne elementy budynku. Wykonawca zgodnie z treścią umowy uzyskał od Prezydenta Miasta Olsztyn pozwolenie na budowę, a od dostawców mediów warunki techniczne ich dostawy.

<sup>4</sup> Dz. U. Nr 4, poz. 27 z 2001 roku, ze zm.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- 4.3. Przeprowadzona przez lustratora analiza polegająca na porównaniu faktur dotyczących wypłaconych wynagrodzeń za opracowaną dokumentację projektową wzmiankowanej inwestycji wykazała, że wynagrodzenie było zgodne z kwotą zawartą w umowie i wyniosło 143 910 zł brutto, a 117 000 zł netto. Dokumentacja zawierała w szczególności: projekt budowlany z wymaganymi uzgodnieniami, projekt wykonawczy, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, przedmiary robót oraz kosztorysy ofertowe i inwestorskie. Wymienione pozycje zawarte były w umowie na opisaną inwestycję, co w pełni wyczerpywało wymogi z tego zakresu wynikające z art. 33 i 34 ustawy Prawo budowlane<sup>5</sup> oraz z rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego<sup>6</sup> wydanego przez Ministra Infrastruktury (*załączniki Nr 30 do niniejszego protokołu*).
- 4.4. Zgodnie z ewidencją księgową, koszty przygotowania całokształtu inwestycji-poza kosztami opracowania dokumentacji-(*decyzja o warunkach zabudowy, dokumentacja geologiczna, podział nieruchomości, opracowanie koncepcji projektowej budynku*) wyniosły 28 tys. zł tys. zł (*załącznik Nr 31 do niniejszego protokołu*).
- 4.5. Na wniosek Spółdzielni prezydent Olsztyna wydał decyzję Nr II-392/2012 z 06 lipca 2012 roku, którą zatwierdził projekt budowlany przy al. Piłsudskiego 54B i udzielił pozwolenia na budowę, a także nałożył obowiązek uzyskania zezwolenia na użytkowanie obiektu (*budynku*) i ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego (*załączniki Nr 7 do niniejszego protokołu*).
- 4.6. Rozpoczęcie budowy nastąpiło po uprawomocnieniu się wymienionej decyzji, która uprawomocniła się 24 lipca 2012 roku, a roboty rozpoczęto 02 października 2012 roku. Zgodnie z tą decyzją o terminie rozpoczęcia inwestycji oraz o ustanowieniu kierownika budowy i inspektora nadzoru powiadomiono pisemnie (*pismo 21 września 2012 roku*) Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, przez co spełniono wymóg wynikający z art. 41 ustawy Prawo budowlane<sup>7</sup> (*załączniki Nr 32 do niniejszego protokołu*).
- 4.7. Zgodnie z treścią klauzuli kompletności budowy, zakres rzeczowy opracowanej i posiadanej dla niej dokumentacji zawierał 2 tomy i był zgodny z umową na opracowanie projektu budowlanego. W toku budowy nie zrezygnowano z żadnego z branżowych opracowań zawartych w tej dokumentacji. Koszt opracowania dokumentacji ponieśli właściciele lokali (*załączniki Nr 29 i 30 do niniejszego protokołu*).



<sup>5</sup> patrz przypis Nr 3

<sup>6</sup> Dz. U. Nr 242, poz. 2421 z 2004 roku ze zm.

<sup>7</sup> patrz przypis Nr 3



5). Realizacja inwestycji.

- 5.1. Przeprowadzona przez lustratora analiza z zakresu dopełnienia przez Spółdzielnię wymogów uwzględniających sposób wyboru wykonawcy robót wykazała, że przed wyborem wykonawcy Spółdzielnia opracowała wymaganą prawem dokumentację przetargową, która zawierała w szczególności: specyfikację istotnych warunków zamówienia, przedmiary robót, ustalenia rzeczowe obejmujące pełny zakres robót oraz ustalenia w zakresie standardu wykończenia lokali i sposobu rozliczenia w przypadku rezygnacji z części robót bądź wykonania robót dodatkowych na zlecenie. Spółdzielnia chcąc uzyskać podczas przetargu od oferentów robót jak najkorzystniejsze oferty wykonania inwestycji nie załączała do dokumentacji przetargowej kosztorysów inwestorskich, które zawierały ogólny koszt wszystkich robót zawartych w dokumentacji projektowej, na co pozwalał jej fakt, że w spółdzielczości zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych<sup>8</sup> nie obowiązują przepisy, które nakładają ten obowiązek. W wyniku tego wynegocjowana kwota (7,1 mln zł brutto) z wybranym oferentem na wykonanie inwestycji przy al. Piłsudskiego 54B była o 3,0 mln zł niższa (o29%) od 10,1 mln zł ujętej w kosztorysie inwestorskim.
- 5.2. Uczestnikami komisji przetargowej na wybór wykonawcy wzmiankowanej inwestycji byli: członek Zarządu, pracownicy Działu Technicznego oraz kierownik administracji osiedla „Kormoran”, a także członkowie Rady Nadzorczej, jako osoby biorące czynny udział w pracach komisji. Przetarg przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni w okresie od 14 sierpnia do 10 września 2012 roku, do którego przystąpiło 4 oferentów. W części pierwszej (*jawnej*) 14 sierpnia 2012 roku dokonano otwarcia ofert w obecności wszystkich oferentów, z którymi podczas negocjacji w dniu 05 września 2012 roku wybrano jednego z 4 oferentów do dalszych negocjacji, kierując się kryteriami ceny, gwarancji i terminem realizacji zadania. W części drugiej (*niejawnej*) przeprowadzonej 10 września 2012 roku członkowie komisji na podstawie indywidualnej oceny wybrali przyszłego wykonawcę inwestycji, który uzyskał 92,66 punktu.
- 5.3. Zgodnie z załącznikiem do umowy na realizację opisanej inwestycji, który stanowił jej harmonogram rzeczowo-finansowy, dokonywano płatności zawsze na podstawie faktur, po uprzednim protokołarnym odbiorze cząstkowym robót. W umowie z wykonawcą przewidziano zabezpieczenie w formie gwarancji ubezpieczeniowej inwestycji z tytułu nienależytego jej wykonania. Wykonawca udzielił Spółdzielni 10 gwarancji, jakości, na wykonanie w ramach umowy robót, w przypadku ujawnienia w tym okresie usterek lub wadliwych elementów. Wykonawca budynku przy al. Piłsudskiego 54B zgodnie z umową przed odbiorem przekazał inwestorowi karty gwarancyjne na poszczególne

<sup>8</sup> Dz. U. Nr 19, poz. 177 z 2004 roku ze zm.

elementy budynku. Rozliczenie finansowe z wykonawcą inwestycji szczegółowo opisano w *Dziale II., pkt 1, ppkt 1.3. niniejszego protokołu.*

- 5.4. Analiza dokumentacji źródłowej (*faktury*) z rozliczenia z wykonawcą inwestycji przy al. Piłsudskiego 54B wykazała, że wartość wypłaconego mu wynagrodzenia brutto, tj. 7,2 mln zł była zgodna z kwotą określoną w umowie na wykonanie tego zadania. Do każdej faktury dołączony był protokół odbioru podpisany każdorazowo przez inspektora nadzoru i kierownika budowy, a wartość elementów robót przyjęta w poszczególnych protokołach odbioru była zgodna z harmonogramem rzeczowo-finansowym.
- 5.5. Z porównania kwot wypłaconych wynagrodzeń z kwotami ustalonymi w umowie na wykonanie wzmiankowanej inwestycji wynika, że kwoty te były sobie równe, a sposób opisu faktur umożliwiał wyodrębnienie kosztów infrastruktury oraz kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z halą garażową.
- 5.6. Z porównania losowo wybranych 10 z łącznie 19 wystawionych faktur z częściowego rozliczenia robót budowlanych i protokołów z ich odbioru, podpisanych przez inspektorów nadzoru i kierownika budowy (*Nr B/17/10/12 z 31 października 2012 roku; Nr B/12/12/12 z 28 grudnia 2012 roku; Nr B/7/01/13 z 31 stycznia 2013 roku; Nr B/7/02/13 z 28 lutego 2013 roku; Nr B/10/05/13 z 31 maja 2013 roku; Nr B/9/07/13 z 30 września 2013 roku; Nr B/7/11/13 z 29 listopada 2013 roku; Nr B/3/12/13 z 20 grudnia 2013 roku; Nr B/5/04/14 z 30 kwietnia 2014 roku i Nr B/6/09/14 z 30 września 2014 roku*) wynika, że zapisy w dzienniku budowy były zgodne z faktycznym zaawansowaniem robót.

6). **Nadzór inwestorski w trakcie realizacji.**

- 6.1. Nadzór przy al. Piłsudskiego 54B pełniło trzech inspektorów, z których dwóch w ramach umowy zlecenia (*Andrzej Banach umowa z 14 listopada 2012 roku [nadzór branży sanitarnej]; Bogdan Przyłucki umowa z 09 listopada 2012 roku [nadzór branży elektrycznej]*), a trzeci na podstawie umowy o pracę w Spółdzielni (*Adam Kacprzyk nadzór branży budowlanej*).
- 6.2. Zgodnie z ewidencją księgową i treścią wzmiankowanych umów wynagrodzenie za opisany nadzór inwestorski wyniosło 47 tys. zł netto i jak wykazała analiza rachunków było wypłacane po upływie każdego miesiąca podczas realizacji inwestycji. W stosunku do 7,57 mln zł netto poniesionych nakładów łączna kwota wynagrodzeń z tytułu nadzoru inwestorskiego stanowiła 0,6%, a kwoty pozostałych nakładów netto stanowiły kolejno: dokumentacja projektowa 136,6 tys. zł, nadzór autorski 16 tys. zł, koszty obsługi własnej inwestycji 172 tys. zł, koszty terenu 441 tys. zł, koszty realizacji robót 6,6 mln zł i pozostałe koszty 149 tys. zł.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

- 6.3. Inspektorzy nadzoru pełniący nadzór nad realizacją inwestycji posiadali wymagane kwalifikacje i nw. uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie: nadzór nad branżą sanitarną Nr WAM/0035/OWOS/10, nad branżą elektryczną Nr 28/86/OL, nad branżą budowlaną Nr WAM/0057/PWOK/08.
- 6.4. Z przeprowadzonej przez lustratora oceny prawidłowości wykonywania obowiązków wynikających z przepisów ustawy Prawo Budowlane<sup>9</sup>, przez inspektorów nadzoru wynika, że zgodnie z zapisami w dzienniku budowy (*w zakresie technicznym*) inspektorzy nadzoru dokonali łącznie 98 wpisów, w tym robót: budowlanych 81 wpisów, sanitarnych 12 wpisów, a elektrycznych 5. Z treści wpisów wynikało, że inspektorzy dokonali m. in. zapisów zalecających jak i potwierdzających wykonanie wszystkich robót zanikowych, brali udział przy próbach sprawności instalacji elektrycznych i sanitarnych, uczestniczyli w odbiorach częściowych i końcowym. W zakresie kosztowym wystawiono łącznie 53 kosztorysy na roboty dodatkowe i zamienne, które rozliczyli inspektorzy nadzoru poszczególnych branż na kwotę 126 tys. zł brutto. Dane rodzajowe z tego zakresu szczegółowo opisano w ***Dziale II., pkt 1, ppkt 1.3. niniejszego protokołu.***

7). **Finansowanie inwestycji.**

- 7.1. Z zachowaniem wymogów & 90 statutu opisaną inwestycję finansowano z wpłat przyszłych właścicieli lokali mieszkalnych i usługowych oraz środków własnych Spółdzielni, które wykorzystywano w okresach przejściowych na sfinansowanie kosztów dokumentacji projektowych prac wstępnych do inwestycji. W ogólnej kwocie 8,4 mln zł brutto poniesionych nakładów na inwestycję przy al. Piłsudskiego 54B, środki własne stanowiły 0,5 mln zł (6%). Sposób odzyskania tych środków opisano poniżej (***załączniki Nr 34 i 35 do niniejszego protokołu.***)
- 7.2. Spółdzielnia (*dane księgowe*) do czasu podpisania umów o budowę lokali w będącym w realizacji budynku przy al. Piłsudskiego 54B zaangażowała środki własne w kwocie 540 tys. zł, które wykorzystano na nabycie prawa własności działki budowlanej w kwocie 219 tys. zł, a pozostałą kwotę 321 tys. zł wydatkowano na realizację wystawianych faktur przez wykonawcę projektu budowlanego (*koszty opracowania dokumentacji technicznej*) oraz ogłoszeń o przetargach: na opracowanie tej dokumentacji, a także wyłonienia wykonawcy robót budowlanych jak i na opłacenie dwóch faktur częściowych za wykonanie pierwszych robót budowlanych i wydatkowania zaliczek na wykonanie przyłącza i przebudowy sieci elektroenergetycznej. Odzyskanie tej kwoty nastąpiło po upływie 2 lat (*od listopada 2010 roku do grudnia 2012 roku*), tj. z chwilą wniesienia wpłat przez nabywców lokali

<sup>9</sup> patrz przypis Nr 3

pal.

W

mieszkalnych i usługowych, a jej okresowe zaangażowanie w opisane wydatki nie miało wpływu na stan finansowy Spółdzielni.

- 7.3. Spółdzielnia na realizację opisanej inwestycji nie zaciągała kredytu.
- 7.4. Z treści zawartych przez Spółdzielnię umów z przyszłymi właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych opisanego budynku wynikało m. in., że Spółdzielnia należycie zabezpieczyła własny interes uwzględniając w pełni wymogi art. 10 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>10</sup>. Umowy z przyszłymi właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych zawierano w czasie trwania budowy budynku, którzy w przyjętych terminach w czterech ratach dokonywali wpłat na pokrycie wkładu budowlanego. Środki te wykorzystywano sukcesywnie do spłat faktur otrzymywanych od wykonawcy za odbiory robót częściowych. Spółdzielnia dokonywała płatności z utworzonego w tym celu rachunku odrębnego rachunku bankowego (*załączniki Nr 36 do niniejszego protokołu*).
- 7.5. Zgodnie z wstępną kalkulacją kosztów budowy 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych z udziałem w częściach wspólnych budynku przy al. Piłsudskiego 54B stanowi 4 808 zł za m<sup>2</sup> brutto, a lokali użytkowych 4 184 zł za m<sup>2</sup> brutto. Kwota brutto stanowiła podstawę do przyjęcia wstępnej umownej wysokości wkładów budowlanych będących w budowie lokali mieszkalnych i użytkowych. W umowach zawarto zapis o ustaleniu kosztów budowy na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą (*Uchwała Nr 73/2004 z 04 czerwca 2004 roku*) regulaminu zasad rozliczania środków trwałych w budowie realizowanych przez Spółdzielnię (*załączniki Nr 37 i 38 do niniejszego protokołu*).
- 7.6. Spółdzielnia w odniesieniu do opisanej inwestycji, zawierała umowy z przyszłymi właścicielami 20 lokali mieszkalnych i 2 lokalami użytkowymi po rozpoczęciu budowy budynku, na podstawie złożonych podań. Z przeprowadzonego przez lustratora porównania w skali miesięcznej kont księgowych kosztów tej inwestycji i wniesionych wkładów budowlanych wynika m. in., że terminy wpływu wkładów zapewniały bieżącą realizację faktur wystawianych przez wykonawców robót (*załącznik Nr 35 do niniejszego protokołu*).
- 7.7. Na realizację wzmiankowanej inwestycji łącznie wydatkowano 8,3 mln zł brutto, przy planowanej kwocie 8,1 mln zł. Wzrost planowanych wydatków o 0,2 mln zł brutto wynikał z konieczności nieplanowanego pierwotnie wykonania robót dodatkowych i zamiennych na kwotę 126 tys. zł brutto, które wymieniono w pkt 1.3. niniejszego protokołu oraz przekształcenia użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności za 102 tys. zł brutto (*załącznik Nr 33 do niniejszego protokołu*).

<sup>10</sup> Dz. U. Nr 4, poz. 27 z 2001 roku ze zm.

*[Signature]*

*[Signature]*

W przypadku inwestycji przed podjęciem decyzji o jej budowie posiadano rozeznanie odnośnie popytu na mieszkania i lokale użytkowe (*załącznik Nr 35 do niniejszego protokołu*).

**8). Rozliczenie inwestycji, ustalenie wysokości wkładów oraz ich egzekwowanie.**

- 8.1.** Inwestycję rozliczono zgodnie z obowiązującymi w regulaminie zasadami dwuetapowo, tj. wstępnie-jak wykazano powyżej [*pkt 7.5.)*] w zakresie rozliczenia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz ostatecznie (*stan na 21 stycznia 2015 roku*), kiedy to przyjęty w rozliczeniu koszt budowy 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego (*3 888,05 zł*) był niższy o 563,96 zł od kosztu (*4 452,01 zł*) przyjętego we wstępnym wyliczeniu kosztów. Koszt budowy jednego stanowiska garażowego przypisanego do lokalu mieszkalnego wyniósł 31 524,82 zł. Przyjęty w rozliczeniu koszt budowy 1 m<sup>2</sup> lokalu usługowego (*3 832,37 zł*) był wyższy o 430,24 zł od kosztu (*3 402,13 zł*) przyjętego we wstępnym wyliczeniu kosztów, z uwagi na wykonanie na wniosek nabywcy lokali usługowych robót dodatkowych i zamiennych, a także na ich obciążenie kosztami wynikłymi z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności działki Nr 104-68/30. Analiza przyjętych w regulaminie rodzajowych kosztów bezpośrednich i pośrednich wykazała, że ich podział był prawidłowy, bowiem wynikał ze składowych tych kosztów, do których w przypadku bezpośrednich zaliczono w szczególności koszt zadania ujęty w umowie z wykonawcą oraz koszty opracowania dokumentacji projektowej, koszty przyłączy sieci ciepłej, elektrycznej, kanalizacyjnej i wodociągowej, a do kosztów pośrednich: nadzór inwestorski i autorski oraz obsługi inwestycji. Oddzielny rodzaj kosztów stanowiły koszty gruntu (*załącznik Nr 44 do niniejszego protokołu*).
- 8.2.** W przyjętym przez Spółdzielnię Zakładowym Planie Kont występuje wzmiankowana analityka rodzajowa kosztów poniesionych na realizację inwestycji.
- 8.3.** Spółdzielnia zgodnie z § 6 ust. 3 lit. b regulaminu zasad rozliczania środków trwałych w budowie zobowiązana była do rozliczenia tej inwestycji przed upływem półrocznego terminu od oddania jej do użytkowania. Budynek ostatecznie oddano do użytkowania 29 marca 2014 roku (*załącznik Nr 10 do niniejszego protokołu*), a rozliczenia dokonano 19 stycznia 2015 roku (*załącznik Nr 45 do niniejszego protokołu*), tj. po upływie 10 a nie 6 miesięcy. Na stan ten zarzutował fakt dwukrotnej odmowy prezydenta Olsztyna w okresie 8 miesięcy (*od 27 marca do 14 listopada 2014 roku*), kiedy to wydał odmowne decyzje w sprawie podziału nieruchomości, co szczegółowo opisano w *Dziale II., pkt 3, ppkt 3.2. niniejszego protokołu*. Spółdzielnia nie czekając na drugą odmowną decyzję 25 września 2014 roku wystąpiła do prezydenta Olsztyna z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wspomnianej działki i po



otrzymaniu w tej sprawie pozytywnej decyzji z 23 grudnia 2014 roku dokonała ostatecznego rozliczenia opisanej inwestycji. Zarząd rozliczenie to zatwierdził decyzją Nr 1/1/2015/TT z 19 stycznia 2015 roku (*załączniki Nr 45 do niniejszego protokołu*), z zachowaniem zasad rozliczania środków trwałych w budowie realizowanych przez Spółdzielnię.

- 8.4. Z porównania powierzchni ustalonej w 2 protokołach odbioru końcowego budynku z powierzchnią ujętą w dowodzie OT (*dowód przyjęcia środka trwałego*) różnice nie wystąpiły. Natomiast na różnice kosztów powstałe pomiędzy zawartymi umowami a OT wystawione zostaną faktury, na podstawie, których właścicielom lokali mieszkalnych, usługowych bądź Spółdzielni dokonany zostanie zwrot środków lub wystąpienie o uzupełnienie wkładu, przed zawarciem aktów notarialnych na ustanowienie odrębnej własności.
- 8.5. Spółdzielnia na okoliczność wytworzenia środka trwałego wystawiła dowód OT, który sporządzono z datą 19 stycznia 2015 roku wraz z charakterystyką budynku przy ul. Piłsudskiego 52 zgodną z danymi zawartymi w protokołach odbioru końcowego. Wykazana w dowodzie księgowym wartość środka trwałego netto opiewa na kwotę 7,6 mln zł (*załącznik Nr 46 do niniejszego protokołu*).
- 8.6. Ostateczne rozliczenie wniesionych przez nabywców lokali mieszkalnych wkładów budowlanych nastąpi przed podpisaniem aktów notarialnych, których zawarcie przewidziano sfinalizować w I kwartale 2015 roku. Wspomniane wkłady wszyscy nabywcy wnieśli w wysokości określonej wstępnie w indywidualnych umowach i przyjętych terminach.
- 8.7. Do czasu zakończenia niniejszej lustracji w przygotowaniu znajdowała się inwestycja przy ul. Żołnierskiej, na którą dotychczas wydatkowano 62 tys. zł wyłącznie na częściowe opracowanie dokumentacji projektowej (*załącznik Nr 47 do niniejszego protokołu*).

9). **Przekazywanie budynku do eksploatacji.**

- 9.1. Wykonawca pismem z 15 listopada 2013 roku powiadomił Zarząd o gotowości odbioru budynku, po czym Zarząd na dzień 26 listopada 2013 roku wyznaczył dokonanie komisyjnego odbioru budynku poprzez 5-cio osobową komisję odbiorczą powołaną w tym celu, w skład, której weszli przedstawiciele Spółdzielni. Poza tym w odbiorze uczestniczyło 3 inspektorów nadzoru oraz 2 przedstawiciele wykonawcy.
- 9.2. Z treści protokołu odbioru z 26 listopada wynikało, że odbioru nie dokonano, z uwagi na stwierdzenie 58 usterek, których terminu usunięcia nie określono. Wykonawca po usunięciu na koszt własny usterek, które dotyczyły w szczególności: doczyszczenia szafek instalacyjnych oraz zabudów balkonów, należytego umocowania nasad kominów

*ml.*

*ml.*



wentylacyjnych, uzupełnienia malowania ścian przy przejściach instalacyjnych, uzupełnienia cokołów przy spoczniku biegu schodowego do piwnicy, wyeliminowania na elewacji budynku w poziomie parteru występujących przebarwień-powiadomił Zarząd o usunięciu ujawnionych przez komisję odbiorczą usterek, po czym strony ustaliły termin ponownego odbioru budynku na 20 grudnia 2013 roku, kiedy to w budynku zgodnie z aneksem Nr 2 do umowy, dokonano odbioru wyłącznie lokali mieszkalnych z częścią garażową nie wnosząc w protokole odbioru uwag, do jakości wykonanych robót. Zgodnie z tym aneksem w 2014 roku odbioru lokali usługowych dokonano 31 marca, odbioru zadaszania wejść do lokali użytkowych 31 lipca, a malowania klatek schodowych 18 sierpnia. Protokoły z odbioru zawierały ustalenia zakresu rzeczowego zgodnie z danymi z umowy o wykonanie zadania, tj. przekazaną Spółdzielni dokumentację, protokoły z przeprowadzonych przez wykonawcę badań instalacji w budynku, a także certyfikaty i aprobaty techniczne na wbudowane materiały. Podczas wzmiankowanych odbiorów komisja przyjęła powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych oraz hali garażowej z dokonanego geodezyjnego obmiaru powykonawczego (*załączniki Nr 39, 40, 41, 42 i 43 do niniejszego protokołu*)

- 9.3. Poszczególne etapy robót-jak opisano wyżej-wykonawca zrealizował w terminie przyjętym w umowie i w aneksach do niej.
- 9.4. Z porównania powierzchni ustalonej w protokołach odbioru końcowego budynku z powierzchnią ujętą w dowodzie OT (*dowód przyjęcia środka trwałego*) różnice nie wystąpiły. Natomiast stwierdzono różnice (*łącznie na budynku o 7,63 m<sup>2</sup> więcej niż w umowach o budowę lokalu*) powstałe pomiędzy zawartymi z nabywcami lokali mieszkaniowych i usługowych umowami a dokonanym obmiarem z natury. Wynikły one z dokonania indywidualnych zmian przez nabywców w lokalach w toku budowy oraz z faktu przeprowadzenia pomiaru z natury już po wykończeniu ścian.
- 9.5. Spółdzielnia 03 grudnia 2013 roku uzyskała od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Olsztynie wymaganą prawem decyzję Nr PINB. 7356-488/2013 udzielającą Spółdzielni pozwolenia na użytkowanie garażu podziemnego oraz części mieszkalnej budynku, a 14 marca 2014 roku decyzję Nr PINB. 7356-122/2014 zezwalającą na użytkowanie lokali usługowych. Decyzje te otrzymano przed zakończeniem robót budowlanych (*malowanie klatek schodowych*). Inspektorat udzielając Spółdzielni wspomnianych pozwoleń uznał, że nie stanowi to żadnej przeszkody w użytkowaniu budynku.

/m/.

18

**10). Usuwanie wad i usterek w okresie rękojmi.**

**10.1.** Wykonawca zgodnie z § 10 umowy udzielił Spółdzielni 120 miesięcznej gwarancji, jakości, licząc od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy. Strony ustaliły, że w przypadku ujawnienia wad lub usterek Spółdzielnia powiadomi na piśmie wykonawcę, który w wyznaczonym terminie dokona ich usunięcia na własny koszt. Wykonawca na poczet gwarancji i rękojmi za wady wniósł (§ 13 umowy) zabezpieczenie w kwocie 362 tys. zł w formie gwarancji ubezpieczeniowej. Nabywcy lokali mieszkalnych po ich zasiedleniu-do czasu zakończenia niniejszej lustracji- łącznie zgłosili (*teczka zgłoszeń*) 2 usterki w 5-ciu oknach o drewnianych ramach, które wykonawca usunął niezwłocznie. W 3 oknach poprzez naprawę powłoki malarskiej, a w 2 pozostałych oknach wstawił brakujące zaślepki na zawiasach. Poza tym Spółdzielnia na wniosek właścicieli mieszkań 09 maja 2014 roku przeprowadziła, przy udziale przedstawiciela wykonawcy i mieszkańców, przegląd gwarancyjny robót, po którym wykonawca w dniu przeglądu dokonał: regulacji szczelności trzech drzwi balkonowych oraz 5-ciu okien, a także w jednym oknie powtórnego uszczelnienia silikonem szyby okiennej z ramą skrzydła, a w drugim oknie uzupełnił brakującą kapturek na zewnętrznej listwie.

**INFORMACJE KOŃCOWE**

**1. Integralną część niniejszego protokołu lustracji stanowią następujące załączniki:**

- Nr 1; *Kopia uchwały Nr 11/2007 Zebrania Przedstawicieli z 23 maja 2007 roku,*
- Nr2; *Kopia umowy Nr 24/2012 z 26 września 2012 roku,*
- Nr3; *Kopia aneksu Nr 1 do wzmiankowanej umowy,*
- Nr4; *Kopia aneksu Nr 2 do wzmiankowanej umowy,*
- Nr5; *Kopia aneksu Nr 3 do wzmiankowanej umowy,*
- Nr6; *Kopia aneksu Nr 4 do wzmiankowanej umowy,*
- Nr7; *Kopia decyzji Prezydenta Olsztyna pozwalającej na budowę,*
- Nr8; *Kopia wyodrębnienia samodzielnych lokali pomiarem elektronicznym,*
- Nr9; *Kopia decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego na użytkowanie garażu podziemnego oraz części mieszkalnej budynku,*
- Nr10; *Kopia decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zakresie lokali usługowych,*
- Nr11; *Kopia protokołu odbioru budowy budynku mieszkalno-usługowego,*
- Nr12; *Kopia protokołu odbioru budowy budynku mieszkalno-usługowego odnośnie lokali usługowych,*
- Nr13; *Kopia protokołu odbioru budowy budynku mieszkalno-usługowego odnośnie malowania klatek schodowych,*
- Nr14; *Zestawienie stanu prawnego gruntów związanych z realizacją inwestycji,*

*podp.*

*[Signature]*

- Nr15; Kopia uchwały Rady Nadzorczej Nr 82/14/2013 z 28 września 2013 roku,*
- Nr16; Kopia wniosku o podział nieruchomości,*
- Nr17; Kopia postanowienia wydanego przez prezydenta Olsztyna,*
- Nr18; Kopia zażalenia na postanowienie prezydenta Olsztyna,*
- Nr19; Kopia postanowienia wydanego przez prezydenta Olsztyna,*
- Nr20; Kopia decyzji prezydenta Olsztyna,*
- Nr21; Kopia uchwały Rady Nadzorczej Nr 116/16/2014 z 29 października 2014 roku,*
- Nr22; Kopia wniosku o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,*
- Nr23; Kopia aktu notarialnego,*
- Nr24; Kopia aktu notarialnego,*
- Nr25; Kopia uchwały Rady Nadzorczej Nr 66/16/2008 z 18 września 2008 roku,*
- Nr26; Zestawienie kosztów uzbrojenia terenu inwestycji,*
- Nr27; Kopia decyzji prezydenta Olsztyna o ustaleniu warunków zabudowy,*
- Nr28; Kopia uchwały Rady Nadzorczej Nr 151/17/2011 z 22 września 2011 roku,*
- Nr29; Kopia protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania dokumentacji projektowo-kosztowej inwestycji,*
- Nr30; Kopia umowy Nr 123/2011 o wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na budowę lokalu mieszkalnego przy al. Piłsudskiego 54B,*
- Nr31; Zestawienie poniesionych kosztów na przygotowanie inwestycji,*
- Nr32; Kopia zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych,*
- Nr33; Kopia decyzji prezydenta Olsztyna o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,*
- Nr34; Zestawienie finansowania kosztów poniesionych na realizację inwestycji,*
- Nr35; Zestawienie porównania poniesionych kosztów i wniesionych wpłat,*
- Nr36; Kopia umowy o budowę lokalu mieszkalnego,*
- Nr37; Zestawienie wstępnych kosztów budowy 1m<sup>2</sup> mieszkania i 1m<sup>2</sup> lokalu usługowego,*
- Nr38; Kopia regulaminu zasad rozliczania środków trwałych w budowie,*
- Nr39; Kopia protokołu odbioru budowy budynku mieszkalno-usługowego z 26 listopada 2013 roku,*
- Nr40; Kopia protokołu odbioru budowy budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą z 20 grudnia 2013 roku,*
- Nr41; Kopia protokołu odbioru budowy budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą lokali usługowych z 31 marca 2014 roku,*
- Nr42; Kopia protokołu odbioru budowy budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą z zadaszeniem wejścia do lokali usługowych z 31 lipca 2014 roku,*

*[Signature]*

*[Signature]*

Nr43; Kopia protokołu odbioru budowy budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą z malowaniem klatek schodowych z 18 sierpnia 2014 roku,

Nr44; Zestawienie poniesionych kosztów rodzajowych na inwestycję,

Nr45; Kopia decyzji zatwierdzającej ostateczne rozliczenie kosztów budowy,

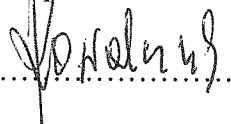
Nr46; Kopia dowodu OT (dokument przyjęcia środka trwałego na stan),

Nr47; Zestawienie kosztów rodzajowych inwestycji rozpoczętej.


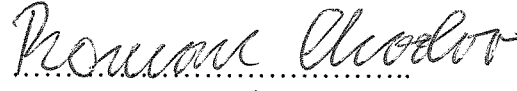

2. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu z mocy § 22, pkt 4 instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych stanowiącej załącznik Nr 1 do Uchwały ZO KRS Nr 9/2010 z 01 lipca 2010 roku- prawie zgłoszenia zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.
3. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

Podpis lustratora

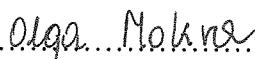
.....  


Podpisy Zarządu Spółdzielni:

.....  
  
 .....  
  
 .....  


Potwierdzenie odbioru protokołu:

Za Radę Nadzorczą

.....  


Za Zarząd Spółdzielni

.....  


Olsztyn, dnia 29 stycznia 2015 roku.