

P R O T O K Ó Ł

Lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie z siedzibą przy ul. Kołobrzeskiej 13, 10-444 Olsztyn (tel. 89 537 33 02) zwanej dalej Spółdzielnią, przeprowadzonej w okresie od dnia 04.05–20.05.2022 r. przez lustratora Zdzisława Janusza Sienkiewicza, posiadającego uprawnienia lustracyjne Nr 483/95 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą w dniu 29.05.1995 r. Lustrację przeprowadzono na podstawie upoważnienia z dnia 21.03.2022 roku wydanego przez zarządzającego lustrację Z-pcę Prezesa Zarządu Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku mgr Piotra Korola.

CZĘŚĆ A. INFORMACJE I USTALENIA WSTĘPNE.

1. Spółdzielnia posiadała następujące dokumenty legalizujące jej działalność:

- **Nr KRS 0000026607** nadany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 lipca 2001 roku.
- **NIP 739-020-38-48** nadany przez Urząd Skarbowy w Olsztynie w dn. 04.06.1993 roku.
- **REGON nr 000487798** nadany przez Urząd Statystyczny w Olsztynie.

2. Lustrację przeprowadzono stosownie do porozumienia zawartego w dniu 15.03.2022 roku pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku a Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie.

3. Lustracją objęto działalność inwestycyjną Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 r. do 30.04.2022 roku. Zgodnie z ustaleniami porozumienia lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

4. Zakres oraz tematykę badań lustracyjnych przedstawiono Zarządowi Spółdzielni w dniu jej rozpoczęcia. O rozpoczęciu lustracji powiadomiono Radę Nadzorczą Spółdzielni poprzez jej Przewodniczącą Panią Annę Tkacz. Lustrator przedstawił tematykę i zakres badań lustracyjnych oraz uprawnienia Rady Nadzorczej w tym zakresie wynikające z ustaleń zawartych w art. 92 § 1 Ustawy prawo spółdzielcze.

5. W trakcie badań lustracyjnych Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- **Pan Wiesław Barański** – Prezes Zarządu
- wpisany do rejestru sądowego dnia 5 października 2005 roku.
- **Pan Andrzej Mróz** – Z-ca Prezesa Ds. Technicznych
- wpisany do rejestru sądowego dnia 5 października 2005 roku.
- **Pani Hanna Podgórska** – Główna Księgowa (*Pełnomocnik Zarządu*)
- zatrudniona od dnia 1 lipca 2007 roku.
- **Kierownicy** komórek organizacyjnych i samodzielnych stanowisk w ramach przypisanych im obowiązków.



6. Lustrację przeprowadzono na podstawie dokumentacji okazanej przez Spółdzielnię wyszczególnionej w protokole. Ustaleniom przede wszystkim służyły:

- Statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- dokumentacja działalności organów samorządowych,
- dokumentacja członkowsko – mieszkaniowa i dokumentacja osobowa,
- dokumenty finansowo – księgowo,
- plany gospodarczo – finansowe i sprawozdania z działalności,
- inne dokumenty oraz dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni.

7. Badania przeprowadzono metodą pełną bądź wrywkową (losową), podając sposób przy opisywaniu poszczególnych zagadnień (badanych tematów).

8. Fakt przeprowadzenia lustracji odnotowany został w prowadzonej przez Spółdzielnię „Książce kontroli” pod Nr 51.

CZĘŚĆ B. USTALENIA LUSTRACJI.

I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń wydanych w badanym okresie przez inne organy kontroli zewnętrznej.

1. Na podstawie przedstawionych dokumentów ustalono, że Spółdzielnia była ostatnio lustrwana w zakresie działalności inwestycyjnej w ramach przeprowadzanej w dniach 05.04–31.05.2021 r. lustracji pełnej działalności Spółdzielni i obejmowała okres do dnia 31 grudnia 2020 roku.

2. Przesłane przez Związek Rewizyjny wyniki przeprowadzonej lustracji, zawierające pozytywną oceną działalności inwestycyjnej Spółdzielni bez sformułowanych wniosków polustracyjnych, zostały przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 7 lipca 2021 roku. Z uwagi na wprowadzone przez Rząd RP ograniczenia związane z zapobieganiem przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych Walne Zgromadzenie nie zostało zwołane.

3. Na podstawie zapisów w „Książce kontroli” oraz udostępnionych dokumentów ustalono, że w badanym okresie inne organy zewnętrzne nie przeprowadzały kontroli dotyczących działalności inwestycyjnej.

II. Podstawy prawne prowadzonej działalności inwestycyjnej.

1. Ustalono, że Spółdzielnia w badanym okresie prowadziła działalność inwestycyjną w zakresie realizacji budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych na podstawie:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.–Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 471,695,782).
 - Ustawy prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 230).
- Tekst jednolity z dnia 28 stycznia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz.275 z późn. zm.) dalej u.p.s.

- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Tekst jednolity z dnia 22 lipca 2020 r. (Dz. U. 2020 poz. 1465 z późn. zm.), dalej u.s.m.
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie, którego tekst jednolity po zmianach uchwalonych przez Walne Zgromadzenia Członków, odbyte w 10 częściach w dniach 13–21.04.2018 roku został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie.
- „Regulaminu określającego zasady rozliczania środków trwałych w budowie realizowanych przez Spółdzielnię” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
- Uchwał podjętych przez Zebranie Przedstawicieli Członków i Walne Zgromadzenie Członków, w których określone zostały kierunki działalności Spółdzielni – w tym działalności inwestycyjnej.
- Planów gospodarczo–finansowych Spółdzielni, w tym planów działalności inwestycyjnej, zatwierdzanych stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej.
- Decyzji Prezydenta Miasta Olsztyn o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji.
- Decyzji Prezydenta Olsztyna o pozwoleniu na budowę.

III. Stan terenowo – prawny gruntów na cele inwestycyjne.

1. Tereny, przeznaczone w decyzjach kierunkowych działalności Spółdzielni uchwałami Walnego Zgromadzenia pod inwestycje mieszkaniowe posiadały uregulowany stan prawny posiadania w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 1997 r. Nr 115 poz. 741), tekst jednolity z dnia 23 grudnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zmianami).

IV. Zakres rzeczowy działalności inwestycyjnej.

1. Na podstawie przedstawionych dokumentów ustalono, że Spółdzielnia w okresie objętym lustracją realizowała jedno zadanie inwestycyjne: **„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją handlowo – usługową w parterze z garażem w podziemiu i infrastrukturą” przy ul. Żołnierskiej 19A.**

IV.1. Realizacja inwestycji na dzień 31.12.2020 roku.

Z ustaleń protokołu poprzednio przeprowadzonej lustracji wynikało, że proces budowy budynku mieszkalnego przy ul. Żołnierskiej 19 A rozpoczął się w latach ubiegłych, w 2007 roku. W związku ze złożonymi protestami mieszkańców prace w zakresie dalszej realizacji zadania inwestycyjnego zostały w 2008 roku przerwane do 2018 roku.

1. Dokumentacja projektowa, pozwolenie na budowę.

1. W 2018 roku wznowiono proces inwestycyjny.

- W dniu 19.02.2018 roku zawarto umowę z Firmą „Studio Form Architektonicznych *PANTEL*” Tomasz Lella Olsztyn na wykonanie i przekazanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej. W dniu 25 września 2019 roku Wykonawca przekazał Spółdzielni 5 egzemplarzy projektu wykonawczego zamiennego „Budowa budynku mieszkalno usługowego wielorodzinnego na działce 69/18 obręb 75 przy ul. Żołnierskiej w Olsztynie z zagospodarowaniem terenu”.

- Prezydent Olsztyna wydał Decyzję Nr II-55/2019 z dnia 18 lutego 2019 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającego pozwolenia na budowę „Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową na parterze oraz garażu podziemnego, budowę zjazdu, przyłączy – ciepłowniczego, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, sieci oświetlenia terenu oraz pozwolenia na rozbiórkę 6 pawilonów usługowych przy ul. Żołnierskiej w Olsztynie na działkach Nr 69/18, 69/14, 69/16, 32 obręb 75”.

2. Wybór wykonawcy, zawarcie umowy i realizacja budowy.

1. Z wybranym w przetargu wykonawcą Firmą „Przemysłówka” Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Holding Sp. z o.o. w Olsztynie Zarząd Spółdzielni w dniu 01.10.2019 roku Umowę Nr 1/10/2019 „na wykonanie robót budowlano montażowych polegających na budowie budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą o numerze roboczym 19 A przy ul. Żołnierskiej w Olsztynie na działce Nr 69/18 obręb 75, zgodnie ze stanowiącą załącznik do umowy dokumentacją projektowo – wykonawczą oraz harmonogramem rzeczowo–finansowym. W umowie określono m. innymi:

- termin realizacji budowy:
 - rozpoczęcie 21 października 2019 roku,
 - zakończenie (*20 miesięcy od rozpoczęcia robót*) – 30 czerwca 2021 roku.
- ustalono wynagrodzenie w kwocie – 22 652 513,99 zł. brutto.
- Zabezpieczono interes Spółdzielni poprzez:
 - ustalenie zabezpieczenia należytego i zgodnego z umową wykonania robót oraz pokrycia ewentualnych roszczeń zamawiającego z tytułu udzielonej gwarancji, w wysokości 5 % ceny całkowitej podanej w ofercie, co stanowi 1 132 625,70 zł. Wykonawca zabezpieczenie wniósł w formie gwarancji ubezpieczeniowej,
 - możliwość naliczania kar umownych w wysokości:
 - 0,1 % wartości elementu robót, za zwłokę w wykonaniu tzw. kamieni milowych w stosunku do terminów ustalonych w harmonogramie,
 - 0,1 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy,
 - 0,05 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad ujawnionych w okresie gwarancji,
 - 15% wynagrodzenia umownego za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od wykonawcy.

2. Realizacja robót przebiegała zgodnie z ustalonym harmonogramem. W okresach miesięcznych sporządzane były protokoły częściowego odbioru robót podpisane przez inspektorów nadzoru i na tej podstawie Wykonawca wystawiał faktury. Wartość zafakturowanych przez wykonawcę robót na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 12 100 157,41 zł.

3. Umowy o budowę lokali.

1. Przyjęty do realizacji program inwestycyjny w zakresie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wynikał z zainteresowania i oczekiwań społecznych w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę sporządzeniu dokumentacji projektowej oraz wyborze wykonawcy zawierane były na piśmie umowy o budowę lokalu mieszkalnego w kolejności zgłaszanych ofert. W umowach określono m. innymi, że Nabywca zobowiązuje się do pokrywania kosztów budowy zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu budowlanego. Ustalono wstępną wysokość wkładu budowlanego, który wnoszony będzie w ratach zgodnie z harmonogramem wpłat stanowiącym załącznik do niniejszej umowy. Wkład budowlany zostanie ostatecznie ustalony w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Koszty aktu notarialnego ponosi Nabywca. Osoby, z którymi zawarte zostały umowy o budowę lokalu mieszkalnego nabyły prawo członkostwa w Spółdzielni zgodnie z art. 3.1.³⁾ u.s.m. („ekspektatywa”).

4. Finansowanie kosztów budowy budynku mieszkalno – usługowego

1. Podstawę finansowania i rozliczenia kosztów budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Żołnierskiej 19 A stanowił „Regulamin rozliczania środków trwałych w budowie realizowanych przez SM „Pojezierze” w Olsztynie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 73/2004 z dnia 4 czerwca 2004 roku. Ustalenia „Regulaminu” określały m. innymi, że Członek Spółdzielni wnosi wkład budowlany, którym jest kwota wniesiona na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Przez koszt budowy lokalu należy rozumieć poniesione nakłady przypadające na dany lokal wynikające z rozliczenia całości budowy środka trwałego.

IV.2. Realizacja inwestycji za okres od dnia 01.01.2021 r. do dnia 30.04.2022 roku.

1. Z ustaleń poprzednio przeprowadzonej lustracji wynikało, że proces przygotowania i realizacji zadania inwestycyjnego nie budził zastrzeżeń. W zawartej z Wykonawcą umowie zabezpieczono interes Spółdzielni poprzez złożenie przez Wykonawcę gwarancji ubezpieczeniowej z tytułu zabezpieczenia należytych, zgodnych z umową wykonaniem robót oraz pokrycia ewentualnych roszczeń zamawiającego z tytułu udzielonej gwarancji i możliwość naliczania kar za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy. Zadanie realizowane było zgodnie z ustalonym w umowie harmonogramem. Nie budziła zastrzeżeń realizacja ustaleń dotycząca zawierania umów o budowę lokali mieszkalnych oraz realizacja obowiązków nabywców lokali dotycząca wnoszenia wkładów budowlanych na pokrycie kosztów budowy lokali.



1. Realizacja przedmiotu umowy przez Wykonawcę.

1. W Umowie Nr 1/10/2019 zawartej w dniu 01.10.2019 z Firmą „Przemysłówka” Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Holding Sp. z o.o. w Olsztynie na wykonanie robót budowlano – montażowych polegających na budowie budynku mieszkalno – usługowego wraz z infrastrukturą przy ul. Żołnierskiej 19 A w Olsztynie określono m. innymi:

- termin realizacji budowy do dnia 30 czerwca 2021 roku.
- ustalono wynagrodzenie w kwocie – 22 652 513,99 zł. brutto.

2. W okresie realizacji przedmiotu umowy zawarto dwa Aneksy do umowy Nr 1/10/2019 z dnia 01.10.2019 roku.

1) *Aneks Nr 1* z dnia 06.09.2021 r. Z uwagi na wystąpienie przyczyn niezależnych od Wykonawcy, tzn. zmian w dokumentacji projektowej, rozszerzenie zakresu robót o rozproszanie instalacji wod.-kan. w mieszkaniach, zaburzenia realizacji prac podwykonawcy robót w związku z wystąpieniem wirusa Sars-CoV2 oraz konieczności wykonania obudowy wykopu, strony zgodnie dokonują zmian w następujących postanowieniach umowy:

- Strony uzgadniają, że roboty stanowiące przedmiot umowy zakończone zostaną do dnia **15.10.2021 roku**.

- Strony zawierają ugodę w zakresie kosztów wykonania nie przewidzianej w dokumentacji projektowej budowy wykopu stanowiącego jednocześnie zabezpieczenie budynku sąsiedniego tj. Żołnierska 25. Strony ustaliły, że każda z nich poniesie koszt wykonania ww. obudowy wykopu w wysokości po 50 % wartości kosztorysowej robót. Koszt obciążający Zamawiającego wynosi ogółem 274 557,56 zł. x 50 % = 137 278,78 zł.

- W związku ze zmianą zakresu robót strony ustalają, że wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy wynosi:

- netto 20 897 278,78 zł., brutto **22 800 775,07 zł.**

2) *Aneks Nr 2* z dnia 15.11.2021 r. W związku z odbiorem końcowym przedmiotu umowy zmianie ulegają następujące postanowienia.

- Ze względu na zmianę zakresu robót strony ustalają, że wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy wynosi:

- netto 20 646 615,03 zł., brutto **22 554 341,76 zł.**

- Dla zabezpieczenia należytego wykonania robót oraz pokrycia ewentualnych roszczeń Zamawiającego z tytułu udzielonej gwarancji Wykonawca wniesie do dnia 30.06.2022 roku zabezpieczenie w wysokości 5 % wynagrodzenia, co stanowi kwotę 1 127 717,08 zł.

• Z przyczyn wadliwego, niezgodnego z wytycznymi producenta, wykonania obróbek blacharskich balkonów oraz nierówności płytek gres na posadzkach balkonów wynagrodzenie w wysokości - netto 90 831,72 zł., brutto 98 098,26 zł., wynikające z oferty wykonawcy zostanie wypłacone po usunięciu wad i ponownym odbiorze balkonów lub po wniesieniu zabezpieczenia.

2. Odbiór końcowy robót.

1. Protokół odbioru końcowego inwestycji: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową w parterze oraz garażu podziemnego, budowa zjazdu, przyłączy: ciepłowniczego, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, sieci oświetlenia terenu, elektroenergetycznej oraz rozbiórka sześciu pawilonów usługowych przy ul. Żołnierskiej 19A w Olsztynie” sporządzony został dnia 28.10.2021 roku. Komisja odbiorowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierze” w Olsztynie w składzie 4 osobowym, z udziałem reprezentującego Wykonawcę Dyrektora kontraktu i Kierownika budowy oraz 5 inspektorów nadzoru poszczególnych branż w ustaleniach dotyczących przedmiotu odbioru określiła m. innymi:

• Roboty zostały wykonane w czasie od 01.10.2019 roku do dnia 15.10.2021 roku zgodnie z zapisami w dzienniku budowy. Termin umowy został dotrzymany.

• Wartość umowna inwestycji 22 652 513,99 zł. brutto, wartość ostateczna zostanie ustalona w terminie do dnia 15.11.2021 roku.

• W trakcie odbioru robót komisja stwierdziła, że przedmiot umowy posiada wady, które wyszczególnione zostały w załączniku Nr 4 do protokołu oraz w protokołach odbioru lokali mieszkalnych – załącznik Nr 2 i niemieszkalnych – załącznik Nr 3. Wymienione w załącznikach wady usunięte zostaną w terminie do dnia 30.11.2021 r. z wyłączeniem wad w obróbkach balkonów i nawierzchni na płytach balkonowych, które należy usunąć w terminie do dnia 30.06.2022 roku.

• Okres gwarancji i rękojmi za wady trwa od dnia 28.10.2021 roku i kończy się dnia 27.10.2026 roku. Na zamontowane maszyny i urządzenia obowiązuje gwarancja zgodnie z kartami gwarancyjnymi producenta.

• Niniejszym protokołem komisja odbiera przedmiot umowy od wykonawcy.

2. Protokół odbioru usunięcia wad wymienionych w protokole odbioru końcowego robót z dnia 28.10.2021 roku sporządzony został dnia 1 grudnia 2021 roku. Komisja odbiorowa Spółdzielni w składzie 3 osobowym, z udziałem reprezentującego Wykonawcę Kierownika budowy w ustaleniach dotyczących przedmiotu odbioru określiła, że w wyniku przeglądu budynku stwierdzono, że wady wymienione w załączniku Nr 2,3,4 do protokołu odbioru końcowego zostały usunięte z wyłączeniem wad o obróbkach balkonów, termin usunięcia do dnia 30.06.2022 r.

3. Wynagrodzenie wypłacone wykonawcy zgodne było z ustalonym w umowie.



V. Pozwolenie na użytkowanie.

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Olsztyna pismem PINB.511.240.2021 z dnia 09.12.2021 roku wydał „Zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu”.

Na podstawie art.54 i 57 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2020 poz. Nr 1333 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 02.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2020 poz. 374 z późn. zm.) w oparciu o przedłożone dokumenty Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. Olsztyna przyjmuje zgłoszenie o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową i garażu podziemnego, budowę wjazdu, przyłączy w Olsztynie przy ul. Żołnierskiej 19A

Inwestycję wykonano na podstawie decyzji Prezydenta Olsztyna nr II-55/2019 z dnia 18.02.2019 r. **Jednocześnie zaświadczam o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu w przedmiotowej sprawie.** Kopia zaświadczenia stanowi *zał. Nr 1 do protokołu lustracji.*

VI. Rozliczenie kosztów budowy.

VI.1. Finansowanie kosztów budowy budynku mieszkalnego przy ul. Żołnierskiej 19 A.

1. Podstawę finansowania i rozliczenia kosztów budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Żołnierskiej 19 A stanowił „Regulamin rozliczania środków trwałych w budowie realizowanych przez SM „Pojezierze” w Olsztynie”, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 73/2004 z dnia 4 czerwca 2004 roku.

2. Rada Nadzorcza Spółdzielni w tym zakresie podjęła trzy uchwały:

- Uchwałą Nr 21/20/2019 z dnia 13.11.2019 r. w sprawie zasad rozliczania kosztów budowy i przenoszenia odrębnej własności lokali w inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno – usługowego z garażem podziemnym przy ul. Żołnierskiej działka 69/18 obręb 75 w Olsztynie.

- Uchwałą Nr 1/2/2020 z dnia 12.02.2020 r. w sprawie zmiany § 1 ust. 5 uchwały Nr 21/20/2019 z dnia 13.11.2019 r. w zakresie dotyczącym inwestycji przy ul. Żołnierskiej 19A.

- Uchwałą Nr 1/1/2022 z dnia 27.01.2022 r. w sprawie zmiany § 1 ust 5 uchwały Nr 21/20/2019 z dnia 13.11.2019 r. w zakresie dotyczącym inwestycji przy ul. Żołnierskiej 19A.

W związku z podziałem lokalu niemieszkalnego (usługowego), o którym w § 1 ust 5 uchwały, dokonanych w celu zapobieżenia konsekwencjom wynikającym z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. określonym w art.26 ust.1 na cztery lokale o numerach 1 oraz 2A, 2B, 2C Rada Nadzorcza Spółdzielni,

działając na podstawie § 39 ust.1 pkt 19 Statutu Spółdzielni zmienia postanowienia § 1 ust 5 uchwały Nr 21/20/2019 z dnia 13.11.2019 r., który otrzymuje brzmienie:

- 1) Na potrzeby własne Spółdzielnia wybuduje lokal niemieszkalny (usługowy) o nr. 1.
- 2) Lokale niemieszkalne (usługowe) nr 2A,2B,2C zostaną wybudowane na zasadach określonych w § 89 statutu spółdzielni ze środków członka spółdzielni, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu.
- 3) Odrębna własność lokali niemieszkalnych (usługowych) związana jest ze służebnością (prawem do wyłącznego korzystania):

- miejsc postojowych wybudowanych na poziomie terenu, zlokalizowanych od strony wejść do lokali usługowych przed budynkiem i od strony wschodniego szczytu budynku, w liczbie:

- 19 miejsc na potrzeby lokalu nr 1,
- 5 miejsc na potrzeby lokalu nr 2A,
- 6 miejsc na potrzeby lokalu nr 2B,
- 13 miejsc na potrzeby lokalu nr 2C,

- pasa elewacji nad parterem budynku.

4) Wartość służebności, o których mowa w pkt.3 równa jest kosztowi budowy miejsc postojowych i konstrukcji pod szyld obciążonej służebnością. Ww. koszt budowy stanowi zarazem wynagrodzenie za ustanowienie służebności wniesione w ramach wkładu budowlanego.

5) Właścicielom lokali niemieszkalnych (usługowych) nie przysługuje prawo korzystania z pomieszczeń w części podziemnej, z wyjątkiem sytuacji wynikającej z konieczności wykonania prac związanych z usunięciem awarii, regulacji konserwacji infrastruktury do urządzeń zamontowanych na parterze budynku w lokalach niemieszkalnych (usługowych).

6) Sfinansowanie budowy lokalu niemieszkalnego (usługowego), o którym mowa w pkt. 1, 19 miejsc postojowych oraz konstrukcji pod szyld w części dot. własności spółdzielni, nastąpi z funduszu zasobowego.

Kopia uchwały Nr 1/1/2022 z dnia 27.01.2022 r. stanowi *zał. Nr 2 do prot. lustracji*.

VI.2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy.

VI.2.1. Audyt kosztów budowy.

1. Zarząd Spółdzielni zlecił Firmie AVA Wycena Nieruchomości. Budownictwo. Dariusz Kilkowski Olsztyn wykonanie „Audytu kosztów budowy i wysokości wkładu budowlanego w budynku mieszkalno – usługowym wraz z garażem podziemnym przy ul. Żołnierskiej działka 69/18 obręb 75 w Olsztynie”.



Określono, że celem audytu jest określenie kosztów budowy i wysokość wkładów budowlanych zgodnie z art.1 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. i statutu spółdzielni rozdz. 5.4, budynku mieszkalno-usługowego wraz z garażem podziemnym przy ul. Żołnierskiej działka 69/18 obręb 75 z uwzględnieniem podziału na poszczególne funkcje, tj. lokale mieszkalne, użytkowe i garaż podziemny.

2. Ze sporządzonego i przekazanego Spółdzielni w dniu 10.02.2022 roku audytu kosztów budowy wynikało, że rozliczenia kosztów budowy dokonano na podstawie zawartych umów pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Pojezierze” a generalnym wykonawcą – „Przemysłówka” Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego Holding Sp. z o.o. w Olsztynie oraz innych umów związanych z realizacją inwestycji. Analizy kosztów dokonano za pomocą arkusza, Excel, poprzez tabelaryczne zestawienia i pogrupowanie kosztów budowy względem poszczególnych funkcji budynku w odniesieniu do powierzchni, kubatury, ilość podejść w przypadku instalacji sanitarnych lub całkowitego kosztu elementu z rozbiciem np. na sztuki. Koszt budowy mieszkań uwzględnia wysokość kondygnacji, na których są zlokalizowane.

3. Zestawienie kosztów budowy, wartość netto w zł., przedstawiało się następująco:

• Ogółem koszty budowy	– 22 591 725,00 zł.
Z tego:	
- Lokale mieszkalne	– 16 516 370,00 zł.
- Lokale usługowe	– 3 145 007,00 zł.
- Garaże	– 2 930 348,00 zł.

4. Podział kosztów budowy lokali oraz wysokość wkładu budowlanego netto.

4.1. Podział kosztów budowy lokali mieszkalnych.

1) Koszt budowy lokali mieszkalnych netto.

- Koszt budowy ogółem	– 16 516 370,00 zł.
- Pomniejszenie kosztów	– 1 555 018,00 zł.
- Razem koszt do podziału między lokale	– 14 961 352,00 zł.

2) Koszt budowy mieszkań o h = 2,82 m. – 4 063,17 zł/m²p.u.

3) Koszt budowy mieszkań o h = 2,94 m. – 4 110,00 zł/m²p.u.

4.2. Podział kosztów budowy lokali niemieszkalnych.

	<u>Koszt budowy (netto)</u>	<u>Wkład budowlany (brutto)</u>
1) Żołnierska 19A lok. 1	1 434 455,00 zł.	1 764 379,65 zł.
2) Żołnierska 19A lok. 2A	285 476,90 zł.	351 136,59 zł.
3) Żołnierska 19A lok. 2B	364 037,05 zł.	447 765,57 zł.
4) Żołnierska 19A lok. 2C	1 061 038,05 zł.	1 305 076,80 zł.
Razem lokale niemieszkalne	3 145 007,00 zł.	3 868 358,61 zł.

4.3. Koszt budowy hali garażowej.

- 1) Koszt budowy hali garażowe netto – 2 930 348,00 zł.
- 2) Wartość służebności 1 miejsca (2 930348/58) – 50 523,00 zł./miejsce.

4.4. Wartość służebności 1 miejsca postojowego naziemnego – 10 537,00 zł./miejsce.

5. Przeprowadzony audyt kosztów budowy w budynku mieszkalno – usługowym wraz z garażem podziemnym przy ul. Żołnierskiej 19A w Olsztynie wykazał, że w świetle obowiązujących przepisów oraz na podstawie przedłożonych dokumentów źródłowych realizacja zadania inwestycyjnego nie budziła zastrzeżeń i dała podstawę do określenia kosztów budowy i wysokości wkładów budowlanych. Dokumentacja fotograficzna budynku stanowi zał. Nr 3 a-b do prot. lustracji.

VI.2.2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy.

1. Zarząd Spółdzielni Decyzją Nr 2/4/2022/TT z dnia 8 lutego 2022 roku zatwierdził ostateczne rozliczenie kosztów budowy budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Żołnierskiej 19A w Olsztynie działka nr 75-69/18. Kopia Decyzji stanowi zał. Nr 4 do protokołu lustracji. W załącznikach do Decyzji określono m. innymi.

1) Parametry techniczne budynku:

- powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych – 4 046,76 m².
- powierzchnia użytkowa lokali niemieszkalnych- usługowych – 742,28 m².
- powierzchnia użytkowa lokali łącznie – 4 789,04 m².
- liczba miejsc postojowych w hali garażowej – 58 miejsc.
- liczba miejsc postojowych naziemnych ogółem – 81 miejsc.

2) Koszty inwestycji ogółem netto – 22 591 725,00 zł.

3) Zestawienie kosztów budowy z podziałem na rodzaje lokali.

• Ogółem koszty budowy – 22 591 725,00 zł.

Z tego:

- Lokale mieszkalne – 16 516 370,00 zł.
- Lokale usługowe – 3 145 007,00 zł.
- Hala garażowa – 2 930 348,00 zł.

2. Podział kosztów budowy lokali mieszkalnych.

2.1. Koszt budowy lokali mieszkalnych netto.

- Koszt budowy ogółem – 16 516 370,00 zł.
- Pomniejszenie kosztów – 1 555 018,00 zł.
- Razem koszt do podziału między lokale – 14 961 352,00 zł.

2.2 Koszt budowy (netto) lokali mieszkalnych z uwzględnieniem różnicy wysokości tj. wysokości mieszkań na piętrach od I do V wynosi 2,82 m, wysokość mieszkań na VI piętrze wynosi 2,94 m

1) Koszt budowy mieszkań o h = 2,82 m. – 4 063,17 zł/m²p.u.

2) Koszt budowy mieszkań o h = 2,94 m. – 4 110,00 zł/m²p.u.

2.3. W załączniku nr 2 do Decyzji nr 2/4/2022/TT z dnia 08.02.2022 r. określono rozliczenie ostatecznych kosztów budowy oraz ostateczną wysokość wkładu budowlanego (brutto) dla wszystkich 60 lokali mieszkalnych oraz 4 lokali niemieszkalnych w tabelach zawierających:

- adres lokalu,
- powierzchnia lokalu według umowy (m²),
- wstępna wysokość wkładu budowlanego (brutto),
- powierzchnia lokalu powykonawczo (m²),
- koszt budowy lokalu (powierzchnia x cena 1 m² netto),
- koszt zmian indywidualnych (netto),
- koszt budowy (wartość służebności) miejsca postojowego w hali garażowej (netto),
- koszt budowy (wartość służebności) miejsca postojowego naziemnego (netto),
- razem koszt budowy (netto),
- ostateczna wysokość wkładu budowlanego (brutto).

Tabela zawierająca ostateczne koszty budowy oraz wysokość wkładów budowlanych lokali w budynku przy ul. Żołnierskiej 19A stanowi *zał. Nr 5 do prot. lustracji*. Podsumowanie określające koszt budowy (netto) łącznie z wartością służebności (netto) oraz ostateczną wysokość wkładu budowlanego (brutto) przedstawiało się następująco:

	<u>Koszt budowy (netto)</u>	<u>Wkład budowlany (brutto)</u>
1) Lokale mieszkalne	19 446 718,00 zł.	21 002 455,44 zł.
2) Lokale niemieszkalne	3 145 007,00 zł.	3 868 358,61 zł.
R a z e m	22 591 725,00 zł.	24 870 814,05 zł.

VII. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali.

1. W celu określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny położony przy ul. Żołnierskiej 19A w Olsztynie Spółdzielnia określiła udziały w nieruchomości wspólnej. W tabeli: „*Udziały w nieruchomości wspólnej ul. Żołnierska 19A działka 69/18, obręb 75, OL10/000117938/0.*” określono – adres lokalu, kondygnacja, powierzchnia lokalu w m², numer pomieszczenie przynależnego (*piwnicy*), powierzchnia pomieszczenia przynależnego (*piwnicy*), powierzchnia lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (*piwnicą*), udział w nieruchomości i częściach wspólnych. Tabela stanowi *zał. Nr 6 do prot. lustracji*.

2. Udziały w nieruchomości wspólnej stanowiły podstawę zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali.

VIII. Ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa.

1. Proces przenoszenia własności lokali w budynku przy ul. Żołnierskiej 19A rozpoczęto dnia 18.02.2022 r. i zakończono 14.04.2022 r., na podstawie zawieranej notarialnie: „Umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego w wykonaniu zobowiązania z umowy o budowę oraz umowy o ustanowienie służebności gruntowej”. Warunkiem zawarcia aktu notarialnego było złożone do aktu oświadczenie Nabywcy, że wniesiona została ostateczna wysokość wymaganego wkładu budowlanego, potwierdzone przez pełnomocnika Spółdzielni.

2. W zawartym akcie notarialnym umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego określono m. innymi:

- numer samodzielnego lokalu mieszkalnego, położenie na piętrze oraz kondygnacji, łączną powierzchnię lokalu, wyszczególnienie pomieszczeń (*ilość pokoi, sypialnię, łazienkę i hol*) oraz powierzchnię użytkową,
- przynależną piwnicę z podaniem numeru oraz powierzchni,
- określony udział w częściach we współwłasności nieruchomości obejmującej grunt oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- służebność gruntową polegającą na wyłącznym uprawnieniu do parkowania pojazdów na wyznaczonym miejscu postojowym, z podanym oznaczonym numerem, znajdującym się w hali garażowej na poziomie piwnic w budynku. Roszczenie o zapłatę służebności zostało zaspokojone w całości, poprzez wniesienie pełnego wymaganego wkładu budowlanego przez Nabywców.

3. Koszty zawieranej umowy ponosili Nabywcy lokali. W umowie określono, że Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem tego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

4. Notariusz działając na podstawie przepisów prawa dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku do Sądu o wyodrębnienie z nieruchomości objętej księgą wieczystą lokalu mieszkalnego (z podaniem numeru lokalu) i założenie dla tego lokalu księgi wieczystej i wpis w tej księdze współwłasności na rzecz Nabywców.

IX. Ustalenia końcowe.

1. Zawarte w niniejszym protokole ustalenia lustracji nie wykazały nieprawidłowości w zakresie prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej, która w badanym okresie kontynuowana była zgodnie z wymogami Statutu, uregulowań wewnętrznych i przepisów prawa, a realizacja funkcji kontrolnych przez organy statutowe Spółdzielni była właściwa.



2. Przeprowadzony audyt kosztów budowy w budynku mieszkalno – usługowym wraz z garażem podziemnym przy ul. Żołnierskiej 19A w Olsztynie wykazał, że w świetle obowiązujących przepisów oraz na podstawie przedłożonych dokumentów źródłowych realizacja zadania inwestycyjnego nie budziła zastrzeżeń i dała podstawę do określenia kosztów budowy i wysokości wkładów budowlanych.

3. Zarząd Spółdzielni w podjętej Decyzji określił rozliczenie ostatecznych kosztów budowy oraz ostateczną wysokość wkładu budowlanego (brutto) dla wszystkich 60 lokali mieszkalnych oraz 4 lokali niemieszkalnych. Nabywcy lokali wnieśli wkłady budowlane w wymaganej wysokości. Na wybudowane lokale, z wyłączeniem lokalu przeznaczonego na potrzeby własne Spółdzielni, zawarte zostały w formie aktu notarialnego umowy o przeniesienie własności lokalu w wykonaniu zobowiązania z umowy o budowę oraz umowy o ustanowienie służebności gruntowej. W umowie określono, że Właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem tego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

CZĘŚĆ C. ZAKOŃCZENIE.

1. Integralną część niniejszego protokołu stanowią załączniki:

- 1) Kopia zaświadczenia Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.
- 2) Kopia uchwały Rady Nadzorczej Nr 1/1/2022 z dnia 27.01.2022 roku.
- 3 a-b) Dokumentacja fotograficzna budynku.
- 4) Kopia Decyzji Zarządu zatwierdzająca ostateczne rozliczenie kosztów budowy.
- 5) Tabela ostatecznych kosztów budowy oraz wysokość wkładów budowlanych.
- 6) Tabela – udziały w nieruchomości wspólnej.

2. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującym mu z mocy § 22 Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych podjętej uchwałą Nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r. – prawie do wniesienia zastrzeżeń do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji.

3. Protokół zawierający 14 stron kolejno ponumerowanych i podpisanych sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, wręczając po jednym egzemplarzu Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Olsztyn

Do stwierdzeń zawartych w protokole

Z-ca Prezesa ds. Technicznych **ZARZĄDU**

inż. Andrzej Mróz inż. Wiesław Barański

/ podpisy członków Zarządu /

Potwierdzenie odbioru protokołu: za Radę Nadzorczą

za Zarząd

INSTRUKTOR Roku

inż. Zdzisław Janusz Sienkiewicz

(CpP: KPS-Nr 483/95)

/ podpis Inspektora /

Wiesław Barański, prezes /
/ imię i nazwisko, funkcja, podpis /

Z-ca Prezesa ds. Technicznych

/ imię i nazwisko, funkcja, podpis /
inż. Andrzej Mróz