Warszawa, 7.04.2004 r.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Przy Metrze"
Warszawa

Na podstawie ustaleń protokółu lustracji pełnej przeprowadzonej w czasie 06.01.-31.03.2004 r. w SM "Przy Metrze" w Warszawie, obejmującej działalność Spółdzielni w okresie 2001-2003 r. przedstawia się następujące WNIOSKI POLUSTRACYJNE:

1. Wewnętrzne unormowania Spółdzielni dostosować do postanowień nowozarejestrowanego Statutu .

2. Zintensyfikować działania Spółdzielni związane z uzyskaniem prawa wieczystego użytkowania działki nr. 4/1 obrębu 1-11-05, dotychczas dzierżawionej na okres 29 lat, na której zrealizowano zadanie inwestycyjne "Migdałowa I i II".

3. Przyspieszyć działania Spółdzielni polegające na zagospodarowaniu terenu Osiedla "Migdałowa III" wg skorygowanego planu zagospodarowania umożliwiającego uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku H, w tym zadaniu inwestycyjnym.

4. Dokonać analizy zafakturowanych przez Inwestora Powierniczego "DRIMEX - BUD" SA kosztów komercjalizacji zadania inwestycyjnego Centrum Natolin w celu wyeliminowania z nich pozycji z prowadzoną komercjalizacją nie związanych.

5. Dokonać pełnego rozliczenia "DRIMEX-BUD" SA z zatrzymanych kaucji i weksli gwarancyjnych zgodnie z ustaleniami umownymi.

6. Dokonać ostatecznego rozliczenia z "DRIMEX-BUD" SA przejętej przez SM "Przy Metrze" wierzytelności za wykonane przez PROLIFT Sp.z oo z Poznania dźwigi osobowe na budowie Centrum Natolin.

7. Dokonać ostatecznego rozliczenia z "DRIMEX-BUD" SA przejętych w części przez SM "Przy Metrze" należności PIU - G. Wereszczyński za wykonane roboty budowlane zadania inwestycyjnego Centrum Natolin.

8. Podejmować przewidziane prawem skuteczne działania w celu windykacji zaległych opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych.

9. W protokółach z posiedzeń komisji przetargowych dokonujących oceny złożonych ofert na wykonanie robót remontowych uzasadniać dokonywany wybór wykonawców tych robót.

10. Uaktualnić Instrukcję Gospodarki Kasowej w dostosowaniu do obowiązującego rozporządzenia MSWiA w sprawie wymagań jakim powinna odpowiadać ochrona wartości pieniężnych.

LUSTRATOR

Do wiadomości: Zarząd SM "Przy Metrze"

Protokół
z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze" w Warszawie, ul. Lanciego 12, przeprowadzonej w dniach 6 stycznia 2004 r. – 31 marca 2004 r. przez lustratora mgr Jerzego Michalczuka, działającego na podstawie upoważnienia Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14.

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 19.12.2003 r. między Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze", a Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

Podstawą zawarcia tej umowy są postanowienia art. 91 ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze, z późniejszymi zmianami opublikowanymi w obwieszczeniu Ministra Finansów z dnia 10.05.1995 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. nr 54 z dnia 26.05.1995 r. poz.288).

Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 1.01.2001 r. do 31.12.2003 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni
   - Statut Spółdzielni oraz system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
   - działalność organów Spółdzielni,
   - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Działalność inwestycyjna:
   - potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
   - pozyskanie terenów budowlanych,
   - poprawność przygotowania inwestycji,
   - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
   - nadzór inwestorski,
   - system finansowania inwestycji,
   - rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.
5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
   - stan ilościowy i techniczny budynków,
   - koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
   - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
   - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
   - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
   - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
   - akumulacja środków finansowych na remonty,
   - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
7. Gospodarka finansowa:

- stan funduszów, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
- obsługa kredytów mieszkaniowych,
- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
- dochodzenie należności Spółdzielni,
- rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych w rozumieniu art. 89 Prawa Spółdzielczego jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

W dniu 22.12.2003 r. lustrator na spotkaniu z Zarządem omówił zakres i tematykę badań lustracyjnych. Jednocześnie lustrator poprosił o powiadomienie Rady Nadzorczej o rozpoczęciu działań lustracyjnych i ewentualne zorganizowanie spotkania lustratora z Radą Nadzorczą, na którym przedstawiony zostanie zakres i tematyka badań lustracyjnych.

W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie wytypowała pośród swego grona członków do udziału w prowadzonych badaniach. Rada Nadzorcza zaakceptowała przedstawiony zakres lustracji.

Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli pod poz. 3, w dniu 22.12.2003 r.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w dniach od 22.01.2001 r. do 27.04.2001 r. i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni za okres 1998 – 2000.

Sposób realizacji przez Spółdzielnię wniosków polustracyjnych przedstawiony został na Zebraniach Przedstawicieli w dniach 9.06.2001 r. i 15 – 16.06.2002 r.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:
- analiza planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni,
- dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni w zakresie objętym lustracją,
- regulaminy i inne wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja i ewidencja księgowa Spółdzielni,
- dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:
- Prezes Zarządu – P. Ewa Lucyna Zacharewicz pełniąca tę funkcję od dnia 26.02.1996r.
- Zastępca Prezesa ds. organizacyjnych – P. Elżbieta Irena Dobrzańska pełniąca tę funkcję od dnia 26.02.1996 r.
- Zastępca Prezesa ds. technicznych – P. Andrzej Tadeusz Matz pełniący tę funkcję od dnia 11.12.1996 r.

Obowiązki Głównej Księgowej pełni od dnia 15.11.2002 r. – P. Ewa Bartman.
Przewodniczącym Rady Nadzorczej jest Pan Andrzej Stępień.

W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali:
- Urzędujący Członkowie Zarządu,
- Główna Księgowa – P. Ewa Bartman,
- Główny Specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych – P. Hanna Bober,
- Starszy Specjalista ds. ekonomicznych – P. Marlena Hiter,
- Główny Specjalista ds. terenów – P. Barbara Jasińska,
- Kierownik Działu GZM – P. Sławomir Kowalewski,
- Starszy Specjalista ds. organizacyjno-samorządowych – P. Rafał Makowski,
- Specjalista ds. organizacyjno-samorządowych – P. Sebastian Kaliski,
- Zastępca Głównego Księgowego – P. Halina Mieszkowska,
- Pełnomocnik Zarządu – P. Marian Mróz,
- Główny Specjalista ds. pracowniczych – P. Anna Piotrowska,

1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

1.1 Prawidłowość wewnętrznych uregulowań Spółdzielni

1.1.1 Statut Spółdzielni

Obowiązujący w okresie objętym lustracją Statut Spółdzielni uchwalony został przez Zebranie Przedstawicieli SM „Przy Metrze" uchwałą nr 22/98 w dniu 12.12.1998 r. i zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy – Wydział XVI Gospodarczy postanowieniem z dnia 25.01.1999 r.
Spełniając obowiązek wynikający z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz. U. nr 4 poz. 27 z dnia 23.01.2001 r.) i ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw z dnia 19.12.2002 r. dokonania zmian statutu do dnia 31.12.2003 r. w celu dostosowania go do nowych przepisów wprowadzonych w wymienionych ustawach SM „Przy Metrze" dokonała zmiany statutu uchwałą Zebrania Przedstawicieli w dniu 13.12.2003 r.
Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 12.01.2004 r. zmiany statutu zostały wpisane do KRS – Rejestru Przedsiębiorców pod nr KRS – 0000033334.

1.1.2. Wewnętrzne unormowanie Spółdzielni

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze" w Warszawie obowiązują następujące wewnętrzne unormowania :

Regulaminy normujące szczegółowe zasady działania organów samorządowych:
1. Regulamin Zebrania Przedstawicieli przyjęty uchwałą ZP nr 24/98 z dnia 12.12.1998 r.

2. Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty uchwałą ZP nr 7/96 z dnia 23.06.1996 r.
3. Regulamin Zarządu zatwierdzony uchwałą nr 25/96 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.1996 r.
4. Regulamin Zebrań Grup Członkowskich przyjęty uchwałą nr 23/98 Rady Nadzorczej z dnia 12.12.1998 r.
5. Regulamin Rady Domu przyjęty uchwałą nr 50/96 Rady Nadzorczej z dnia 28.06.1996 r.

Regulaminy normujące zasady postępowania etatowych służb Spółdzielni:

1. Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy zarejestrowany 29.11.1996 r. z późniejszymi zmianami.
2. Regulamin organizacyjny zmieniony uchwałą nr 2/02 Rady Nadzorczej z dnia 16.01.2002 r.
3. Instrukcja w sprawie wystawiania, obiegu i kontroli dowodów księgowych przyjęta uchwałą nr 45/94 Zarządu z dnia 2.08.1994 zmieniona Zarządzeniem 3/98 Prezesa z dnia 12.09.2002 r.
4. Instrukcja magazynowa wprowadzona w życie uchwałą nr 130/95 Zarządu z 22.11.1995 r.
5. Instrukcja inwentaryzacyjna przyjęta uchwałą nr 131/95 Zarządu z dnia 22.11.1995 r.
6. Instrukcja BHP przyjęta uchwałą nr 134/95 Zarządu z dnia 04.12.1995 r.
7. Regulamin Pracy przyjęty uchwałą nr 105a/96 Zarządu z dnia 13.08.1996 r. wraz z późniejszymi zmianami.
8. Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych przyjęty uchwałą nr 105b/96 Zarządu z dnia 13.08.1996 r. wraz z późniejszymi zmianami.
9. Zakładowy Plan Kont uaktualniony uchwałą nr 1/2002 Zarządu z dnia 9.01.2002 r.
10. Instrukcja Kancelaryjna wprowadzona Zarządzeniem nr 14/94 Prezesa Zarządu z dnia 2.12.1994 r.
11. Instrukcja prowadzenia archiwum zakładowego wprowadzona Zarządzeniem nr 8/95 Prezesa Zarządu z dnia 11.04.1995 r.
12. Zasady postępowania przetargowego wprowadzone Zarządzeniem nr 19/95 Prezesa z dnia 19.10.1995 r.
13. Zarządzenie nr 4/98 Prezesa Zarządu z dnia 22.10.1998 r. w sprawie ochrony danych osobowych członków i pracowników SM „Przy Metrze".

Regulaminy normujące zasady gospodarki Spółdzielni oraz stosunki między Spółdzielnią, a członkami:

1. Regulamin gospodarki finansowej wprowadzony w życie uchwałą nr 22/98 Rady Nadzorczej z dnia 21.05.1998 r.
2. Zasady rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w SM „Przy Metrze" przyjęte uchwałą nr 21/98 Rady Nadzorczej z dnia 14.05.1998 r.
   zmieniane:
   uchwałą 13/2000 Rady Nadzorczej,

6/2001 Rady Nadzorczej z dnia 17.01.2001 r.,
6/2001 Rady Nadzorczej z dnia 27.08.2001 r.,
2002 Rady Nadzorczej z dnia 17.09.2001 r.,
rozliczania kosztów gospodarki zasobami
ymi przyjęty uchwałą nr 24/98 Rady Nadzorczej z dnia
r. wraz z późniejszymi zmianami.
przyjmowania w poczet członków, przydziału lokali
ch, garaży, miejsc postojowych, najmu i zamiany
przyjęty uchwałą nr 25/98 Rady Nadzorczej z dnia
98 r.
in użytkowania lokali oraz porządku domowego i
cia mieszkańców w budynkach przyjęty uchwałą nr 3/95
adzorczej z dnia 12.01.1995 r.
/ rozliczania kosztów zimnej i ciepłej wody oraz
wadzenia ścieków dla lokali wyposażonych w indywidualne
nierze w budynkach, przyjęte uchwałą nr 38/96 Rady
orczej z dnia 15.07.1996 r.

7. Zasady przydziału na warunkach własnościowego prawa do lokalu dotychczasowych mieszkań zakładowych zatwierdzone uchwałą nr 14/99 Rady Nadzorczej z dnia 19.05.1999 r.
8. Zasady gospodarki pomieszczeniami innymi niż lokale mieszkalne oraz terenami i miejscami pod reklamę przyjęte uchwałą nr 9/99 Rady Nadzorczej z 25.03.1999 r. częściowo zmienione uchwałą nr 23/2002 z dnia 10.06.2002 r.
9. Zasady zabudowy korytarzy oraz adaptacji powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkalne przyjęte uchwałą nr 75/96 Zarządu z dnia 24.05.1996 r.
10. Ujednolicenie systemu naliczania stawek najmu za lokale użytkowe i za dzierżawy terenu na podstawie uchwały nr 36/98 Zarządu z dnia 04.02.1998 r.
11. Regulamin postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów na wykonanie inwestycji i robót remontowych zatwierdzony uchwałą nr 24/02 Rady Nadzorczej z dnia 10.06.2002 r.

1.2 Działalność organów samorządowych Spółdzielni

Zgodnie z § 64 Statutu organami Spółdzielni są :
- Zebranie Przedstawicieli,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,
- Zebrania Grup Członkowskich.

1.2.1 Zebrania Przedstawicieli

Sposób zwoływania, wyboru Przedstawicieli uregulowane były w §§ 65 – 73 Statutu Spółdzielni, a szczegółowy tryb obradowania, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określony został w Regulaminie Zebrania Przedstawicieli.

W § 69 Statutu SM „Przy Metrze" ustalono, że Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd co najmniej dwa razy w roku, w tym pierwsze w terminie do dnia 15 czerwca.
W okresie objętym lustracją Zebrania Przedstawicieli zostały przeprowadzone w dniach :
- 6.01.2001 r.,
- 9.06.2001 r.,
- 15 i 16.06.2002 r.,
- 7.12.2002 r.,
- 14.06.2003 r.,
- 13.12.2003 r.

Na podstawie udostępnionego lustratorowi kompletu dokumentów dotyczących Zebrań Przedstawicieli w okresie objętym lustracją stwierdza się, że Zebrania Przedstawicieli zostały zwołane i przeprowadzone w trybie przewidzianym w ustawie – Prawo Spółdzielcze i w Statucie Spółdzielni.
Przedstawiciele, pozostali członkowie Spółdzielni, Krajowa Rada Spółdzielcza oraz Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, były powiadamiane o terminie i porządku obrad tych Zebrań w terminie i w sposób określony w ustawie Prawo Spółdzielcze i w Statucie Spółdzielni.
W porządku obrad Zebrań Przedstawicieli, obok wyboru Prezydium Zebrań i wskazanych w regulaminie obrad Komisji Zebrania oraz przyjęcia porządku obrad, znajdowały się następujące sprawy:
- sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, Zarządu oraz sprawozdania finansowe Spółdzielni kolejno za lata 2000, 2001 i 2002,
- udzielania absolutorium członkom Zarządu (w 2001,2002,2003 r.),
- odwołania od uchwał Rady Nadzorczej (w 2001, 2002, 2003 r.),
- omówienie realizacji wniosków polustracyjnych (w 2001 i 2002 r.),
- omówienie zadań Spółdzielni wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. i podjęcie stosownych decyzji (w 2001r.),
- wybory do Rady Nadzorczej (w 2001 r.),
- zatwierdzenia zmian Statutu (w 2003 r.),
- zbycia gruntów,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań,
- rozpatrzenie wniosków o podział Spółdzielni,
- inne.

Na Zebraniach Przedstawicieli podjęto:

- Zebranie Przedstawicieli w dniu 6. 01. 2001 r. – 5 uchwał, w tym 2 uchwały w sprawie wyboru Rady Nadzorczej, 2 uchwały w sprawie uchylenia wniosków ZGCz i ZP w sprawie wstrzymania działań związanych z budową garażu wielopoziomowego u zbiegu ulic Belgradzkiej i Lanciego, 1 uchwała zatwierdzająca postanowienia uchwał nr 2 i 3 ZP z dnia 15.03.1997r.

- Zebranie Przedstawicieli w dniu 9.06.2001 r. – 28 uchwał, w tym 8 uchwał w sprawie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej wykluczającej członków ze Spółdzielni z powodu zaległości w opłatach za używanie lokali spółdzielczych.

- Zebranie Przedstawicieli w dniach 15 i 16.06.2002 r. – 22 uchwały, w tym 11 uchwał w sprawie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej wykluczającej ze Spółdzielni z powodu zaległości członków w opłatach za używanie lokali spółdzielczych, 1 uchwały w sprawie podziału SM „Przy Metrze" i utworzenia z jej wydzielonej części nowej SM „Migdałowa".

- Zebranie Przedstawicieli w dniu 7.12.2002 r. – z uwagi na brak quorum Zebranie nie podjęło żadnej uchwały.

- Zebranie Przedstawicieli w dniu 14.06.2003 r. – 25 uchwał, w tym 13 uchwał w sprawie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej wykluczającej ze Spółdzielni z powodu zaległości członków w opłatach za używanie lokali Spółdzielczych.

- Zebranie Przedstawicieli w dniu 13.12.2003 r. – 14 uchwał, w tym 10 uchwał w sprawie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej wykluczającej ze Spółdzielni z powodu zaległości członków w opłatach, 1 uchwała w sprawie zmian Statutu.

Na Zebraniach Przedstawicieli podejmowane były uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad, co jest działaniem zgodnym z art. 41 § 1 ustawy – Prawo Spółdzielcze i Statutem Spółdzielni.
Wszystkie uchwały Zebrań Przedstawicieli zostały podjęte zgodnie z kompetencjami tego Zebrania, określonymi w Statucie Spółdzielni.
Z przebiegu Zebrań Przedstawicieli sporządzane są protokóły, które zgodnie z wymogami określonymi Regulaminem obrad ZP są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Zebrania.

1.2.2 Rada Nadzorcza

Działalność Rady Nadzorczej uregulowana jest w §§ 74 – 78 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminem Rady Nadzorczej uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli w 1996 r.
Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybieranych przez Zebranie Przedstawicieli na okres 3 lat.
Działająca w okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza została wybrana na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 6.01.2001 r. w związku z upływem kadencji dotychczasowej Rady. Wybory Rady Nadzorczej przeprowadzone zostały w sposób tajny, a przebieg wyborów nie budzi zastrzeżeń.

Zgodnie z zasadami zawartymi w § 77 Statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący, a w razie jego nieobecności inny członek Prezydium Rady Nadzorczej co najmniej raz w miesiącu.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła :

- w 2001 r. – 30 posiedzeń plenarnych , na których podjęto 70 uchwał, a w tym 40 uchwał w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni z powodu nieuregulowania opłat za używanie lokalu spółdzielczego.

- w 2002 r. – 20 posiedzeń plenarnych, na których podjęto 44 uchwały, a w tym 11 uchwał w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni.

- w 2003 r. – 20 posiedzeń plenarnych, na których podjęto 84 uchwały, a w tym 55 uchwał w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni.

Stwierdza się, że Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach umieszczonych w porządku obrad i należących do kompetencji określonych w art. 46 § 1 ustawy – Prawo Spółdzielcze i w Statucie.

Z protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej wynika, że w ramach przysługujących jej uprawnień Rada spełniała swoje funkcje:

1. Kontrolne min. poprzez ocenę:
   - kwartalnych, półrocznych i rocznych wyników ekonomiczno finansowych,
   - realizacji inwestycji,
   - realizacji remontów,
   - efektywności działań w zakresie windykacji opłat eksploatacyjnych,
   - realizacji zleceń polustracyjnych,
   - realizacji wniosków zgłaszanych przez członków Spółdzielni na Zebraniach Grup Członkowskich i Zebraniach Przedstawicieli,
   - przygotowania i przebiegu Zebrań Grup Członkowskich i Zebrań Przedstawicieli,
   - innych działań Spółdzielni.
2. Normatywne, poprzez uchwalanie szeregu regulaminów lub dokonywanie ich nowelizacji co zostało omówione w punkcie 1.1 niniejszego protokółu.
3. Zarządzające poprzez:
   - zatwierdzanie planów gospodarczo-finansowych,
   - zatwierdzanie struktury organizacyjnej i planu zatrudnienia.

Z przedstawionej lustratorowi dokumentacji z pracy Rady Nadzorczej wynika, że w ciągu badanego okresu:

- posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane były zgodnie z § 77 ust. 2 Statutu,
- w posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli również z reguły Członkowie Zarządu, Radca Prawny i inni pracownicy Spółdzielni przygotowujący materiały na posiedzenia Rady,
- z posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej sporządzane są protokóły przyjmowane na następnych posiedzeniach Rady i podpisywane

przez Przewodniczącego i Sekretarza zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej,
- pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej wybrane na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 6.01.2001 r. zwołane było przez Przewodniczącego Zebrania Przedstawicieli w dniu 6.01.2001 r. i na tym posiedzeniu Rada Nadzorcza ukonstytuowała się – było to działanie zgodne z zasadą określoną w § 77 ust. 2 Statutu.

Stwierdza się, że protokóły z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządzane są zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie Rady Nadzorczej i odnotowywane są w nich wszystkie uchwały podjęte przez Radę wraz z danymi dotyczącymi treści tych uchwał. Do protokółów załączone są materiały dotyczące spraw będących przedmiotem obrad. Wszystkie uchwały Rady Nadzorczej były podjęte w sprawach należących do kompetencji Rady określonych w Statucie Spółdzielni.
Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą. Uchwały w formie dokumentów podpisanych przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady zawierają informacje jakiej sprawy dotyczą oraz wskazana jest w nich podstawa prawna działania Rady. Uchwały są kompletowane i przechowywane przez samodzielne stanowiska ds. organizacyjno-samorządowo-prawnych.
Zasady pobierania wynagrodzeń przez członków Rady Nadzorczej za udział w pracach Rady zostały ustalone w odpowiedniej uchwale Zebrania Przedstawicieli, a obecnie w Statucie Spółdzielni § 65 ust. 4.

1.2.3 Zarząd

Skład, wybór, kompetencje Zarządu, sposób składania oświadczeń woli za Spółdzielnię oraz udzielanie przez Zarząd pełnomocnictw uregulowane były §§ 79 – 85 Statutu Spółdzielni.
Podział czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określone zostały w Regulaminie Zarządu zatwierdzonym uchwałą nr 25/96 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.1996 r.
Zgodnie z § 79.2 Statutu SM „Przy Metrze" Zarząd składa się z 3 osób i w okresie objętym lustracją działał niezmiennie w składzie wymienionym na wstępie protokółu.
Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Pracy Zarządu posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu w miarę potrzeby, nie mniej jednak niż dwa razy w miesiącu.
W rzeczywistości w 2001 r. Zarząd odbył 52 protokołowane posiedzenia, na których podjęto 309 uchwał w sprawach objętych porządkiem posiedzeń, w roku 2002 – 46 posiedzeń, na których podjęto 242 uchwały i w roku 2003 – 46 posiedzeń, na których podjęto 318 uchwał. Podjęte przez Zarząd uchwały mieszczą się w jego kompetencjach wynikających z § 81 Statutu Spółdzielni.
W posiedzeniach Zarządu uczestniczyli: Główna Księgowa, Pełnomocnik Zarządu i pracownicy przygotowujący materiały do rozpatrzenia przez Zarząd.

Z posiedzeń Zarządu sporządzane są protokoły zgodne z zasadami określonymi w Regulaminie Pracy Zarządu. Przy protokołowaniu decyzji Zarządu podejmowanych na posiedzeniach każdorazowo ustalana była osoba lub osoby odpowiedzialne za wdrożenie podjętej decyzji.
Materiały z posiedzeń Zarządu przechowywane są bardzo starannie.
Głównymi kierunkami prac Zarządu na posiedzeniach Zarządu i w bieżącej działalności w okresie objętym lustracją były:
- nadzór nad realizowanymi inwestycjami mieszkaniowymi „Migdałowa III" i „Centrum Natolin", sprawy związane z rozliczeniem kosztów w tej działalności,
- nadzór nad realizacją planów działalności remontowej i analiza wykonania planów remontów,
- działania związane z realizacją ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- przygotowanie i organizacja Zebrań Grup Członkowskich i Zebrań Przedstawicieli,
- bieżąca analiza finansowych wyników działalności Spółdzielni.

W badanym okresie wydane zostały w ww. sprawach 23 Zarządzenia Prezesa Zarządu.

1.2.4 Zebrania Grup Członkowskich

Podział członków na Grupy Członkowskie, uprawnienia zebrań Grup Członkowskich, termin ich zwoływania i sposób podejmowania uchwał określone zostały w §§ 86-88 Statutu Spółdzielni, natomiast szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał ustalono w Regulaminie Obrad Grup Członkowskich przyjętym uchwałą nr 23/98 Zebrania Przedstawicieli z dnia 12.12.1998 r.
Zgodnie z zapisem § 86 Statutu podział członków na Grupy Członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, przy przyjęciu zasady, że Grupa Członkowska nie może liczyć mniej niż 300 członków.
W § 88 ust. 1 Statutu ustalono, że Zebrania Grup Członkowskich powinny być zwoływane co roku, nie później niż do końca kwietnia danego roku. ZGCz powinno być zwołane również na żądanie 1/10 członków wchodzących w skład danej grupy.

Podział członków na grupy członkowskie w badanym okresie dokonany został:
- w roku 2001 uchwałą nr 24/01 RN z dnia 28.03.2001 r.
- w roku 2002 uchwałą nr 10/02 RN z dnia 8.04.2002 r.
- w roku 2003 uchwałą nr 20/03 RN z dnia 14.04.2003 r.

Zebrania Grup Członkowskich w okresie objętym lustracją zwoływane były przez Zarząd i odbyły się w następujących terminach:
- w roku 2001 – uchwałą nr 58/01 Zarządu z dnia 28.03.2001 r.
  grupa 1 – 24.04.2001 r.,
  2 – 25.04.2001 r.,

3 – 18.04.2001 r.,
4 – 19.04.2001 r.,
5 – 26.04.2001 r.

- w roku 2002 – uchwałą nr 48a/02 Zarządu z dnia 27.03.2002 r.
  grupa 1 – 22.04.2002 r.,
  2 – 23.04.2002 r.,
  3 – 29.04.2002 r.,
  4 – 24.04 i 9.05.2002 r.,
  5 – 25.04.2002 r.
  Uchwałą nr 67/02 Zarządu z dnia 16.04.2002 r. uzupełniono porządek obrad ZGCz nr 2 i 4 o przeprowadzenie wyborów uzupełniających przedstawicieli.
- w roku 2003 – uchwałą nr 83/03 Zarządu z dnia 22.04.2003 r.
  grupa 1 – 12.05.2003 r.,
  2 – 13.05.2003 r.,
  3 – 8.05.2003 r.,
  4 – 9.05.2003 r.,
  5 – 14.05.2003 r.
  6 – 15.05.2003 r.
  Uchwałą nr 263/03 Zarządu z dnia 5.11.2003 r.
  grupa 3 i 4 – 25.11.2003 r.,
  2 i 5 – 26.11.2003 r.,
  1 i 6 – 27.11.2003 r.

Zebrania Grup Członkowskich w 2001 roku odbyły się z następującym porządkiem obrad:

- sprawy proceduralne,
- informacja n/t skutków prawnych i finansowych dla członków w związku z wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- informacja n/t przeprowadzanej w Spółdzielni lustracji,
- sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu,
- informacja Zarządu n/t spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli,
- informacja o realizacji wniosków z poprzedniego ZGCz,
- odwołanie i wybory Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli (ZGCz nr 3 i 5)

Zebrania Grup Członkowskich odbywały się przy małej frekwencji (8,1 % - ZGCz nr 4, 3,2% - ZGCz nr 3).

Z Zebrań Grup Członkowskich sporządzone zostały protokoły podpisane przez Sekretarza i Przewodniczącego Zebrania.

Zebrania Grup Członkowskich w 2003 r. odbywały się z następnym porządkiem obrad:

- sprawy proceduralne,
- sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu z działalności w roku 2002,
- wybory Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,
- Informacja Zarządu n/t
  ~ spraw będących przedmiotem najbliższego ZP,
  ~ realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  ~ działaniach Zarządu w celu realizacji wniosków o podział Spółdzielni,
  ~ bezpieczeństwa na terenie dzielnicy Ursynów.

Zebrania Grup Członkowskich w roku 2003 odbywały się przy frekwencji 6,2% - 10,8%.
Zebrania Grup Członkowskich w roku 2002 odbywały się z następującym porządkiem obrad:
- sprawy proceduralne,
- sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu z działalności w roku 2001,
- Informacja Zarządu n/t:
  ~ realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  ~ zakończonych spraw sądowych,
  ~ podziału Spółdzielni,
  ~ spraw będących przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli,
  ~ realizacji wniosków Zebrania Przedstawicieli,
  ~ innych spraw,
- Informacja o pracach nad projektem zmian Statutu,
- dyskusja.

Z Zebrań Grup Członkowskich sporządzone zostały protokoły podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Zebrania.
Dokumentacja dotycząca zwoływania i przebiegu Zebrań Grup Członkowskich jest kompletna i przechowywana w Spółdzielni starannie.

1.3 Struktura organizacyjna

Zgodnie z § 76 ust 1 pkt. 2g Statutu Spółdzielni zatwierdzanie struktury organizacyjnej i liczby etatów w Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.
W okresie objętym lustracją obowiązywał Regulamin organizacyjny i schemat organizacyjny zatwierdzony uchwałą nr 27/98 Rady Nadzorczej z dnia 8.06.1998 r.
W roku 2001 dokonano zmiany struktury organizacyjnej uchwałą nr 52/01 Rady Nadzorczej z dnia 24.09.2001 r., a w roku 2002 uchwałą nr 2/02 Rady Nadzorczej z dnia 16.01.2002 r. zatwierdzony został nowy tekst Regulaminu organizacyjnego i schemat organizacyjny.
W obowiązującym regulaminie organizacyjnym określone zostały:
- organizacja i zadania kierownictwa Spółdzielni,
- zadania pionów kierowanych przez członków Zarządu oraz istniejących w ich ramach komórek organizacyjnych : działów i samodzielnych stanowisk pracy.

Zgodnie ze schematem organizacyjnym SM „Przy Metrze" w Spółdzielni istnieją 3 piony:
- Prezesa Zarządu z :
  ~ Głównym Księgowym, któremu podlega dział księgowo-finansowy i samodzielne stanowisko ds. ekonomicznych,
  ~ samodzielne stanowisko Radcy Prawnego
  ~ samodzielne stanowisko ds. terenów,
- Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych z:
  ~ Kierownikiem działu GZM, któremu podlegają:
  samodzielne stanowiska ds. nadzoru budowlanego,
  samodzielne stanowiska ds. konserwacji zasobów,

samodzielne stanowisko ds. administracji,
~ samodzielne stanowisko ds. kosztorysowania i rozliczeń,
~ samodzielne stanowisko ds. magazynu,
~ samodzielne stanowisko ds. zaopatrzenia,
- Zastępcy Prezesa Zarządu ds. organizacyjnych z:
~ Pełnomocnikiem Zarządu ds. windykacji,
~ samodzielnymi stanowiskami ds. członkowsko-mieszkaniowych,
~ samodzielnymi stanowiskami ds. organizacyjno – samorządowo – prawnych,
~ samodzielnymi stanowiskami ds. pracowniczych i lokali użytkowych,
~ sekretariatem,
~ kierownikiem klubu „Przy Lasku".

Zatwierdzony schemat organizacyjny przewiduje zatwierdzenie w Spółdzielni w wymiarze 58 etatów.
Rzeczywiste zatrudnienie w Spółdzielni, w okresie objętym lustracją, przedstawione zostało w tablicy 3, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu i wynosiło jak następuje:

W etatach

Lp.	Treść	2001	2002	2003
1	Zatrudnienie średnioroczne	51,77	48,11	48,16
2	W tym: pracownicy umysłowi	36,78	39,36	44,24
3	dozorcy i sprzątacze	6,75	6,75	1,92
4	konserwatorzy	8,24	2,0	2,0

W okresie objętym badaniem lustracyjnym SM „Przy Metrze" przeprowadziła restrukturyzację zatrudnienia polegającą na dokonaniu zwolnień grupowych konserwatorów i gospodarzy domów i zawarciu z *nimi* bezterminowych umów cywilno-prawnych, gwarantujących im prowadzenie działalności gospodarczej na rzecz Spółdzielni – oferty pod względem rzeczowym cenowym *były* konkurencyjne z ofertami innych firm zewnętrznych.
W tym celu zostały zawarte porozumienia pomiędzy Zarządem SM „Przy Metrze" a Komisją Zakładową NSZZ „Solidarność" :
- w dniu 9.07.2001 r. w sprawie zwolnień grupowych od 1.08.2001 r. maksymalnie ośmiu pracowników zatrudnionych na stanowiskach konserwatorów,
- w dniu 21.11.2002 r. w sprawie zwolnień grupowych maksymalnie sześciu pracowników zatrudnionych na stanowiskach gospodarzy domów.

Z rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. (Dz. U. nr 62 z 1996 r.) wynika min. konieczność:
- założenia przez pracodawcę i prowadzenia dla każdego pracownika akt osobowych składających się z 3 części, obejmujących w części A dokumenty zgromadzone w związku z ubieganiem się o zatrudnienie, w części B dokumenty dotyczące nawiązania stosunku pracy oraz przebiegu zatrudnienia, w części C dokumenty związane z ustaniem zatrudnienia,
- od dnia 2 grudnia 1996 r. teczki personalne wszystkich, także od dawna już zatrudnionych pracowników, mają być opisane i zawierać dokumenty:
W części A :
- wypełniony kwestionariusz osobowy wraz ze zdjęciem,

- świadectwo pracy z poprzedniego miejsca pracy,
- dokumenty potwierdzające kwalifikacje zawodowe, wymagane do wykonywania pracy zgodnie z angażem,
- orzeczenie lekarskie stwierdzające brak przeciwwskazań do pracy na określonym stanowisku – bez tego orzeczenia pracownik nie powinien być dopuszczony do pracy, inne dokumenty, jeżeli taki obowiązek wynika z przepisów o niektórych zawodach (zezwolenie na ich wykonywanie, zaświadczenie o niekaralności itp.),
- pracodawca winien posiadać jedynie odpisy lub kopie tych dokumentów.

W części B:

- umowa o pracę i ewentualnie zakres obowiązków jeśli zostały określone w osobnych dokumentach,
- pisemne potwierdzenie zapoznania się pracownika z regulaminem pracy i przepisami BHP,
- deklaracji rodzica dzieci, czy będzie korzystał z 2 dni wolnych na opiekę,
- dokumenty powierzenia mienia pracownikowi,
- skierowania na różne formy dokształcania,
- odpisy o karach porządkowych,
- pisma dotyczące urlopów,
- wyniki badań kontrolnych,
- inne.

W części C:

- wypowiedzenie lub rozwiązanie umowy o pracę,
- kopia świadectwa pracy,
- umowa o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia jeśli strony taką umowę zawarły.

W czasie działań lustracyjnych sprawdzono akta osobowe następujących pracowników, aktualnie zatrudnionych w Spółdzielni:

- p. Alicja Szramek – główny specjalista ds. rachuby płac,
- p. Anna Piotrowska – specjalista ds. pracowniczych,
- p. Krystyna Jagodzińska – administrator,
- p. Aleksandra Mandelska – specjalista ds. konserwacji zasobów,
- p. Hanna Bober – główny specjalista ds. członkowsko-mieszkaniowych,
- p. Halina Mieszkowska – z-ca głównego księgowego,
- p. Sławomir Kowalewski – kierownik działu GZM,
- p. Andrzej Chodowski – kierownik klubu,
- p. Ewa Bartman – główna księgowa,
- p. Jolanta Szałek – inspektor nadzoru,
- p. Jolanta Brzozowska – kasjerka,
- p. Marian Mróz – pełnomocnik Zarządu ds. windykacji,
- p. Stanisław Szymański – inspektor nadzoru,
- p. Andrzej Taperek – inspektor nadzoru,
- p. Marek Pietrzykowski – inspektor nadzoru.

Z dokonanego przeglądu akt osobowych pracowników wynika, że :

- w teczkach osobowych pracowników zgromadzone są wymagane przy zatrudnieniu dokumenty,
- w teczkach znajdują się min. aktualne szczegółowe zakresy obowiązków aktualne zaświadczenia lekarskie o braku przeciwwskazań do pracy na

zajmowanych stanowiskach, kserokopie świadectw szkolnych i dyplomów, kserokopie świadectw pracy i dokumentów stwierdzających uprawnienia zawodowe i inne,
- akta pracowników są zgromadzone i opisane w częściach A i B teczek.

Stwierdza się, że prowadzona dokumentacja pracownicza odpowiada w pełni wymogom wynikającym z Rozporządzenia MP i PS z dnia 28.05.1996 r.

1.4 Wnioski wynikające z oceny istniejących wewnętrznych unormowań Spółdzielni, działalności organów samorządowych i organizacji etatowych służb Spółdzielni.

Na podstawie dokonanego przeglądu wyżej wymienionych zagadnień w SM „Przy Metrze" w Warszawie, nasuwają się następujące wnioski:

1. W dostosowaniu do ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy z dnia 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw Spółdzielnia uchwałą Zebrania Przedstawicieli z dnia 13.12.2003 r. dokonała zmian Statutu i zmiany te zostały postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 12.01.2004 r. wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Działalność Spółdzielni unormowana jest w niezbędnym zakresie wewnętrznymi uregulowaniami. W okresie objętym lustracją, uregulowania te dostosowywane były do zmieniających się zewnętrznych przepisów i potrzeb Spółdzielni. Niektóre z istniejących uregulowań wewnętrznych wymagają dostosowania do zmian dokonanych w Statucie Spółdzielni.
3. Na przestrzeni 3 lat (2001 – 2003) objętych lustracją Spółdzielnia zwołała i przeprowadziła 6 Zebrań Przedstawicieli. W porządku obrad Zebrań Przedstawicieli znajdowały się następujące sprawy:
   - związane ze skwitowaniem działalności Spółdzielni w roku poprzednim,
   - wybór Rady Nadzorczej,
   - odwołania członków od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni,
   - uchwalenie zmian Statutu,
   - omówienie realizacji wniosków polustracyjnych,
   - inne.

   Zebrania Przedstawicieli zwoływane były zgodnie z trybem określonym w § 70 Statutu Spółdzielni, a z ich przebiegu sporządzone zostały protokoły stosowne do zapisów Regulaminu Zebrania Przedstawicieli podpisane przez Sekretarza i Przewodniczącego
4. Rada Nadzorcza Spółdzielni działała w składzie 9 osób wybranych na początku okresu objętego lustracją . W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza odbyła dwukrotnie więcej plenarnych posiedzeń od ilości uznanej w Statucie za niezbędną.

   Na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej podjęto 198 uchwał, z czego 53,5% dotyczyło wykluczenia ze Spółdzielni członków notorycznie zalegających z opłatami eksploatacyjnymi.

   W działalności swojej Rada Nadzorcza spełniała w Spółdzielni funkcje:
   - kontrolne,
   - normatywne,
   - zarządzające,

- reprezentacyjne.

5. Protokołowane posiedzenia Zarządu, w badanym okresie, przeprowadzane były z dwukrotnie większą częstotliwością od uznanej Regulaminem Zarządu za niezbędną.
   Decyzje Zarządu, w sprawach wymagających kolegialnych rozstrzygnięć, podejmowane były w formie uchwał.
   W badanym okresie Zarząd podjął 869 tych uchwał.
   Działalność Zarządu ukierunkowana była na istotne sprawy wynikające z:
   - nadzoru nad realizowanymi zadaniami inwestycyjnymi,
   - nadzoru nad gospodarką remontową i gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
   - wdrażaniu postanowień ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
   - zapewnieniu płynności finansowej Spółdzielni.
6. Podział członków na Grupy Członkowskie, zwoływanie i przeprowadzanie Zebrań Grup Członkowskich w badanym okresie dokonywane były w trybie i na zasadach określonych Statutem i Regulaminem Zebrań Grup Członkowskich.
7. W badanym okresie, stosownie do zapisu § 76 ust 1 pkt 2 Statutu Rada Nadzorcza dokonywała zmian struktury organizacyjnej Spółdzielni w dostosowaniu do potrzeb i warunków działania. Rzeczywiste zatrudnienie pracowników w Spółdzielni kształtowało się niżej od ustalonego w strukturze organizacyjnej poziomu.
   W latach 2001 i 2002 Spółdzielnia przeprowadziła restrukturyzację zatrudnienia, polegającą na rezygnacji z własnych pracowników zatrudnionych na stanowiskach konserwatorów i gospodarzy domów i zawarciu z nimi bezterminowych umów cywilno-prawnych na samodzielne prowadzenie działalności gospodarczej.
8. Prowadzona w Spółdzielni dokumentacja pracownicza w pełni odpowiada wymogom wynikającym z Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r.

2. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI ORAZ RACJONALNOŚĆ ICH WYKORZYSTANIA.

Stan prawny gruntów będących we władaniu SM „Przy Metrze" w Warszawie przedstawiony został w tablicach 2 i 2A stanowiących załącznik do niniejszego protokołu.

W ciągu całego okresu objętego lustracją we władaniu Spółdzielni niezmiennie znajdowały się grunty o powierzchni 344.274 m^2 z czego:

322.894 m^2 gruntów użytkowanych jest wieczyście na podstawie zawartych umów notarialnych o przekazanie ich w wieczyste użytkowanie Spółdzielni,

21.380 m^2 gruntu użytkowane jako dzierżawa na 29 lat na podstawie umowy dzierżawy zawartej przez Spółdzielnię z gminą Warszawa Ursynów w formie aktu notarialnego nr 13556 z dnia 2.10.1997 r. spisanym w Kancelarii Notarialnej przez p. Cubałę.

Na dzierżawionym terenie, w oparciu o udzielone przez Gminę Warszawa Ursynów zezwolenia Spółdzielnia zrealizowała zadanie inwestycyjne „Migdałowa I", a brak prawa wieczystego użytkowania przez Spółdzielnię tego terenu uniemożliwia ustanowienia na rzecz nabywców odrębnej własności lokali.
Liczna korespondencja i wielokrotne ustalenia z Zarządem gminy Warszawa Ursynów nie spowodowały pozytywnego zakończenia starań Spółdzielni o uzyskanie prawa wieczystego użytkowania tego terenu.
Ostatnio o uregulowanie stanu prawnego Spółdzielni do dzierżawionego terenu, Zarząd wystąpił do Prezydenta m. st. Warszawy pismem znak NR/9037/03 w dniu 20.11.2003 r.
Na dzierżawionej działce nr 4/1 Spółdzielnia zbudowała i eksploatuje budynki z zadania inwestycyjnego „Migdałowa I", Lanciego 7,7a,7b,9 i 11 i budynki gospodarcze.
Działka nr 17 o powierzchni 6215 m^2 stanowi teren ulicy Migdałowej. O przekazanie gminie tej działki Spółdzielnia czyni bezskuteczne starania od 1995 r. nie mogąc spełnić uwarunkowań wymaganych przez Gminę dla podjęcia decyzji, przekazania kompletu dokumentów odbioru i przekazania MPWiK sieci biegnącej w ulicy. Za teren pod ul. Migdałową Spółdzielnia nie ponosi opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu.
Budynki mieszkalne Spółdzielni ujawnione są jedynie w księdze wieczystej 110930 prowadzonej dla działki nr 18/1 obrębu 1-11-06.

3. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI MIESZKALNYMI

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe w SM „Przy Metrze" uregulowane są :
- w Statucie Spółdzielni w §§ 5 – 63,
- w Regulaminie przyjmowania w poczet członków, przydziału lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych, najmu i zamiany mieszkań,
- w Regulaminie użytkowania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w budynkach,
- w innych szczegółowych, wewnętrznych unormowaniach Spółdzielni.

W zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych prowadzona jest w Spółdzielni następująca dokumentacja:
- rejestr członków dostosowany do wymogów Prawa Spółdzielczego,
- rejestr członków wykreślonych,
- rejestr członków – współmałżonków,
- rejestr lokali, dla których sporządzono księgę wieczystą,
- rejestr członków ubiegających się o zamianę lokalu mieszkalnego,
- rejestr członków oczekujących na przydział lokali mieszkalnych z odzysku,
- rejestr kandydatów,
- rejestr umów zawartych na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe w realizowanych inwestycjach,
- teczki członków.

3.1 Stan członków Spółdzielni

Stan członków Spółdzielni w okresie objętym lustracją przedstawiony został w tablicach 1, 1A i 1B stanowiących załączniki do niniejszego protokołu.
Wg stanu na dzień 31.12.2003 r. Spółdzielnia zrzeszała – 4.272 członków, w tym:

- mieszkający – 4.080 członków,
- oczekujący – 192 członków.

W grupie członków mieszkających :

- członkowie posiadający tylko lokal mieszkalny stanowili liczbę – 3997,
- posiadający członkostwo z tytułu prawa do miejsca postojowego – 5,
- z tytułu prawa do lokalu użytkowego – 78,

Członków – osób prawnych wg stanu na 31.12.2003 Spółdzielnia zrzeszała – 12, w tym : z tytułu prawa do lokalu mieszkalnego – 1,
z tytułu prawa do lokalu użytkowego – 11.

Najemcy lokali spółdzielczych stanowili liczbę – 27 osób, w tym wynajmujący tylko lokale użytkowe – 26 osób.

3.2 Lokale mieszkalne i sposób ich użytkowania

Według stanu na dzień 31.12.2003 Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 3.872 lokali mieszkalnych w tym 333 lokale mieszkalne użytkowane bez wymaganej zgody na użytkowanie.
Lokale mieszkalne Spółdzielni użytkowane były :

- na statusie własnościowym – 3108,
- na statusie lokatorskim – 736,
- wynajmowane – 27,
- funkcyjne – 1,
- wolne pomieszczenia zastępcze pod eksmisję – 2,
- bez tytułu prawnego – 24.

3.3 Przydziały lokali mieszkalnych, przekształcenia uprawnień do lokali mieszkalnych, umowy najmu, wykluczenia członków ze Spółdzielni.

W latach 2001 – 2003, objętych lustracją Spółdzielnia dokonała :

- przydziałów lokali mieszkalnych z nowych inwestycji – 373,
- przydziałów lokali mieszkalnych z odzysku – 22,
- przekształceń uprawnień do lokali z lokatorskiego na własnościowe – 16,
- zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych – 8,
- przydziałów lokali mieszkalnych w ramach pierwszeństwa ustawowego w trybie art. 221 Prawa Spółdzielczego
- skreślenia dotychczasowych i przyjęcia nowych członków w związku ze zbyciem i nabyciem lokali mieszkalnych w drodze umów cywilno-prawnych
- wykluczenia ze Spółdzielni członków – 108,
  w tym: z tytułu zaległości – 101,
  z innych przyczyn – 7.

Na podstawie wybranych w sposób wyrywkowy akt członkowskich ustalono co następuje odnośnie :

3.3.1. przydziały lokali mieszkalnych z nowych inwestycji

Badania postępowania Spółdzielni wobec osób finansujących budowę lokali mieszkalnych i miejsc postojowych przeprowadzono na przykładzie akt członków nr 4136 , 4600 i 4692 (zadanie inwestycyjne „Migdałowa III") i nr 4419 i 4732 (zadanie inwestycyjne Al. KEN 36).
Ustalono, że z osobami tymi zostały zawarte umowy o finansowanie budowy lokali lub miejsc postojowych. W teczkach znajdują się karty finansowe potwierdzające dokonanie wpłat, wynikających z zawartych umów. Po złożeniu deklaracji przystąpienia do Spółdzielni osoby te zostały przez Zarząd przyjęte w poczet członków Spółdzielni.
Osobom tym zostały wydane przydziały lokali na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

3.3.2. przydziały mieszkań z odzysku

Na lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, których przydziałem nie byli zainteresowani członkowie oczekujący Spółdzielnia organizowała konkursy ofert.
Zasady przeprowadzania tych konkursów unormowane zostały uchwałą nr 242/99 Zarządu z dnia 3.12.1999 r. Badania dokonano na przykładzie akt członków o nr 3732 i nr 3908. Ustalono, iż konkursy te ogłoszono na lokale mieszkalne:
- Lokajskiego 14 m 12
  Wkład budowlany określony przez rzeczoznawcę majątkowego – 121.786 zł. Kwota zaoferowana w przetargu na pierwszeństwo do uzyskania własnościowego prawa do lokalu – 155.000 zł. Różnica w kwocie – 33.232 zł przeznaczona na statutową działalność Spółdzielni
- Lasek Brzozowy 18 m 77
  Kwota nabywcza prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego – 132.200 zł, wkład budowlany – 130.000 zł, wpłata na cele statutowe – 2.300 zł

Osoby te zostały przyjęte na członków Spółdzielni i spisane zostały z nimi :
- umowa o ustanowienie ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego (czł nr 3908),
- umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

3.3.3 Przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe

Badanie działań Spółdzielni związanych z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe dokonano na podstawie akt członków o nr 1703, 367, 1415, 2349, 2359.

Ustalono, iż w sprawie przekształceń spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielni obowiązywała uchwała nr 50/97 Rady Nadzorczej z dnia 9.10.1997 r. określająca zasady przekształcania lokali mieszkalnych. W zasadach tych ustalono, iż koszt budowy 1m^2 powierzchni użytkowej będzie przyjmowany wg Zarządzenia Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie, publikowany dla celów naliczania premii gwarancyjnej.
Przy dokonywaniu jednorazowej wpłaty członek uzyskiwał 25% bonifikatę, która na podstawie uchwał nr 36/98 RN z dnia 31.08.1998 r. i nr 15/99 RN z dnia 17.06.1999 r. została zwiększona do 60%.
Na tych zasadach przekształcono lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu na własnościowe członkom nr 1703, 367 i 1415.
Członkom nr 2349 i 2359 przekształcono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na własnościowe umowami nr 1 i 2 zawartymi w dniu 26.02.2003 r. na warunkach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw) i ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych.

3.3.4. Wynajem lokali mieszkalnych

Zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne badano na podstawie wynajętych lokali:
- ul. Lasek Brzozowy 12 m 1 umowa najmu zawarta 28.06.2001 r. z byłym gospodarzem domu,
- ul. Mandarynki 6 m 12 kolejna umowa najmu z dnia 7.08.1997 zawarta 28.06.2001 r. z byłym członkiem Spółdzielni po orzeczonej przez sąd eksmisji,
- ul. Lasek Brzozowy 13 m 1 umowa najmu zawarta w dniu 1.03.2003 r. z byłym gospodarzem domu,
- ul. Lokajskiego 18 m 42 umowa najmu zawarta w dniu 1.03.2003 r. z byłym gospodarzem domu,
- ul. Raabego 6 m 15 umowa najmu z dnia 1.08.2003 r. z byłym członkiem Spółdzielni po wykreśleniu jego z rejestru członków w związku z uchylaniem się od regulowania opłat eksploatacyjnych i orzeczeniem sądu o eksmisji.

3.3.5 Wykluczenia członków

Sprawy dotyczące wykluczeń członków ze Spółdzielni badano na podstawie akt członków o nr 764, 320, 1793, 1855 i 2254.
Ustalono, iż wykluczenia członków związane były z powstałymi zadłużeniami w opłatach eksploatacyjnych oraz z działaniem na szkodę Spółdzielni (akta 2254).
Z dokumentów zawartych w teczkach wynika, iż członkowie byli pisemnie powiadamiani o istniejących zadłużeniach i prowadzone były rozmowy, w rezultacie których zadłużeni członkowie zobowiązywali się do spłaty zadłużeń w ustalonych terminach. Na posiedzenia Rady

Nadzorczej, w których porządku obrad znajdowała się sprawa wykluczenia, zainteresowani członkowie byli zapraszani do udziału w posiedzeniach. Uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu zawierają : podstawę prawną wykluczenia, uzasadnienie i pouczenie o prawie odwołania się od Zebrania Przedstawicieli. Informacja o wykluczeniu wraz z uchwałą RN przekazywana była zainteresowanym listami poleconymi za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
Członkowie korzystali z prawa odwołania się od uchwały RN do Zebrania Przedstawicieli, które w badanych przypadkach podtrzymało uchwały RN o wykluczeniu ze Spółdzielni.
O uchwałach ZP członkowie byli powiadamiani pisemnie z pouczeniem o prawie do zaskarżenia podjętej uchwały.

3.3.6 Zbycie i nabycie lokali mieszkalnych w drodze umów cywilno-prawnych.

Sprawy związane z działaniami Spółdzielni w związku ze zbywaniem i nabywaniem lokali mieszkalnych w drodze umów cywilno-prawnych badano na podstawie akt członków o nr 5243, 5228, 5555, 5545 i 5109.
Z badania dokumentacji członkowskiej dot. wyżej wymienionych dokonanych zmian wynika, iż zbycie lokalu we wszystkich przypadkach nastąpiło w formie aktów notarialnych. Członkowie zbywający złożyli oświadczenia woli o wystąpieniu ze Spółdzielni w akcie notarialnym lub w odrębnym piśmie z wyjątkiem osób, które nie były członkami SM „Przy Metrze", a zbywane lokale mieszkalne odziedziczyły po zmarłych członkach rodzin. Osoby nabywające lokale złożyły deklaracje przystąpienia do Spółdzielni i zostały przyjęte w poczet członków na podstawie uchwał Zarządu. Dokonały też wpłaty udziału i wpisowego w wysokości zgodnej z obowiązującymi w Statucie oraz kwoty 1000 zł z tytułu aktu notarialnego.

3.3.7. Uzyskiwanie członkostwa i przydział lokali mieszkalnych w ramach pierwszeństwa ustawowego w trybie art. 221Prawa Spółdzielczego.

Działania Spółdzielni związane z uzyskiwaniem członkostwa i przydziałów lokali w trybie art. 221 Prawa Spółdzielczego badano na podstawie akt członków o nr 5333, 5360, 5368, 5445.
Ustalono, że przydziały mieszkań po byłych członkach, zmarłych rodzicach następowały na rzecz osób bliskich, wspólnie zamieszkałych. Osoby te złożyły deklarację przystąpienia do Spółdzielni i uchwałami Zarządu zostali przyjęci na członków Spółdzielni. Dokonały też wpłat wpisowego i udziału w wysokościach określonych Statutem Spółdzielni. Na rzecz tych osób zostały wydane przydziały lokali mieszkalnych lub zawarte umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu.

4. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W latach 2001 – 2003, objętych lustracją, SM „Przy Metrze" prowadziła działalność inwestycyjną polegającą na :

- realizacji zadania inwestycyjnego : zespołu zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa III" składającego się z siedmiu budynków wielorodzinnych „A, B, C, D, E, F, H" z czego cztery posiadają garaże podziemne oraz jednego wolnostojącego wielopoziomowego budynku garażowego „G" przy ul. Lanciego,
- realizacji zadania inwestycyjnego – zespołu mieszkaniowo – usługowego „CENTRUM – NATOLIN" w Warszawie przy Al. KEN.

Spółdzielnia nie posiada w swojej strukturze organizacyjnej działu lub wyodrębnionego stanowiska do obsługi procesu inwestycyjnego.

Zagadnienia związane z realizacją zadań inwestycyjnych prowadzone były pod nadzorem Zastępcy Prezesa ds. Technicznych przez pion techniczny i we fragmentach przez pracowników: działu finansowo – księgowego, zajmujących się sprawami członkowsko – mieszkaniowymi, terenowo – prawnymi i innymi.

Prowadzenie inwestycji mieszkaniowych realizowanych w badanym okresie SM „Przy Metrze" zleciła inwestorom zastępczym:

- zadania inwestycyjnego „Migdałowa III" – Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Kabaty – Matecznik" w Warszawie, ul. Pasaż Ursynowski nr 9,
- zadania inwestycyjnego „Centrum Natolin" – „DRIMEX – BUD" S.A., Warszawa, ul. Migdałowa.

Na podstawie zawartych umów: z SBM „Kabaty Matecznik" w Warszawie nr 167/98 w dniu 27.07.1998 r i z przedsiębiorstwem „DRIMEX – BUD" S.A. w Warszawie w dniu 4.02.1998.

Realizacja tych zadań w okresie do 31.12.2000 r. i działania SM „Przy Metrze" w związku z tą realizacją były przedmiotem badań lustracyjnych przeprowadzonych w I półroczu 2001 r przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni w Warszawie, a ustalenia w tym zakresie zawarte zostały w protokóle lustracji podpisanym przez Zarząd Spółdzielni w dniu 27.04.2001 r.

Realizacja wniosków wynikających z poprzedniego protokołu lustracji

I. Wnioski z poprzedniego protokołu lustracji dotyczące inwestycji „Migdałowa III".

1). Ustalić kwotę pobranego wynagrodzenia za obsługę realizacji zadania inwestycyjnego „Migdałowa III" za okres do 31.12.2000 r. w celu porównania jego zgodności z podpisana umową.
W 2001 r. SM "Przy Metrze" wspólnie z SBM „Kabaty-Matecznik" dokonało korekty dotychczas wystawionych faktur za roboty budowlano-montażowe i projektowe, w ten sposób, że wyodrębniono kwoty należne z tytułu wynagrodzenia za obsługę inwestycji, pomniejszając dotychczasową należność za roboty budowlane i projektowe. Do zakończenia realizacji inwestycji

wystawiano faktury na elementy w podziale przewidzianym umową. Całkowite wynagrodzenie za obsługę inwestycji nie przekroczyło 3,5 % wartości umowy.

II. Wnioski z poprzedniego protokołu lustracji, dotyczące inwestycji „Centrum Natolin".

1). Kontynuować podjęte działania w kierunku wyegzekwowania zwrotu od inwestora powierniczego „Drimex-Bud" S.A. zawyżonego i pobranego wynagrodzenia w łącznej kwocie : 2 281 553,23 zł.

Załącznikiem nr 1do aneksu nr 2 z dnia 09.03.1999 r. w cenę umowną zadania inwestycyjnego „Centrum Natolin" wkalkulowana została kwota w wysokości : 3,65 mln zł tytułem prac związanych z nadzorem budowy. Protokołem lustracji wynagrodzenie z tego tytułu zostało zakwestionowane jako nienależne, a wpłaconą kwotę w wysokości 2 281 553,23 zł zalecono wyegzekwować. Realizując ten wniosek SM "Przy Metrze" w dniu 14.06.2000 r. dokonała zmiany wartości umowy, co znalazło odzwierciedlenie w załączniku nr 1 do aneksu nr 3, miedzy innymi o wyeliminowanie z kosztów budowy nakładów związanych z wynagrodzeniem za prace związane z nadzorem budowy, jednocześnie zaliczając nadpłacone wynagrodzenie na poczet należności za zrealizowane roboty budowlane.

2). W ramach wpłaconych kwot po 206 zł/m^2 przez finansujących budowę inwestycji „Centrum Natolin" udało się pozyskać lokale o pow. 1 210,00 m^2 , zgodnie z zawartą umową.
W ramach wpłaconych kwot na fundusz rozwoju w efekcie realizacji inwestycji „Centrum Natolin" Spółdzielnia pozyskała 182 miejsca postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym o łącznej wartości 7 200 000,00 zł.

3). Opracować i podpisać z „Drimex-Bud" S.A. jednolity tekst umowy związanej z realizacją inwestycji „Centrum Natolin". Podjąć działania w zakresie zmiany treści umowy, dokonywanych wpłat przez osoby finansujące budowę i powrócić do zapisu dokonywania wpłat na rachunek Spółdzielni.

Spółdzielnia opracowała jednolity tekst umowy na bazie umowy z dnia 04.02.1998 r. i aneksów od nr 1 do nr 5. Opracowanie te nie wymaga podpisu, gdyż wiążącą dla stron jest umowa zasadnicza łącznie z podpisanymi do niej aneksami.

Zgodnie z wnioskiem rachunek został zamknięty a dalsze finansowanie inwestycji odbywało się za pośrednictwem rachunku bankowego będącego we władaniu Spółdzielni.

4). W przypadku pozostawienia konta inwestycyjnego w gestii inwestora powierniczego wystąpić do „Drimex-Bud" S.A. o zwrot wystawionego weksla in blanco do kwoty 8,0 mln zł, jako wystawionego bez merytorycznego uzasadnienia.

Z uwagi na fakt, że konto inwestycyjne znajduje się w gestii SM "Przy Metrze" brak podstaw do żądania zwrotu weksla, do czasu zakończenia inwestycji.

5). W związku z zaistniałą sytuacją wystąpienia nadwyżki miejsc postojowych w sposób wnikliwy rozważyć zasadność prowadzenia przygotowania do realizacji garażu wielopoziomowego na ok. 400 miejsc przy ul. Belgradzkiej. Aktualnie brak jest środków finansowych od zainteresowanych, a koszty przygotowania pokrywane są ze środków Spółdzielni.

Obowiązek realizacji garażu wielopoziomowego wynika wprost z decyzji nr 36/D/00/MU z dnia 14.01.2000 r. wydanej przez Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów zatwierdzającej zamienny projekt zespołu „Centrum Natolin", zobowiązującej Spółdzielnię do wybudowania przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie garażu na 400 miejsc postojowych, zapewniającej spełnienie wymogu Zarządu Dróg Miejskich zapewnienia w przedmiotowej inwestycji brakujących z bilansu 240 miejsc postojowych. Wydana odrębnie decyzja na budowę garażu została zaskarżona przez mieszkańców budynków przy ul. Belgradzkiej 18 i 20 i sprawa jest w toku postępowania sądowego. Odstąpienie od realizacji garażu uniemożliwi uzyskanie pozwolenia na użytkowanie w inwestycji „Centrum Natolin" – część M II – tak jak ma to miejsce w inwestycji „Migdałowa III".

W prowadzonych obecnie badaniach lustracyjnych w szczególności uwaga zwrócona została na realizację zadań inwestycyjnych Spółdzielni w okresie 2001–2003 r. oraz na działania Spółdzielni wcześniej podejmowanych a skutkujących efektami w okresie objętym lustracją.

4.1. Realizacja zadań inwestycyjnych.

4.1.1. Zespół zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa III" składający się z 7 budynków wielorodzinnych i 1 wolnostojącego, wielopoziomowego budynku garażowego.

Na realizację inwestycji w ramach zastępstwa inwestycyjnego w dniu 27.07.1998 r. SM „Przy Metrze" zawarta z SBM „Kabaty – Matecznik" w Warszawie umową nr 167/98.

Zakres rzeczowy inwestycji wynika z opracowanej koncepcji programowo – przestrzennej i aktualnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zawartych w załącznikach nr 1 i 2 do umowy.

W § 2 umowy zostały określone obowiązki Inwestora Zastępczego, obejmujące między innymi:
- uzyskanie niezbędnych decyzji i pozwoleń w celu rozpoczęcia, prowadzenia i zakończenia realizacji inwestycji,
- zawarcie umów z projektantami, wykonawcami inwestycji, a także z dostawcami materiałów budowlanych oraz wyposażenia,
- zawarcie umów z osobami finansującymi,
- rozliczenie inwestycji z Inwestorem w terminie 3-ch miesięcy od daty odbioru końcowego w oparciu o rzeczywiste koszty.

W § 3 umowy ustalono planowany koszt inwestycji, przy przyjęciu następujących cen wybudowania 1 m^2 p.u. lokali:
- lokale mieszkalne – 2.500 zł/m^2 + pod. VAT,
- lokale użytkowe – 3.500 zł/m^2 + pod. VAT,
- miejsce postojowe – 22.000 zł/szt. + pod. VAT,
- ceny te zostały skalkulowane w poziomie cen III kw. 1998 r.

W § 3 ust. 2 umowy ustalono, iż koszty budowy będą indeksowane przez Inwestora Zastępczego kwartalnie, w oparciu o wskaźnik GUS dla robót budowlano – montażowych począwszy od dnia 01.10.1998 r.

Orientacyjny termin realizacji inwestycji ustalono na 20 miesięcy od daty przekazania placu budowy.

W przedmiocie finansowania inwestycji w trakcie realizacji, ustalono 2 etapy:
- w formie zaliczek przekazywanych Inwestorowi Zastępczemu na 7 dni przed rozpoczęciem kolejnych etapów inwestycji do 45% wartości,
- na podstawie faktur wystawionych przez Inwestora Zastępczego po zakończeniu kolejnych etapów inwestycji, przy pisemnym potwierdzeniu wykonania prac przez inspektora nadzoru.

W § 6 ust. 1 i 2 umowy ustalono kary umowne „za odstąpienie od umowy przez jedną ze stron z winy drugiej strony" oraz za zwłokę w rozpoczęciu i zakończeniu budowy.

W § 6 ust. 3 umowy ustalono, iż roszczenia Inwestora Zastępczego wynikające z umowy zostają zabezpieczone przez wystawienie weksli „in blanco", które mogą być wypełnione do kwoty stanowiącej równowartość 5% planowanej wartości inwestycji.
Analogiczne uprawnienia przyjęto dla Spółdzielni.

W umowie wynagrodzenie Inwestora Zastępczego ustalono w wysokości 3,5% ostatecznego kosztu inwestycji, przy wyłączeniu z podstawy naliczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Ustalono, iż koszty Inwestora Zastępczego będą doliczane na bieżąco do każdej wystawianej faktury.

Umowa parafowana przez Radcę Prawnego została podpisana przez 2 członków Zarządu.

W uzupełnieniu umowy podpisywane były aneksy dotyczące zmiany terminów realizacji, wysokości wynagrodzenia oraz innych postanowień umownych.

Aneksem nr 1 z dnia 26.04.1999 r. dokonano aktualizacji planowanych kosztów inwestycji do kwoty 49.237.00 zł brutto, w tym:
- wynagrodzenie Inwestora Zastępczego 3,5% tj. 1.723.295 zł,
- koszty ogólne Spółdzielni 2,5% tj. 1.230.925 zł.

przy następującym wyliczeniu wpływów:
- lokale mieszkalne – 13.515,6 m^2 x 2.675 zł/m^2,
- lokale użytkowe – 639,0 m^2 x 3.745 zł/ m^2,
- miejsca postojowe – 274 szt. x 23.541 zł/szt.
- wpływy na realizowaną infrastrukturę 4.240.000 zł.

Harmonogram rzeczowo – finansowy inwestycji jako podstawę do fakturowania robót podzielono na 5 etapów.
W aneksie nr 5 z dnia 19.07.2000 r. harmonogram ten został zaktualizowany i uwzględniał rezerwę na wykonanie nieprzewidzianych prac budowlanych w wysokości 5% wartości budynków w kwocie 1.825.319,00 zł.
Łączne wynagrodzenie wyniosło 51.190.092,29 zł brutto. W rozbiciu wynagrodzenia nie zostało wyodrębnione wynagrodzenie Inwestora Zastępczego, natomiast koszty ogólne Spółdzielni przyjęto w kwocie 1.231.00 zł.

Natomiast w zakresie terminów ustalono następująco:
W aneksie nr 2 z dnia 14.07.1999 r. ustalono terminy 2-etapowo
- wykonanie budynków A,B,C,D,E,F – 19 miesięcy od prawomocnego pozwolenia na budowę i przekazania terenu tj. na IV kw. 2000 r.,
- wykonanie budynku H i G – garaż wolnostojący – rozpoczęcie po przekazaniu części działki tj. od dnia 1.07.2000 r., a zakończenie na 30.06.2001 r.

Następnie w aneksie nr 4 z dnia 18.04.2000 r. termin został podzielony na 3 etapy:
- budynki A,C,D,E,F termin przekazania IV kw. 2000 r.,
- budynek B rozpoczęcie od 15.04.2000 r. (po przekazaniu działki), a zakończenie w I kwartale 2001 r.,
- budynek H i G rozpoczęcie po przekazaniu działki tj. od 1.07.2000 r., a zakończenie III kwartał 2001 r.

Aneksem nr 6 z dnia 28.09.2001 r.:
- wyłączono z zakresu umownego realizację budynku garażowego „G" w ramach zadania „B" inwestycji o wartości 3.072.038,28 zł,
- w związku z powyższym zaktualizowano wstępnie planowaną wartość inwestycji w kwocie 51.190.092,29 zł na kwotę 47.903.011,33 zł,
- ustalono termin realizacji budynku „H" zadania „B" inwestycji „Migdałowa III" jako IV kwartał 2001 r.

Decyzją nr 276/D/99/MU z dnia 24.04.1999 r. Burmistrz Gminy Warszawa – Ursynów zatwierdził projekt budowlany zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Migdałowa III" i zezwolił na budowę tego zespołu, w skład którego wchodzą: 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych literami ABCDEFH, budynek garażowy oznaczony literą „G", 2 stacje trafo oraz zagospodarowanie terenu na działce nr ewid. 18/1 przy ul. Lanciego.
Decyzją tą został nałożony obowiązek:
- ustanowienia nadzoru inwestorskiego i autorskiego,
- uzyskania pozwolenia na użytkowanie osiedla.

Decyzja stała się ostateczna w dniu 13.05.1999 r.
W trakcie realizacji inwestycji z uwagi na problemy z wejściem na teren na budowę budynku garażowego „G" Inwestor Zastępczy wystąpił z pismem z dnia 25.04.2000 r. do Głównego Architekta Gminy Warszawa – Ursynów o zmianę pozwolenia na budowę przy rezygnacji z budowy budynku garażowego, a realizacji stanowisk garażowych na terenie.
Burmistrz Gminy Warszawa – Ursynów decyzją z dnia 15.12.2000 r. nr 1220/D/00/MU odmówił zatwierdzenia zamiennego projektu budowlanego.
Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 100/I/2002 z dnia 7.03.2002 r. utrzymał w mocy decyzję Burmistrza w przedmiocie odmowy zatwierdzenia zamiennego projektu budowlanego.

Podczas prowadzonej lustracji badaniom poddano, w sposób wyrywkowy, dowody księgowe dotyczące realizacji zadania inwestycyjnego „Migdałowa III" :

- Faktura VAT nr **1/2001** z dnia 3.01.2001 na kwotę 209.317,25 zł brutto wystawiona przez SBM „Kabaty – Matecznik" za wykonanie prac II etapu Zadania A – infrastruktura.
  Do faktury dołączony jest protokół odbioru wykonanych robót (kanał sanitarny i deszczowy oraz odwodnienie garaży) podpisany przez inspektora nadzoru i członka Zarządu SBM „Kabaty – Matecznik".
  Na fakturze inspektor nadzoru potwierdził wykonanie zadania. Została sprawdzona pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzona do wypłaty.
- Faktura VAT nr **2/2001** z dnia 5.01.2001 na kwotę 250.425,48 zł brutto wystawiona przez SBM „Kabaty – Matecznik" za wykonanie prac II etapu zadania A – infrastruktura.
  Do faktury dołączony protokół odbioru wykonanych robót (stacje TRAFO, sieć kablowa SN i NN, oraz oświetlenie terenu).
  Na fakturze potwierdzenie wykonania zadania, sprawdzenia jej pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz o akceptacji do wypłaty.
- Faktura VAT nr **3/2001** z dnia 5.01.2001 r. na kwotę 20.356,22 zł brutto wystawiona przez SBM „Kabaty – Matecznik" za wykonanie rampy między budynkami E i F z poz. Harmonogramu – roboty nie przewidziane.
  Do faktury dołączony protokół odbioru wykonanych robót nr D 3/M/II podpisany przez przedstawiciela Spółdzielni i Inwestora Zastępczego.
  Na fakturze potwierdzenie wykonania zadania, sprawdzenia jej pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz akceptacji do wypłaty.
- Faktura VAT nr **4/2001** z dnia 5.01.2001 r. na kwotę 847.008,13 zł brutto wystawiona przez SBM „Kabaty – Matecznik" za wykonanie robót budowlano – montażowych wg protokółów odbioru nr 205, 206, 207, 208, 209, 210 i 211.

Protokóły te podpisane przez przedstawicieli Spółdzielni i Inwestora Zastępczego dołączone są do faktury.
Na fakturze potwierdzenie wykonania zadania, sprawdzenia jej pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz akceptacji do wypłaty.

- Faktura VAT nr **5/2001** z dnia 8.01.2001 na kwotę 557.759,96 zł brutto wystawiona przez SBM „Kabaty – Matecznik" za wykonanie robót budowlano – montażowych IV i V etapu zadania A i B wg protokółów odbioru 212 – 224.
  Do faktury dołączone protokóły odbioru wykonanych robót podpisane przez przedstawicieli Spółdzielni i Inwestora Zastępczego.
  Na fakturze potwierdzenie wykonania zadania, sprawdzenia jej po względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz akceptacji do wypłaty.
- Rachunek nr **1/2001** z dnia 19.02.2001 r. na kwotę 56.431,71 zł wystawiony przez SBM „Kabaty – Matecznik" za opłatę z tytułu przyłączenia sieci energetycznej poz. 8 „Migdałowa III".
  Do faktury dołączona : umowa o przyłączenie instalacji elektroenergetycznej STOEN S.A. i rachunek nr 296/9/R/2001 wystawiony przez STOEN S.A. – opłata za przyłączenie w kwocie j.w.
  Na fakturze potwierdzenie wykonania, sprawdzenia jej pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz akceptacja do wypłaty.
- Faktura VAT nr **24/2001** z dnia 18.04.2001 r. na kwotę 549.906,34 zł brutto wystawiona przez SBM „Kabaty – Matecznik" za roboty montażowe III, IV i V etapu Zadań A i B wg protokółów odbioru nr 257 – 268.
  Do faktury dołączone są protokóły odbioru wykonanych robót podpisane przez przedstawiciela Spółdzielni i Inwestora Zastępczego.
  Na fakturze potwierdzenie wykonania robót, sprawdzenia jej pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz zatwierdzenie do wypłaty.
- Faktura VAT nr **34/2001** z dnia 6.06.2001 r na kwotę 152.894,73 zł brutto za wykonane roboty dodatkowe – protokół konieczności z dnia 13.04.2001 r. w kwocie 147.027,37 zł i wynagrodzenie Inwestora Zastępczego 5.867,36 zł.
  Do faktury dołączony protokół konieczności akceptowany przez Spółdzielnię.
  Na fakturze potwierdzenie wykonania zadania, sprawdzenia jej pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz zatwierdzenie do wypłaty.
- Faktura VAT nr **46/2001** z dnia 19.07.2001 r. na kwotę 507.510,87 zł brutto wystawiona przez SBM „Kabaty – Matecznik" za wykonanie robót budowlano – montażowych II, III, IV i V etapu zadań A i B wg protokółów odbioru 14/INF, 281 – 288.
  Z kwoty wynagrodzenia wg faktury rozliczono część zaliczki na roboty udzielonej Fakturą 42/2000 z dnia 18.09.2000 r. w kwocie

160.500 zł brutto, natomiast doliczone wynagrodzenie Inwestora Zastępczego w kwocie 16.600,82 zł + 22% VAT – 3652,18 zł razem 20.253 zł.
Do faktury dołączone rozliczenie Inwestora Zastępczego i protokóły odbioru wykonanych robót.
Na fakturze potwierdzenia wykonania robót zgodnie z harmonogramem oraz umową, sprawdzenia faktury pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz akceptacja do wypłaty.
Faktura była regulowana w 3 ratach 31.07, 21.08. i 17.09.2001 r.

- Faktura VAT nr **49/2001** z dnia 31.07.2001 r. na kwotę 606.478,35 zł brutto wystawiona przez SBM „Kabaty – Matecznik" za wykonanie robót budowlano – montażowych III – V etapów zadania A i B wg protokółów odbioru 289 – 295.
Z kwoty wynagrodzenia wg faktury potrącono udzielone zaliczki fakturą 39/2000 (końcowe rozliczenie) i 42/2000 w kwocie 160.500 zł brutto, natomiast doliczono wynagrodzenie Inwestora Zastępczego w kwocie 19.838,08 zł (3,5%) + VAT – 22% - razem 24.202,46 zł.
Do faktury dołączone rozliczenie Inwestora Zastępczego i protokóły odbioru wykonanych robót.
Na fakturze potwierdzenie wykonania robót zgodnie z umową i harmonogramem oraz dokonania jej sprawdzenia pod względem merytorycznym i formalno –rachunkowym. Jest zatwierdzona do wypłaty. Należność uregulowana w 4 ratach 28.08., 4.09., 27.09. i 17.10.2001 r.
- Faktura VAT nr **39/2001** z dnia 25.06.2001 na kwotę 522.493,39 zł brutto wystawiona przez SBM „Kabaty – Matecznik" za wykonanie robót budowlano – montażowych III, IV i V etapu zadania B.
Faktura rozliczana jak wyżej opisana nr 49/2001.
- Faktura korygująca nr **78/2001** z dnia 28.09.2001 fakturę nr 76/2001 wystawioną 18.05.2001 o kwotę 109.184,61 zł z tytułu waloryzacji robót budowlano – montażowych w m-cu kwietniu 2001 r.
Pierwotna kwota faktury 76/2001 – 552.513,23
Po korekcie faktura 78/2001 – 661.697,84
W załączeniu faktury – wyliczenie waloryzacji.
Na fakturze: potwierdzenie wyliczenia waloryzacji zgodnie z obowiązującymi wskaźnikami, sprawdzenia faktury pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz akceptacja do zapłaty.
- Faktura korygująca nr **79/2001** z dnia 17.05.2001 o kwotę 97.270,72 zł z tytułu waloryzacji robót budowlanych za m-c maj 2001 r.
Udokumentowanie korekty ze strony Spółdzielni jak wyżej opisanej faktury korygującej nr 78/2001.
- Faktura VAT nr **61/2001** z dnia 12.10.2001 r. na kwotę 81.878,65 zł brutto wystawiona przez SBM „Kabaty – Matecznik" za wykonane roboty budowlano – montażowe III, IV i V etapu zadania B (budynek H).

Do faktury dołączony protokół odbioru wykonanych robót na odwrocie którego znajduje się rozliczenie kosztu robót wykonanych na budynku H od początku budowy.
Na fakturze potwierdzenie wykonania robót zgodnie z umową, sprawdzenia faktury pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz akceptacja kwoty faktury do wypłaty.

- Faktura VAT nr **72/2001**z dnia 17.12.2001 r. na kwotę 401.482,04 zł brutto wystawiona przez SBM „Kabaty – Matecznik" za wykonane roboty budowlano – montażowe II, III, IV i V etapie zadania A i B (budynek II i infrastruktura).
  W kwocie faktury ujęto wynagrodzenie Inwestora Zastępczego w wysokości 3,5% w kwocie 12.628,63 zł + VAT 22% - 15.406,93 zł.
  Do faktury dołączone protokóły odbioru robót nr 17/mt, 305/H, 306/H i 307/H, na odwrocie których znajduje się rozliczenie kosztu robót wykonanych od początku budowy.
  Na fakturze potwierdzenie wykonania robót, sprawdzenia jej pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz zatwierdzenie do wypłaty.
- Faktura VAT nr **13/2002** z dnia 6.05.2002 na kwotę 672.235,23 zł brutto za wykonane roboty budowlano – montażowe, infrastrukturę i wynagrodzenie Inwestora Zastępczego.
  Do faktury dołączone protokóły odbioru 18 i 19/INF, 308 – 310/H na odwrocie znajduje się rozliczenie kosztu robót wykonanych na budynku H i infrastrukturze od początku budowy.
  Na fakturze potwierdzenie wykonania robót zgodnie z umową, sprawdzenia jej pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz akceptacja do wypłaty.
- Faktura korygująca nr **15/2002** z dnia 31.05.2002 r. fakturę VAT nr13/02 z dnia 6.05.2002 o kwotę 17.486,64 zł zmniejszająca podatek VAT o kwotę 17.486,64 zł. W fakturze VAT nr 13/02 za prace projektowe naliczono podatek VAT w wysokości 7%, a prawidłowo powinno być 0%. Stąd korekta.
  Faktura potwierdzona, sprawdzona pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz zatwierdzona.

4.1.2. Zespół mieszkaniowo – usługowo – biurowy z dwukondygacyjnym podziemiem i zagospodarowaniem terenu „CENTRUM NATOLIN".

Na realizację inwestycji w ramach zastępstwa inwestycyjnego oraz powierniczego wykonywania czynności zleconych w zakresie zawierania umów o finansowaniu budowy i przydziale lokali przewidzianych do realizacji SM „Przy Metrze" zawarto umowę z DRIMEX – BUD Sp. z o.o. w Warszawie, ul. Pawlaczyka 12 w dniu 4.02.1998 r.

W § 1 umowy Spółdzielnia oświadczyła, iż zamierza realizować inwestycję pod nazwą „Centrum Natolin" na działce nr 7/7 będącej przedmiotem wieczystego użytkowania. Zakres inwestycji określono wg koncepcji zagospodarowania terenu.

Umowa obejmowała projektowanie, przygotowanie inwestycji, wybudowanie obiektów oraz jego komercjalizację.
Ustalono wstępnie projektowany koszt budowy na kwotę 141,1 mln zł, przy przyjęciu łącznej powierzchni 35.000 m^2.

Wartości wstępne ustalono na poziomie cen III kw. 1998 r., indeksowane kwartalnie wg wskaźników publikowanych przez GUS.
Ustalono wstępnie terminy wykonania poszczególnych etapów robót.
W § 3 umowy strony ustaliły, że w koszcie inwestycji zawarta będzie opłata partycypacyjna za udział w inwestycji, w wysokości 7,2 mln zł.
Inwestor Powierniczy zobowiązał się do zawarcia w umowach z osobami finansującymi budowę zapisu o obowiązku dokonania przez te osoby wpłaty partycypacyjnej, proporcjonalnej do wielkości lokalu na fundusz rozwoju Spółdzielni. W ramach tej kwoty Inwestor Powierniczy zobowiązał się do wybudowania i przekazania Spółdzielni lokalu użytkowego o pow. 1210 m^2.
W § 4 umowy ustalono szczegółowe obowiązki Inwestora Powierniczego, w tym między innymi:
- uzyskanie danych do projektowania oraz zlecenie i zawarcie umowy na wykonanie projektu budowlanego,
- uzyskanie pozwolenia na budowę,
- zlecenia wykonania robót w trybie ofertowo – negocjacyjnym i zawarcie umów o wykonanie robót,
- prowadzenie nadzoru inwestorskiego,
- weryfikacja faktur wykonawców i dokonanie czynności odbiorowych,
- przekazywanie Spółdzielni informacji o postępie robót.

Poza tymi pracami, Inwestor Powierniczy, § 5 umowy zobowiązał się do:
- zawierania umów z osobami finansującymi budowę lokali – wg wzoru stanowiącego zał. nr 4 do umowy,
- rozliczenia inwestycji ze Spółdzielnią oraz osobami finansującymi.

W § 7 umowy finansowanie inwestycji w trakcie realizacji ustalono dwuetapowo:
- na podstawie zaliczek przekazywanych Inwestorowi Powierniczemu na 7 dni przed rozpoczęciem kolejnych etapów inwestycji do 45% wartości całej inwestycji,
- na podstawie faktur wystawionych przez Inwestora Powierniczego po zakończeniu kolejnych etapów inwestycji, po potwierdzeniu przez inspektora nadzoru.

Płatność Faktur ustalono na 14 dni, przy zwłoce w płatności powyżej 30 dni przysługuje Inwestorowi Powierniczemu prawo wstrzymania budowy.
Ostateczne rozliczenie Inwestor Powierniczy zobowiązał się do wykonania w terminie 90 dni od daty końcowego odbioru.

W zakresie kar umownych w umowie ustalono:
- § 9 umowy – odstąpienie od umowy z winy Inwestora Powierniczego, zapłaci on karę w wys. 10% wartości całkowitej inwestycji.
- § 15 umowy – odstąpienie od umowy z winy Spółdzielni, zapłaci ona zryczałtowaną karę umowną w wysokości 10% wartości inwestycji.

Ponadto ustalono karę umowną w wysokości 0,003% wartości inwestycji za każdy dzień zwłoki.
Wynagrodzenie Inwestora Powierniczego ustalono w § 10 umowy „za pełnienie czynności objętych niniejszą umową" w wysokości 3,5% ostatecznej wartości inwestycji.
W § 12 umowy ustalono, iż Inwestor Powierniczy zobowiąże wykonawców do wniesienia kaucji gwarancyjnej w wysokości 1% wartości robót w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy realizacyjnej. Zwrot kaucji nastąpić miał po upływie okresu rękojmi.

Ze strony Spółdzielni umowę podpisało 2 członków Zarządu. Jest parafowana przez Radcę Prawnego i Główną Księgową Spółdzielni.

W uzupełnieniu postanowień umowy zawierane były aneksy.

W aneksie nr 1 z dnia 23.07.1998 r. strony uściśliły zakres rzeczowy, rozszerzając go m.in. o 440 miejsc postojowych, przy łącznej wartości 176.176 tys. zł w poziomie cen IV kw. 1997 r.
Wstępnie terminy ustalono następująco :
- wykonanie projektu budowlanego – 9 miesięcy,
- wykonanie projektu technicznego – 16 miesięcy,
- wykonanie prac budowlanych – 24 miesiące od otrzymania pozwolenia na budowę,
- komercjalizacja – 12 miesięcy od wykonania stanu surowego (dla pow. usługowej).

W § 2 aneksu dokonano zmiany zapisu § 3 pkt. 3 umowy w ten sposób, iż cyt. „Inwestor Powierniczy zobowiązuje się do wybudowania lokalu użytkowego o pow. około 1210 m^2, na którego realizację Inwestor przekaże środki w wysokości 7,2 mln zł".

W § 3 aneksu dokonano zmiany zapisu § 6 pkt. 2 umowy w ten sposób, że cyt. „gromadzenie środków pieniężnych na realizację przedmiotowej inwestycji, zgodnie z niniejszą umową, na utworzonym subkoncie konta inwestycyjnego. Środki te będą wydatkowane wyłącznie na cele inwestycji określonej niniejszą umową i przekazywane Inwestorowi Powierniczemu w sposób umożliwiający płynną realizację inwestycji, zgodnie z harmonogramem".
W § 4 pkt. 6 tego aneksu dodano zapis, iż analityka dotycząca rozliczeń z nabywcami prowadzona jest przez Inwestora Zastępczego, który będzie potwierdzał ze Spółdzielnią saldo wpłat nabywców, co 14 dni.
W aneksie tym do § 15 umowy dodano ustęp 6 i 7 o brzmieniu, cyt. „Roszczenia Inwestora Powierniczego wynikające z niniejszej umowy

zostają zabezpieczone przez wystawienie weksli „in blanco", które mogą być wypełnione przez Inwestora Powierniczego do kwoty stanowiącej równowartość 5% planowanej wartości inwestycji".
W ust. do § 15 umowy dodano identyczny zapis o roszczeniu przysługującemu Spółdzielni.

W aneksie nr 2 zawartym w dniu 9.03.1999 r. zakres umowy został skonkretyzowany w oparciu o wykonaną dokumentację projektową, a planowany koszt ustalony na kwotę 185.865.000 zł wg cen z IV kw. 1997 r.
Indeksowanie kosztów po I kw. 1999 r. ustalono zgodnie ze wskaźnikami wzrostu cen publikowanych w materiałach Sekocenbud.

W § 2 aneksu dodano do § 4 umowy między innymi pkt. 17 o treści, cyt. „przyjmowanie i gromadzenie środków finansowych na realizację inwestycji od osób finansujących począwszy od dnia 15.03.1999 r. na odrębnym rachunku bankowym DRIMEX – BUD S.A." oraz pkt. 19 o treści, cyt. „Inwestor Powierniczy będzie przekazywał Inwestorowi comiesięczną informację o wielkości kwoty pobieranej z tytułu opłaty partycypacyjnej na Fundusz Rozwoju SM „Przy Metrze". Ww. środki są przeznaczone na sfinansowanie kosztów budowy lokalu użytkowego dla SM „Przy Metrze"."
W § 5 aneksu zmieniono brzmienie § 12 umowy na treść cyt. „Inwestor Powierniczy będzie potrącał z każdej faktury wykonawcy tytułem kaucji gwarancyjnej 3% wartości netto wykonanych robót. Powyższa kaucja będzie stanowiła gwarancje należytego wykonania przedmiotu umowy i będzie lokowana na odrębnym subkoncie", a w § 6 aneksu dokonano zapisu o treści, iż po dokonaniu rozliczenia końcowego inwestycji Inwestor Powierniczy wystawi weksle „in blanco" do wysokości 5% wartości zrealizowanej inwestycji.
W załączniku nr 1 do aneksu ustalono harmonogram rzeczowo – finansowy dotyczący wykonania robót budowlanych, w okresie od dnia I.99 r. do VII 2000 r. na ogólną kwotę netto 35.537.384 zł (dotyczy budynku mieszkalnego) oraz w okresie od I.1999 r. do IX 1999 r. na ogólną kwotę netto 93.504.098 zł (dotyczy budynku biurowego).
W aneksie nr 3 podpisanym w dniu 14.06.2000 r. zakres rzeczowy przedmiotu umowy ustalony został w oparciu o projekt budowlany oraz zamienną dokumentacją budowlaną, na podstawie których zostały wydane pozwolenia na budowę.
Wstępny planowany koszt budowy ustalono na kwotę 135.853.000 zł, według cen z IV kw. 1997 r. Dokonano zapisu, iż „pełne określenie wartości inwestycji zostanie dokonane w terminie 21 dni po zakończeniu realizacji inwestycji".

Nowy wstępny planowany podział powierzchni tej inwestycji zawarty jest w poniższej tabeli.

Lp.	Rodzaj powierzchni	Pow. użytk.m^2	Cena 1 m^2 p.u.	Razem wpływy w mln zł
1.	Pow. mieszkalna	8.979 m^2	2.550 zł	22.639
2.	Pow. mieszkalna o podwyższonym standardzie	1.168 m^2	2.900 zł	3.387
3.	Pow. usługowo – biurowa			
	Klasy A	3.808 m^2	5.640 zł	21.484
	Klasy B	4000 m^2	4.900 zł	19.600
	Klasy C	1000 m^2	4.000 zł	4.000
4.	Miejsca postojowe dla mieszkaniówki	270 szt.	25.000 zł	6.750
5.	Miejsca postojowe dla usług	130 szt.	35.000 zł	4.550
6.	Pow. mieszkalna nowoprojektowana			
	Grupa A	2.850 m^2	2.550 zł	7.267
	Grupa B	2.750 m^2	2.875 zł	7.993
	Grupa C	9.242 m^2	3.080 zł	28.465
7.	Infrastruktura techniczna			9.18
	Ogółem			135.853

W aneksie został zmieniony termin zakończenia prac budowlanych na 30.09.2001 r.
Ponadto doprecyzowane zostały zapisy dotyczące dochodzenia kar umownych. W § 6 aneksu zmieniono brzmienie zawarte w § 15 ust. 4 treść cyt. „w przypadku, jeżeli środki zgromadzone na koncie inwestycyjnym, z powodu nie sprzedania powierzchni użytkowych, nie pokrywają zobowiązań wynikających z realizacji inwestycji przez okres 30 dni Inwestor Powierniczy ma prawo przerwać wywiązanie się ze swoich obowiązków". W dalszej treści jest zawarty zapis, iż jeżeli brak środków występuje powyżej 90 dni Inwestor Powierniczy ma prawo odstąpić od umowy.
Opracowane zostały zmiany dotyczące harmonogramu rzeczowo – finansowego, które są ujęte w załączniku nr 1 do Aneksu.

W aneksie nr 4 podpisanym w dniu 21.05.2001 r. wprowadzono szereg zmian w postanowieniach umowy i wcześniej podpisanych aneksów:
- wprowadzono możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali na rzecz osób, które finansowały budowę, zgodnie z zawartymi umowami,
- doprecyzowano zapis umowy, cyt. „koszt budowy powiększony o wynagrodzenie Inwestora Powierniczego stanowi łączną kwotę 135.853.000 – i wchodzi w skład kosztów inwestycji",
- zmieniono termin zakończenia robót budowlanych na dz. 31.01.2002 r.,
- wprowadzono zasadę gromadzenia przez Spółdzielnię środków na pokrycie kosztów inwestycji na wyodrębnionym rachunku bankowym, z zastrzeżeniem, że jednym uprawnionym do przyjmowania wypłat z rachunku będzie Inwestor Powierniczy dla celów wynikających z umowy,

- w przypadku, jeśli środki zgromadzone na tym rachunku nie wystarczą na pokrycie kosztów inwestycji, Spółdzielnia przyjęła zobowiązanie do regulowania zobowiązań ze środków kredytowych po uzyskaniu zgody Zebrania Przedstawicieli na zaciągnięcie kredytu przez Spółdzielnię lub Inwestora Powierniczego,
- inne postanowienia dotyczące zachowania Inwestora Powierniczego w przypadku braku środków finansowych na realizację inwestycji.

W aneksie nr 5 do umowy spisanym w dniu 23.07.2001 r. uściślono zasady funkcjonowania wyodrębnionego inwestycyjnego rachunku bankowego. Załącznikiem do aneksu jest porozumienie między Bankiem – PBK S.A. w Warszawie, SM „Przy Metrze" i DRIMEX – BUD S.A. w sprawie szczegółowego trybu prowadzenia operacji na rachunku bankowym. W Porozumieniu ustalono, że wyodrębniony rachunek bankowy przeznaczony jest wyłącznie do pokrywania pieniężnych zobowiązań Spółdzielni wobec DRIMEX – BUD S.A.
W Porozumieniu SM „Przy Metrze" oświadczyła, że na dz. 17.07.2001 jej zobowiązania pieniężne wobec DRIMEX – BUD S.A. z tytułu umowy z dnia 4.02.1998 wynoszą 5.509.871,21 i upoważnia Bank do zapłaty tej kwoty zgodnie z warunkami porozumienia.

Podczas prowadzonej lustracji badaniu poddano, w sposób wyrywkowy, dowody księgowe dotyczące realizacji zadania inwestycyjnego „Centrum Natolin".
- Faktura VAT nr 32/01/2001 z dnia 15.01.2001 r. na kwotę 4.515.981 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za roboty budowlane Centrum Natolin i narzut Inwestora Powierniczego (3,5%).
  Do faktury dołączony jest protokół odbioru robót inwestycyjnych wykonanych w czasie od dnia 27.12.2000 r. do dnia 15.01.2001 r. podpisany przez Dyrektora ds. Inwestycji DRIMEX – DUB S.A. i inspektora nadzoru ze strony Spółdzielni.
  Na fakturze inspektor nadzoru potwierdził wykonanie robót zgodnie z umową i harmonogramem. Faktura posiada potwierdzenie sprawdzenia jej pod względem merytorycznym, formalno – rachunkowym i zatwierdzenie do wypłaty.
- Faktura VAT nr 40/02/2001 z dnia 20.02.2001 r. na kwotę 2.640.270,20 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za roboty budowlane „Centrum Natolin" i narzut Inwestora Powierniczego.
  Do faktury dołączony jest protokół odbioru robót inwestycji wykonanych w czasie od dnia 15.01.2001 do dnia 19.02.2001 r. podpisany przez Inwestora Powierniczego i inspektora Spółdzielni.
  Na fakturze inspektor nadzoru potwierdził wykonanie robót zgodnie z umową i harmonogramem.
  Faktura posiada potwierdzenie sprawdzenia jej pod względem merytorycznym, formalno – rachunkowym i zatwierdzenie do wypłaty.
- Faktura VAT nr 46/03/2001 z dnia 9.03.2001 r. na kwotę 3.312.563,54 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za roboty budowlane i narzut Inwestora Powierniczego.

- Faktura VAT nr 73/04/2001 z dnia 10.04.2001 r. na kwotę 1.773.970,93 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za roboty budowlane i narzut Inwestora Powierniczego.
- Faktura VAT nr 42/02/2001 z dnia 20.02.2001 r. na kwotę 256.921,50 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A., waloryzacja sprzedaży za miesiąc V/1999 r i narzut Inwestora Powierniczego wg wskaźników publikowanych w zeszycie 33/99 (518) Sekocenbud.
- Faktura VAT nr 88/06/2001 z dnia 7.06.2001 r. na kwotę 1.318.299,15 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za roboty budowlane „Centrum Natolin" + narzut Inwestora Powierniczego.
- Faktura VAT nr 160/12/2001 z dnia 31.12.2001 r. na kwotę 1.955.907,57 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za roboty budowlane wg protokółu odbioru.
- Faktura VAT nr 163/12/2001 z dnia 31.12.2001 r. na kwotę 712.100,5 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za waloryzację sprzedaży za miesiąc XII. 1999 r. + narzut Inwestora Powierniczego.
- Faktura VAT nr 4/01/2002 z dnia 31.01.2002 r. na kwotę 2.630.007,57 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za roboty budowlane wykonane w styczniu 2002 r.

Odnośnie analizowanych ww. faktur stwierdza się co następuje :
- do rozliczanych faktur dołączone są potwierdzone przez inspektora nadzoru Spółdzielni protokóły odbioru robót, w których określono ich zaawansowanie w stosunku harmonogramu rzeczowo – finansowego,
- wszystkie faktury posiadają potwierdzenie sprawdzenia ich pod względem merytorycznym, formalno – rachunkowym i akceptację do zapłaty.

- Faktura VAT nr 41/VIII/98 z dnia 31.08.1998 r. na kwotę 165.945,00 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za komercjalizacje inwestycji „Centrum Natolin" – reklama inwestycyjna: prasowa, radiowa, grafika komputerowa, billboardy, z uwagą, że dotyczy zaliczki z dnia 11.08.1998 r.
  Brak szczegółowego określenia działań DRIMEX – BUD S.A. w zakresie komercjalizacji.
  Na fakturze zapisy: o zgodności z umową, sprawdzenia pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz akceptacji do wypłaty.
- Faktura VAT nr 45/IX/98 z dnia 14.09.1998 r. na kwotę 192.000 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za komercjalizacje inwestycji „Centrum Natolin" – reklama inwestycyjna: prasowa, radiowa, grafika komputerowa, billboardy: obsługa administracyjna oraz prawno – finansowa za miesiąc sierpień.

Załącznikiem do faktury jest niepodpisane rozliczenie kosztów za miesiąc sierpień 1998 dot. komercjalizacji z podaniem numerów 5 kont i kwot.
Na fakturze zapisy: o zgodności wykonania z umową, sprawdzenia pod względem merytorycznym, formalno – rachunkowym oraz akceptacji do wypłaty.

- Faktura VAT nr 50/IX/98 z dnia 30.09.1998 r. na kwotę 500.000 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za komercjalizacje.
- Faktura VAT nr 53/X/98 z dnia 13.10.1998 r. na kwotę 340.000 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za komercjalizacje.
- Faktura VAT nr71/XI/98 z dnia 30.11.1998 r. na kwotę 300.000 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za komercjalizacje (reklama inwestycji : prasowa, radiowa, grafika komputerowa, obsługa administracyjna oraz prawno – finansowa).
- Faktura VAT nr 03/I/99 z dnia 11.01.1999 r. na kwotę 159.597,97 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za kompleksowe projektowanie i komercjalizację.
- Faktura VAT nr 14/II/99 z dnia 8.02.1999 r. na kwotę 218.118,92 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za komercjalizacje inwestycji „Centrum Natolin" (reklama inwestycji : prasowa, radiowa, grafika komputerowa, obsługa administracyjna oraz prawno – finansowa).
- Faktura VAT nr 48/III/99 z dnia 31.03.1999 r. na kwotę 229.684.74 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za komercjalizacje inwestycji „Centrum Natolin" (reklama inwestycji : prasowa, radiowa, grafika komputerowa, obsługa administracyjna oraz prawno – finansowa).
- Faktura VAT nr 110/VII/99 z dnia 30.07.1999 r. na kwotę 200.000 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za komercjalizacje inwestycji (reklama inwestycyjna, obsługa administracyjna oraz prawno – finansowa).

W załącznikach do faktur dot. komercjalizacji wymieniono tytuł: komercjalizacja, kwota i narzut Inwestora Powierniczego 3,5% i wyliczona kwota narzutu. Załącznik – wydruk komputerowy.
Faktury zawierają potwierdzenie zgodności z umową oraz sprawdzenia ich pod względem merytorycznym, formalno – rachunkowym oraz akceptacji do wypłaty.

- Faktura VAT nr 42/III/99 z dnia 31.03.1999 na kwotę 146.811,15 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za waloryzację kosztów komercjalizacji i prac projektowych fakturowanych za miesiąc IX i X.1999 r.
- Faktura VAT nr 44/III/99 z dnia 31.03.1999 na kwotę 85.548,77 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za waloryzację kosztów komercjalizacji i prac projektowych fakturowanych za miesiąc XI.1998 r.
- Faktura VAT nr 101/05/2000 z dnia 10.05.2000 r. na kwotę 135.799,98 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za

waloryzację kosztów komercjalizacji i prac projektowych fakturowanych za miesiąc XI.1999 r.

- Faktura VAT nr 103/05/2000 r. z dnia 10.05.2000 r. na kwotę 67.899.10 zł brutto wystawiona przez DRIMEX – BUD S.A. za waloryzację kosztów komercjalizacji oraz nadzoru za miesiąc XII.1999 r.

W czasie realizacji zadania inwestycyjnego „Centrum Natolin" wystąpiły zdarzenia wymagające podjęcia przez Zarząd SM „Przy Metrze" działań w celu ich rozwiązania korzystnie dla Spółdzielni. Należą do nich :

1. Sprawa komercjalizacji prowadzonej przez DRIMEX – BUD S.A. – zakres, udokumentowanie działań, efekty i koszty.

   W § 1 ust. 1 umowy z dnia 4.02.1998 r. ustalono, że przedmiotem inwestycji jest realizacja kompleksu usługowo, biurowo – mieszkaniowego „Centrum Natolin" obejmującą projektowanie, przygotowanie inwestycji, wybudowanie obiektu oraz jego komercjalizacja.

   W Załączniku nr 2 do umowy, koszt wykonania dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę, ZUD, koszt komercjalizacji i reklamy ustalono w kwocie 8,74 mln zł.

   W Załączniku nr 2 do aneksu nr 1 do umowy podpisanego w dniu 23.07.1998 r ustalono koszty komercjalizacji:

   w I etapie (1.03 – 30.09.1998) – 1,8 mln zł
   w II etapie (12.1998 – 04.1999) – 0,94 mln zł
   w III etapie (2.05 – 30.09.1999) – 1,08 mln zł
   w IV etapie (1.12.99 – 30.03.2000) – 0,6 mln zł
   4,42 mln zł

   W załączniku nr 1 do aneksu nr 2 do umowy podpisanym w dniu 9.03.1999 r. koszty komercjalizacji występują w kwocie 5 mln zł płatne po 0,2 mln zł miesięcznie od 03.1999 do 03.2000 r.

   W umowie z dnia 4.02.1998, jak również w później podpisywanych aneksach nie ustalono działań jakie winien podjąć DRIMEX – BUD S.A. w ramach zleconej mu komercjalizacji.

   Efekty prowadzonej przez DRIMEX – BUD S.A. komercjalizacji ustalone zostały w harmonogramie realizacji inwestycji stanowiącym Załącznik nr 5 do umowy, z którego wynika uzyskanie sprzedaży 100% powierzchni mieszkań w czasie m-c luty 1998 – styczeń 1999, a powierzchni biurowo – handlowej w czasie marzec 1998 – sierpień 1999 r.

   W skorygowanym harmonogramie sprzedaży inwestycji „Centrum Natolin" stanowiącym Załącznik 3ab do aneksu nr 1 podpisanym w dniu 23.07.1998 r. przewidziano sprzedaż 100% powierzchni mieszkalnej w czasie marzec 1998 – marzec 1999 r., a powierzchni usługowo – biurowej w czasie grudzień 1998 – luty 2000 r.

   W rzeczywistości wg stanu na początek okresu objętego lustracją tj. na dzień 1.01.2001 pozostawały wolne:

   - 67 lokale mieszkalne o pow. 3.526,21 m^2 pu,
   - 43 lokale użytkowe o pow. 5.077,62 m^2 pu,

- 178 miejsc postojowych w garażu podziemnym.

Jak z rozliczenia kosztów inwestycji „Centrum Natolin" wynika na komercjalizację poniesione zostały koszty w wysokości 5.664.880 zł.
Według wyjaśnień udzielonych przez Zarząd Spółdzielni umowa z dnia 04.02.1998 r. zawarta z Drimex-Bud S.A. przewidywała wartość wstępną inwestycji na kwotę 144,10 mln zł. , w tym także były uwzględnione koszty komercjalizacji. (koszty komercjalizacji i projektu technicznego niezbędnego do uzyskania pozwolenia na budowę stanowiły kwotę w wysokości : 8,74 mln zł. – wg załącznika nr 2). Aneksem nr 1 z dnia 23.07.1998 r. wstępna wartość inwestycji określona została na kwotę : 176,176 mln zł. w tym komercjalizacja 4,42 mln zł netto (brutto – 5,39 mln zł). W załączniku nr 2 wszystkie kwoty podane zostały w kwotach netto. Aneksem nr 2 z dnia 09.03.1999 r. planowana wartość inwestycji zmieniona została na kwotę: 185,865 mln zł, a wartość komercjalizacji w kwocie brutto określona została na kwotę 5,0 mln zł (załącznik nr 2).
Aneksem nr 3 z dnia 14.06.2000r. w związku z decyzją o przeprojektowaniu obiektu wartość umowy ustalona została na kwotę: 135.853 mln zł, według cen IV kwartału1997 r., w tym koszty komercjalizacji 5,0 mln zł brutto.
Zgodnie z § 1 pkt 4 umowy z dnia 04.02.1998 r. wraz z późniejszymi zmianami wstępna wartość inwestycji podlegała indeksacji o wskaźniki GUS lub SEKOCENBUD od dnia 01.01.1998 r. , w tym także koszty komercjalizacji jako część składowa wynagrodzenia umownego.
W wyniku realizacji kontraktu przy zastosowaniu zasad wynikających z postanowień umowy zwaloryzowana wartość komercjalizacji wynosi : 5.664.880,30 zł. Waloryzacja komercjalizacji prowadzona była w okresie od początku realizacji inwestycji do dnia wynikającego z harmonogramu rzeczowo-finansowego, tj. do kwietnia 2000 r.
Według stanowiska SM "Przy Metrze", w świetle obowiązującego stanu prawnego i rozważań skutków prawnych postanowień umowy dotyczących waloryzacji wynagrodzenia umownego, podwyższenie wynagrodzenia wskutek waloryzacji wynika wprost z art. 358' § 2 K.c. , nie ma zatem podstaw roszczenie względem Drimex-Bud S.A. o obniżenie wynagrodzenia umownego o skutki waloryzacji jednego z jego elementów. (zobacz : opinia Warszawskiego Centrum Postępu Techniczno Organizacyjnego Budownictwa WACETOB – Ośrodek Kosztorysowania Robót Budowlanych Zeszyt nr 6, 7-8 z 2001 r. „Ceny, normowanie i kosztorysowanie robót budowlanych").

2. Sprawa rozliczenia DRIMEX – BUD S.A. z zatrzymaniem kaucji gwarancyjnych i pobranych weksli gwarancyjnych.
W par. 12 Umowy z dnia 4.02.1998 r. ustalono, że DRIMEX – BUD S.A. jako Inwestor Powierniczy zobowiąże wykonawców do wniesienia kaucji gwarancyjnej w wysokości 1% wartości robót w

terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy realizacyjnej pod rygorem jej rozwiązania. Kaucja gwarancyjna pozostanie w dyspozycji Inwestora i zostanie zwolniona po upływie rękojmi liczonej od dnia zakończenia robót.

Aneksem nr 2 do Umowy podpisanym w dniu 9.03.1999 r. zmieniono w par. 5 zapis par. 12 Umowy w ten sposób, że otrzymuje on brzmienie :

- Inwestor Powierniczy będzie potrącał z każdej faktury Wykonawcy tytułem kaucji gwarancyjnej 3% wartości netto wykonanych robót. Powyższa kaucja będzie stanowiła gwarancję należytego wykonania przedmiotu umowy i będzie lokowana na odrębnym subkoncie.
- Tytułem zabezpieczenia kosztów usuwania wad i usterek ujawnionych w czasie gwarancji, wykonawca udzieli zabezpieczenia w wysokości 5% wartości umowy wekslem gwarancyjnym „in blanco".

O uzyskanie danych o wysokości zatrzymanych kaucji gwarancyjnych od wykonawców zadania inwestycyjnego „Centrum Natolin" i pobranych wekslach gwarancyjnych SM „Przy Metrze" występowała do DRIMEX – BUD S.A. w roku 2003 i w czasie prowadzonej lustracji.

Do zakończenia badań lustracyjnych informacji od DRIMEX – BUD S.A. w tej sprawie nie uzyskano.

3. Wyegzekwowanie od DRIMEX – BUD S.A. należności w kwocie 1.931.082,50 zł za dźwigi.

   W dniu 4.10.2002 SM „Przy Metrze" zawarła z „PROLIFT" - em Sp. z o.o. z Poznania umową o przelewie wierzytelności w kwocie 1.931.082,50 zł z tytułu nieuregulowanej należności za wykonane na budowie „Centrum Natolin" roboty budowlane (dostawa i montaż dźwigów osobowych).

   „PROLIFT" Sp. z o.o. na budowie „Centrum Natolin" był podwykonawcą „PEBEX" S.A. w Łodzi. Dochodzona przez Spółdzielnię od DRIMEX – BUD S.A. należność w kwocie 1.931.082.50 zł dotychczas nie została zapłacona.

   W piśmie z dnia 30.04.2003 r. DRIMEX – BUD S.A. potwierdza należność z zastrzeżeniem, że jej rozliczenie nastąpi po rozstrzygnięciu sporu między DRIMEX – BUD S.A. a PEBEX S.A. – wykonawcą robót budowlanych na zlecenie, której PROLIFT Sp. z o.o. wykonała windy.

4. Ostateczne rozliczenie należności PIU – G. Wereszczyński w Płocku za wykonanie roboty.

   W dniu 26.11.2003 r pomiędzy DRIMEX – BUD S.A. w Warszawie jako Inwestorem Powierniczym SM „Przy Metrze" w Warszawie i Grzegorzem Wereszczyńskim – Przedsiębiorstwem Instalacyjno Usługowym realizującym roboty budowlane w Płocku realizującym roboty budowlane związane z inwestycją „Centrum Natolin" zawarto porozumienie, w którym m.in. ustalono, że:

   - faktyczna kwota zadłużenia na rzecz Wykonawcy z tytułu wykonanych dotychczas robót budowlanych w ramach Inwestycji, wynikająca z kaucji zwrotnych oraz niezapłaconych

faktur, wynosi na dzień zawarcia Porozumienia łącznie 4.675.166,80 zł a z tytułu dokończenia zakresu robót budowlanych określonych w ww. umowach, zawartych przez Wykonawcę z DRIMEX – BUD S.A., Wykonawcy przysługiwać będzie – pod warunkiem wykonania tych robót w terminach określonych w harmonogramie rzeczowo – finansowym, stanowiącym załącznik nr 1 do Porozumienia – prawo do wynagrodzenia w wysokości 4.630.089 zł,

- DRIMEX – BUD S.A. zobowiązuje się z uzyskanego kredytu w wysokości 3.500.000 zł do terminowego – w ciągu trzech dni od otrzymania faktury Wykonawcy – regulowania należności wynikających z bieżących faktur wystawianych przez Wykonawcę – do wysokości 3.500.000 zł,
- Spółdzielnia, celem zabezpieczenia spłaty należności określonej w pkt. 1 powyżej, wystawi dwa weksle „in blanco", jeden z nich do kwoty 4.675.166,80 zł, drugi z nich w kwocie 1.130.089 zł jak również należności opisanych w pkt 4 poniżej - do czasu podjęcia przez Zebranie Przedstawicieli uchwały w trybie art. 38 § 68 pkt 5 Statutu Spółdzielni, zaplanowanego na grudzień 2003 r. – o wyrażeniu zgody na przewłaszczenie miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym zlokalizowanego na nieruchomości będącej w jej wieczystym użytkowaniu położonej w Warszawie u zbiegu ulic Belgradzkiej i KEN na zabezpieczenie roszczeń Wykonawcy. Spółdzielnia zobowiązuje się niniejszym do nieobciążania opisanych powyżej miejsc postojowych jakimikolwiek prawami osób trzecich bez pisemnej zgody Wykonawcy.
- Nie podjęcie przez Zebranie Przedstawicieli uchwały wyrażającej zgodę na przewłaszczenie na zabezpieczenie roszczeń Wykonawcy, spowoduje zawarcie przez Spółdzielnię z Wykonawcą umowy, na podstawie której Wykonawca otrzymywać będzie comiesięczne wpływy z tytułu wydzierżawiania przez Spółdzielnię ww. miejsc postojowych w terminie od dnia 1 maja 2004 roku pod warunkiem zrealizowania przez Wykonawcę robót budowlanych zgodnie z przyjętym szczegółowym harmonogramem rzeczowo – finansowym, stanowiącym załącznik nr 1 do Porozumienia. Spółdzielnia gwarantuje Wykonawcy, iż przedmiotowe wpływy będą na poziomie odsetek ustawowych od kwoty aktualnych zaległości płatniczych w stosunku do Wykonawcy.

  Nie zawarcie przez Spółdzielnię umowy, o której mowa powyżej z innej przyczyny niż określona powyżej, stwarza możliwość wypełnienia przez Wykonawcę złożonych do jego dyspozycji weksli.

  W przypadku nie zapłacenia przez Spółdzielnię na rzecz Wykonawcy wszelkich zaległości płatniczych w terminie do 31 grudnia 2004 roku, Spółdzielnia zobowiązuje się na pierwsze żądanie Wykonawcy do ustanowienia na ww. miejscach postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym

spółdzielczego – własnościowego prawa na rzecz Wykonawcy na zasadach obowiązujących w Spółdzielni.

4.2. Odbiory zadań inwestycyjnych.

4.2.1. Zadanie inwestycyjne MIGDAŁOWA III

Budynki A – Lanciego 10A, B – Lanciego 10B, C – Lanciego 10C, D – Lanciego 10D, E – Lanciego 10E, F – Lanciego 10F, teren i łącznik między budynkami E i F zgłoszone zostały do odbioru przez Inwestora Zastępczego tj. SBM „Kabaty – Matecznik" pismem z dnia 29.12.2000 r.
Odbioru dokonywali:
Ze strony SM „Przy Metrze" powołana przez Zarząd Komisja w składzie p. M. Siennickiego i inspektorów nadzoru, a
ze strony oddającego: przedstawiciele Inwestora Zastępczego, generalnego wykonawcy DRIMEX – BUD S.A. , wykonawcy PPV „PETRO" HOLDING S.A. , kierownika budowy i inspektorów nadzoru.

Budynek A odebrany został protokółem nr 5 sporządzonym w dniu 30.03.2001 r. , w którym ustalono, że pełna dokumentacja zostanie przekazana przy protokóle końcowym.
W trakcie odbioru budynku nie ustalono kubatury, powierzchni i liczby mieszkań w odbieranym budynku.
W protokóle stwierdzono występowanie 7 szczegółowo wyspecyfikowanych wad i 7 innych zastrzeżeń.

Budynek B odebrany został protokółem nr 7 sporządzonym w dniu 30.05.2001 r., w którym ustalono, że pełna dokumentacja zostanie przekazana przy protokóle końcowym zadania.
W protokóle opisano 4 występujące wady i ustalono terminy ich usunięcia.
W innych wnioskach w protokóle wyspecyfikowano 6 zaleceń Inwestora dot. usunięcia braków w odbieranym obiekcie.

Budynki C i D odebrane zostały protokółami nr 1 i 2 sporządzonymi w dniu 27.03.2001 r.
W budynku C stwierdzono w czasie dokonywanego odbioru 5 występujących braków i ustalono terminy ich wykonania, w budynku D – 6 występujących braków.

Budynki E i F odebrane zostały protokółami nr 3 i 4 sporządzonymi w dniu 29.03.2001 r.
W trakcie odbioru budynków nie ustalono kubatury, powierzchni i liczby mieszkań i innych pomieszczeń w budynkach.
W odbieranym budynku E wyspecyfikowano 7 i w budynku F również 7 występujących braków oraz podano terminy ich usunięcia.

Teren i łącznik między budynkami E i F odebrane zostały protokółem nr 6 sporządzonym w dniu 12.04.2001 r.

W protokóle wyspecyfikowano odbierane roboty nie kubaturowe. Wyszczególniono 6 występujących braków i ustalono terminy ich usunięcia.
Budynki A, C, D, E i F przy ul. Lanciego 10 końcowo zostały odebrane protokółem sporządzonym 28.05.2001 r. przez Komisję, której ze strony Spółdzielni przewodniczył vice Prezes ds. Technicznych, p. A. Matz.
W protokóle i zał. nr 1 wyspecjalizowano przekazaną Spółdzielni dokumentację. Zgłoszono 3 nadal istniejące wady i podano terminy ich usunięcia. Zgłoszono 4 wnioski dot. przejmowanych obiektów.

Budynek Lanciego 10H zgłoszony do odbioru przez Inwestora Zastępczego pismem z dnia 29.12.2001 odebrany został protokółem nr 1/2001 sporządzonym dnia 12.02.2002 r. Protokół ten, podobnie jak poprzednie stanowi integralną część protokółu końcowego inwestycji „Migdałowa III".
Szczegółowe ustalenia dot. odbierania budynku zawarto w protokóle z dnia 6.02.2002 r.

Zezwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A" zrealizowanego w zespole zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa III" przy ul. Lanciego 10A udzielone zostało Spółdzielni Decyzją nr 304/D/01/MU Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 24.05.2001 r. z następującymi warunkami:
1. uniemożliwić dostęp osobom postronnym do pozostałych budynków, które są w trakcie realizacji,
2. do dnia 15.07.2001 r. zrealizować plac zabaw dla dzieci w miejscu wyznaczonym w zatwierdzonym projekcie zagospodarowania terenu,
3. uzyskanie pozwolenia na użytkowane budynków „B" i „H" uzależnione będzie od zrealizowania budynku garażowego „G".

Dane ogólne budynku zawarte w decyzji zezwalającej na użytkowanie:
- powierzchnia całkowita – 2.429,8 m^2,
- powierzchnia użytkowa mieszkań – 1.393,1 m^2,
- ilość mieszkań - 28

Zezwolenie na użytkowanie budynku „B" zrealizowanego w zespole zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa III" przy ul. Lanciego 10B wydane zostało Spółdzielni Decyzją nr 476/D/01/MU Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 26.07.2001 r. z następującymi warunkami:
1. uniemożliwić dostęp osobom postronnym do pozostałych budynków, które są w trakcie realizacji,
2. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku „H" uzależnia się od zrealizowania budynku garażowego „G".

Dane ogólne budynku zawarte w decyzji zezwalającej na użytkowanie:

- powierzchnia całkowita – 2.858,5 m^2,
- powierzchnia użytkowa – 2.053,8 m^2,
- powierzchnia użytkowa mieszkań – 1.515,8 m^2,
- ilość mieszkań – 24,
- powierzchnia garażu – 539,7 m^2.

Zezwolenie na użytkowanie budynku „C" zrealizowanego w zespole zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa III" przy ul. Lanciego 10C wydane zostało Spółdzielni Decyzją nr 305/D/01/MU Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 24.05.2001 r. z zachowaniem warunków jak w decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku „A".

Dane ogólne budynku zawarte w decyzji zezwalającej na użytkowanie:
- powierzchnia całkowita – 3.172,4 m^2,
- powierzchnia użytkowa – 2.245,7 m^2,
- powierzchnia użytkowa mieszkań – 1.625,2 m^2,
- powierzchnia garażu – 620,5 m^2,
- ilość lokali mieszkalnych – 32.

Zezwolenie na użytkowanie budynku „D" zrealizowanego w zespole zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa III" przy ul. Lanciego 10D wydane zostało Spółdzielni Decyzją nr 306/D/01/MU Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 24.05.2001 r. z zachowaniem warunków jak w decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku „A" + że o przystąpieniu do użytkowania lokali usługowych, po zakończeniu robót wykończeniowych i określeniu funkcji tych lokali, zawiadomić organ administracji architektoniczno – budowlanej.

Dane ogólne budynku zawarte w decyzji zezwalającej na użytkowanie:
- powierzchnia całkowita – 3.237,8 m^2,
- powierzchnia użytkowa – 1.971,8 m^2,
- powierzchnia użytkowa mieszkań – 1.823,0 m^2,
- ilość lokali mieszkalnych – 34,
- powierzchnia usług – 148,8 m^2,
- ilość lokali usługowych – 3.

Zezwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego „E" zrealizowanego w zespole zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa III" przy ul. Lanciego 10E wydane zostało Spółdzielni Decyzją nr 307/D/01/MU Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 24.05.2001 r. z zachowaniem warunków jak w odniesieniu do budynku „D".

Dane ogólne budynku zawarte w decyzji zezwalającej na użytkowanie:
- powierzchnia całkowita – 5.516,5 m^2,
- powierzchnia użytkowa – 4.110,7 m^2,
- powierzchnia użytkowa mieszkań – 2.615,6 m^2,

- ilość lokali mieszkalnych – 40,
- powierzchnia usług – 191,9 m^2,
- ilość lokali usługowych – 6,
- powierzchnia garażu – 1.302,2 m^2.

Zezwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego „F" zrealizowanego w zespole zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa III" przy ul. Lanciego 10F wydane zostało Spółdzielni Decyzją nr 308/D/01/MU Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 24.05.2001 r. z zachowaniem warunków jak w odniesieniu do budynku „D".

Dane ogólne budynku zawarte w decyzji zezwalającej na użytkowanie:
- powierzchnia całkowita – 5.545,8 m^2,
- powierzchnia użytkowa – 4.094,1 m^2,
- powierzchnia użytkowa mieszkań – 2.598,4 m^2,
- ilość lokali mieszkalnych – 46,
- powierzchnia usług – 191,3 m^2,
- ilość lokali usługowych – 6,
- powierzchnia garażu – 1.304,4 m^2.

Zezwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego „H" zrealizowanego w zespole zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa III" przy ul. Lanciego 10H Spółdzielnia dotychczas nie uzyskała.
W sprawie wydania zezwolenia na użytkowanie budynku SM „Przy Metrze" wystąpiła do Urzędu Gminy Warszawa – Ursynów – Wydział Głównego Architekta Gminy.
Pismem znak TB/1475/2002 z dnia 11.03.2002 r. Decyzją nr 331/D/02/MU z dnia 17.05.2002 r. Burmistrz Gminy Warszawa – Ursynów odmówił Spółdzielni pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego „H".
W uzasadnieniu Decyzji Burmistrza odmawiającej wydania pozwolenia na użytkowanie budynku „H" podano, że „przedmiotowy budynek stanowi kolejny etap całego zamierzenia inwestycyjnego, na które zostało udzielone ww. pozwolenie na budowę. Zespół zabudowy mieszkaniowej składa się z siedmiu budynków wielorodzinnych „A, B, C, D, E, F, H", z czego cztery posiadają garaże podziemne, oraz jednego wolno stojącego wielopoziomowego budynku garażowego „G".
W dniu 12.03.2002 r. Inwestor wystąpił z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie ostatniego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, który nie posiada garażu podziemnego. Załączono komplet niezbędnych protokółów, badań i sprawdzeń. Komendant Państwowej Straży Pożarnej zaświadczeniem Nr Poż PZ 5594/724/02 z dnia 11.02.2002 r. nie sprzeciwił się użytkowaniu przedmiotowego budynku. Organy: Inspekcji Sanitarnej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Ochrony Środowiska wg oświadczeń Inwestora w ustawowym terminie nie zajęły stanowiska.

W dniu 7.05.2002 r. stwierdzono protokolarnie, iż budynek „H" został wybudowany zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i że teren wokół przedmiotowego budynku jest uporządkowany. Stwierdzono również, że nie została rozpoczęta budowa budynku garażowego „G" stanowiącego ostatni etap zatwierdzonego zespołu zabudowy mieszkaniowej. Rezygnacja z realizacji budynku „G" oznaczałaby niezgodność z zatwierdzonym projektem zagospodarowania działki.
Decyzją nr 1220/D/0/MU z dnia 15.12.2000 r. Burmistrz Gminy Warszawa – Ursynów odmówił Spółdzielni zatwierdzenia zamiennego projektu budowlanego przedmiotowego zespołu, polegającego na rezygnacji z wybudowania budynku „G". W uzasadnieniu tej decyzji podano, iż w Decyzji nr 159/99 z dnia 30.03.1999 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego zespołu zabudowy mieszkaniowej ustalono wskaźnik miejsc parkingowych 1,3 miejsca na mieszkanie oraz 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej usług i 20% miejsc na parkingach terenowych. Zatwierdzony projekt budowlany zespołu mieszkaniowego przewiduje 246 lokali mieszkalnych i 639,0 m^2 powierzchni usługowej, dla obsługi których zaprojektowano 304 miejsca parkingowe w garażach podziemnych, w garażu wielopoziomowym oraz na terenie.
W projekcie zamiennym przewidziano 228 miejsc parkingowych, ponieważ w miejsce garażu wielopoziomowego na 150 stanowisk zaprojektowano 49 miejsc postojowych na terenie a to spowodowałoby niedobór 76 miejsc postojowych niezbędnych do obsługi zespołu mieszkaniowego. Inwestor posiada wprawdzie pozytywnie uzgodniony z ZDM zamienny projekt zagospodarowania działki ze zmniejszonym wskaźnikiem miejsc postojowych na jedno mieszkanie, lecz uzgodnienie to nie mogło być podstawą do wydania pozytywnej dla Inwestora decyzji, gdyż byłaby sprzeczna z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 100/I/2002 z dnia 07.03.2002 r., utrzymał w mocy decyzję w przedmiocie odmowy zatwierdzenia zamiennego projektu podtrzymując tym samym stanowisko Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów.
Ponadto, Inwestor otrzymał decyzje zezwalające na użytkowanie poszczególnych budynków mieszkalnych tj. budynku A, B, C, D, E, F, gdzie zawarto warunek, który określał możliwość uzyskania decyzji na użytkowanie budynku „H" po wybudowaniu budynku garażowego „G"."
Odwołanie SM „Przy Metrze" od Decyzji Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów odmawiającej wydania pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego „H" wniesione w ustawowym trybie i terminie do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Gminy Warszawa – Ursynów decyzją Wojewody z dnia 10.07.2002 r. nr 1297/I/2002 zostało rozpatrzone negatywnie.

Skarga SM „Przy Metrze" na tę decyzję Wojewody Mazowieckiego wniesiona do Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrokiem sygn. akt IV S.A. 3395/02 została oddalona.
W miesiącu sierpniu 2003 r. na zlecenie SM „Przy Metrze" opracowany został przez Miasto-projekt Warszawa zamienny bilans miejsc parkingowych osiedla „Migdałowa III" i zamienny bilans miejsc parkingowych zapewnia 1,35 miejsc parkingowych na 1 mieszkanie, spełnia wskaźnik programowy i został pozytywnie zaopiniowany przez Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie.
Na podstawie tego opracowania Spółdzielnia w dniu 25.09.2003 r. wystąpiła do Prezydenta m. st. Warszawy za pośrednictwem Delegatury Biura Naczelnego Architekta Miasta w Dzielnicy Ursynów z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
W dniu 10.10.2003 pismem znak AP – 7331/552/MU/03 Delegatura Biura Naczelnego Architekta Miasta w Dzielnicy Ursynów zawiadomiła o wszczęciu postępowania administracyjnego na wniosek Spółdzielni w sprawie ustalenia warunków na budowę parkingu w osiedlu „Migdałowa III" a w dniu 30.01.2004 pismem znak AP – 7331/16/MU/04 powiadomiła, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie zmiany wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr 159/99 z dnia 30.03.1999 r. W powiadomieniu tym skierowanym wg rozdzielnika do Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami Geodezji i Katastru w Dzielnicy Ursynów i do wiadomości SM „Przy Metrze" na podstawie art. 155 KPA proszono o zajęcie stanowiska a brak odpowiedzi w tej sprawie w ciągu 7 dni uznano za zgodę na zmianę przedmiotowej decyzji w tej sprawie.
Wskutek braku sprzeciwu przez którąkolwiek ze stron decyzja w zakresie zmiany wskaźnika ilości miejsc parkingowych oraz rezygnacji z realizacji budynku garażowego wielopoziomowego w osiedlu „Migdałowa III" stała się wiążącą.

4.2.2. Zadanie inwestycyjne – Zespół mieszkalno – usługowy „CENTRUM NATOLIN" w Warszawie przy Al. KEN nr 36A.

Część mieszkalna zespołu, budynek M-1 (klatki schodowe 1-5) z wyłączeniem usług, garaży i urządzeń infrastruktury przewidzianych do realizacji dla całości zadania inwestycyjnego odebrana została protokółem odbioru końcowego sporządzonym w dniu 31.05.2001 r. na podstawie zgłoszenia Inwestora Powierniczego DRIMEX – BUD S.A. gotowości do odbioru pismem znak : DB/CN/53/05/01 z dnia 15.05.2001 r.

SM „Przy Metrze" przy odbiorze reprezentował p. M. Siennicki wraz z zespołem 5 inspektorów nadzoru Spółdzielni.

Inwestora Powierniczego : p. A. Rogowski wraz z kierownikiem budowy i inspektorami nadzoru.

Protokółem tym potwierdzono przekazanie Spółdzielni :
- egzemplarz projektu technicznego budynku M-1 z naniesionymi zmianami wprowadzonym w czasie realizacji,
- kopie ostatnich zapisów w Dzienniku Budowy,
- wyniki przeprowadzonych ekspertyz, prób materiałów oraz zaświadczenie z odbiorów technicznych instalacji i urządzeń.

W protokole ustalono, że kubatura odbieranego obiektu wynosi 42.020 m^3 a powierzchnia 154 lokali mieszkalnych 10.082,64 m^2.

W protokóle stwierdzono, że w odbieranym budynku nie istnieją wady trwałe, ani też wady nie dające się usunąć.

Decyzją nr 631/D/01/MU z dnia 10.09.2001 r. wydaną przez Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów Inwestorowi Powierniczemu DRIMEX – BUD S.A. udzielone zostało zezwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami „M-1" wchodzącego w skład zespołu mieszkaniowo – usługowo – biurowego „Centrum Natolin" z zachowaniem warunków:
- po zakończeniu robót wykończeniowych lok. użytkowych wystąpić o pozwolenie na ich użytkowanie,
- zakończyć budowę podziemnego garażu i uzyskać pozwolenie na jego użytkowanie.

4.3. Finansowanie inwestycji.

Realizowane zadania inwestycyjne Spółdzielni finansowane są własnymi środkami finansowymi osób przystępujących do budowy lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w garażach.

W tym celu Inwestorzy Zastępczy zawierali z przystępującymi do budowy umowy o wykonanie lokalu mieszkalnego (użytkowego, miejsca postojowego w garażu) za środki przystępujących do budowy.

Umowy na budowę lokali i ich sfinansowanie przez zainteresowanych ich uzyskaniem w zadaniu inwestycyjnym „Migdałowa III" zawierane były przez Inwestora Zastępczego – Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową „Kabaty – Matecznik".

Analizie poddano wyrywkowo wybrane umowy o realizację jak niżej:
- umowa nr 21/M III z dnia 6.10.1998 + aneks z dnia 26.10.1999 r.,
- umowa nr 1/M III z dnia 27.10.1998,
- umowa nr 4/M III z dnia 24.09.1998,
- umowa nr 22/M III z dnia 6.10.1998 + aneks z dnia 26.10.1999 r.,
- umowa nr 36/M III z dnia 14.10.1998,
- umowa nr 29/M III z dnia 7.10.1998,
- umowa nr 198/M III z dnia 25.05.1999 + aneks z dnia 14.03.2000 r.

W zawieranych umowach określona została lokalizacja i powierzchnia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy. Standard wykończenia

określono w Zał. nr 1 do umowy. W umowie jednak stwierdza się, że koszt realizacji lokalu mieszkalnego nie obejmuje wykonania białego montażu, podłóg, glazury i terakoty w łazience, WC i kuchni (§ 1.2).
W umowach ustalono również:
- planowany, orientacyjny termin przekazania budynków (§ 1.4),
- planowany wstępny koszt budowy lokalu mieszkalnego (wg cen na poziomie III kw. 1998 r.) – 2500 zł/m^2 + podatek VAT i miejsca postojowego – 22.000 zł + podatek VAT z uwagą, że ceny te będą okresowo indeksowane wskaźnikiem GUS dla robót budowlano – montażowych w budownictwie, począwszy od kwart. 1998 r. (§ 1.5),
- zawarto zobowiązanie finansującego do pokrycia również kosztów:
  ~ infrastruktury ,
  ~ obsługi administracyjno – biurowej świadczonej przez SM „Przy Metrze" (§ 1.6)
  ~ koszt opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu w trakcie budowy (§ 2)
- koszty budowy ustalane będą dwu etapowo: orientacyjnie – wstępnie i ostatecznie – po zakończeniu i rozliczeniu kosztów zadania w oparciu o zasady wynikające z Regulaminu rozliczania kosztów i ustalania ostatecznej wysokości kosztu 1m^2 pu (§ 3),
- planowany koszt lokalu mieszkalnego i zobowiązanie Finansującego do poniesienia pełnego wkładu budowlanego w ratach określonych w % i terminach oraz wpłacenia tytułem opłaty manipulacyjnej 1000 zł (§ 4.2),
- czas opóźnienia w zapłacie rat. wkładu budowlanego Spółdzielnia naliczy odsetki w wysokości ustawowej (§ 4.3) natomiast dodatkowe przychody uzyskane od wpłaconych przez Finansującego kwot stanowią przychód SM „Przy Metrze" i zasilają Fundusz inwestycyjno – modernizacyjny (§ 7.2)

Aneksami do umowy zmieniano ilość, wysokość i terminy wpłaty kolejnych rat wkładu budowlanego.

Umowy na budowę lokali i ich sfinansowanie przez Zainteresowanych i uzyskaniem w zadaniu inwestycyjnym „CENTRUM NATOLIN" zawierane były przez Inwestora Powierniczego „DRIMEX – BUD" S.A. w Warszawie, ul. Migdałowa 4.

Analizie poddano wyrywkowo wybrane umowy o realizacji jak niżej:
- umowa nr IV/3 z dnia 25.04.1998 + aneks nr 1 zawarty w dniu 5.10.2000 r.,
- umowa nr C/V/4 z dnia 20.03.2001 + aneks nr 1 zawarty w dniu 1.08.2001 r.,
- umowa nr C/IV/7 z dnia 21.11.2001,
- umowa nr C/IV/2 z dnia 27.07.1999+ aneks nr 2 zawarty w dniu 8.06.2001 r.,
- umowa nr C/III/5 z dnia 30.07.1999 + aneks nr 1 zawarty w dniu 1.08.2001 r.

W zawieranych umowach określona została lokalizacja i powierzchnia lokalu będącego przedmiotem umowy, planowany termin przekazania budynku oraz potwierdzona zasada, że źródłem finansowania inwestycji są środki własne Finansującego, a zgodnie z kosztorysem wstępnym planowany koszt budowy wynosi dla : mieszkania bez białego montażu i bez podłóg – 2.550 zł/m^2, apartamentu „pod klucz" - 2.900 zł/m^2 a koszt miejsca postojowego w hali garażowej – 25.000 zł. Ustalono też, że powyższe koszty od dnia 1.01.1998 r.

będą kwartalnie indeksowane wskaźnikiem GUS dla robót budowlano – montażowych, a od 1.01.1999 – wskaźnikiem SEKOCENBUD dla robót budowlano – montażowych w budownictwie mieszkaniowym (§ 1).

W umowach zawieranych w roku 2001 przewidywany koszt 1 m^2 pu mieszkań ustalony był w wysokości 3.200, 3.400 i 3.600 zł.

W umowach ustalono również, że:
- poza opłatami wynikającymi z kosztów budowy, finansujący w czasie trwania inwestycji będzie obowiązany opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu (§ 2),
- obliczenie ostatecznego kosztu budowy nastąpi w oparciu o przepisy prawa spółdzielczego, statutu Spółdzielni i obowiązujące zasady rozliczeń nowych inwestycji Spółdzielni (§ 3),
- przewidywany koszt lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego z uwagą, że w koszcie lokalu zawarta jest wpłata na Fundusz Rozwoju Spółdzielni „Przy Metrze" w wysokości 206 zł/m^2, która jest częścią składową kosztu inwestycji i będzie potrącana z każdej wpłacanej raty (§4.3),
- harmonogram procentowych wpłat na finansowanie inwestycji na konto SM „Przy Metrze" z uwagą (w § 4.6), że za opóźnienia w zapłacie rat Inwestor Powierniczy naliczy odsetki ustawowe.

Aneksem nr 1 do umowy zmieniono:
- w § 4 ust 1 umowy w ten sposób, że koszt budowy lokalu mieszkalnego (w tym infrastruktury) ustalono na 2.640 zł/m^2 i miejsca postojowego na 25.000 zł,
- w § 4 ust. 6 dodano zapis, że przypadające na lokal koszty realizacji infrastruktury finansujący zobowiązuje się zapłacić w 2 ratach,
- termin zakończenia robót budowlanych na 15.12.2000 r.,
- uzupełniono zapisy umowne o stwierdzenie, że „w przypadku nie wniesienia w terminie zaliczek na wkład budowlany, finansujący wyraża zgodę na wliczenie do wkładu budowlanego kosztów obsługi kredytu zaciągniętego na pokrycie kosztów infrastruktury przypadających na m^2 jego lokalu.

Finansowanie wpłatami członków kosztów realizacji zadania inwestycyjnego „Migdałowa III" przedstawia poniższa tabela.

dane w zł

	Koszty realizowanych robót w roku narastająco		Wpłaty członków w roku narastająco	
1. 1998	1.271.492	1.271.492	4.534.289	4.534.289
2. 1999	13.225.917	14.497.409	17.112.249	21.646.538
3. 2000	25.649.191	40.146.600	23.416.717	45.063.255
4. 2001	12.265.004	52.411.604	7.741.312	52.804.567
5. 2002	459.447	52.877.051	250.822	53.055.389
6. 2003		52.871.051	730.605	53.785.994
Razem	**52.871.051**		**53.785.994**	

Kwota 914.943 zł wkładów budowlanych przeniesiona jest na III etap realizacji inwestycji – budowa parkingu.

Jak z powyższego zestawienia ponoszonych na realizację zadania inwestycyjnego „Migdałowa III" i wnoszonych wpłat członków wynika do końca 2002 r. realizacja zadania była z wyprzedzeniem finansowana przez członków wpłatami kolejnych rat wkładów budowlanych.
Dodatkowe przychody uzyskane w formie odsetek bankowych od wpłaconych z wyprzedzeniem przez Finansujących kwot, zgodnie z § 7 ust. 2 umowy zawieranej przez SBM „Kabaty – Matecznik" z Finansującymi stanowią przychód SM „Przy Metrze" i zasilały fundusz inwestycyjno – modernizacyjny.

Z wynagrodzenia wykonawców została zatrzymana przez Inwestora Powierniczego SBM „Kabaty – Matecznik" kwota 168.490 zł do rozliczenia usterek gwarancyjnych ujawnionych w okresie rękojmi.

Finansowanie wpłatami członków kosztów realizacji zadania inwestycyjnego „Centrum Natolin" przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Okres	Koszty realizowane robót w roku narastająco		Wpłaty członków w roku narastająco	
1	1998	8.789.468	8.789.468	10.029.769	10.029.769
2	1999	33.981.446	42.770.914	35.297.408	45.327.177
3	2000	47.646.987	90.417.901	39.629.335	84.956.512
4	2001	41.808.487	132.226.388	38.528.911	123.485.423
5	2002	16.335.081	148.561.469	13.267.683	136.753.106
6	2003	8.032.707	156.594.176	18.161.475	154.914.581
7	2004	12.765.926	169.360.102		
	Razem	**169.360.102**		**154.914.581**	

Wg stanu na dzień 31.12.2003 r. występowała należność Spółdzielni z tytułu nieuzupełnionych wkładów budowlanych w kwocie 14.445.521 zł.

Jak z powyższego zestawienia ponoszonych na realizację zadania inwestycyjnego „Centrum Natolin" i wnoszonych wpłat członków wynika, że począwszy od 2000 r. bieżące wpłaty wkładów budowlanych członków nie pozwalały na pełne sfinansowanie zrealizowanego zakresu robót i występował brak środków finansowych.

4.4. Rozliczanie zadań inwestycyjnych.

4.4.1. Zasady rozliczania kosztów inwestycji.

Rozliczanie kosztów prowadzonych inwestycji w SM „Przy Metrze" uregulowane jest zasadami rozliczania inwestycji budowlanych Spółdzielni uchwalonymi przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 21/98 z dnia 14.05.1998 r.
Zasady rozliczania kosztów inwestycji budowlanych Spółdzielni, w okresie objętym lustracją były częściowo zmieniane uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni:

- nr 6/2001 z dnia 17.01.2001 r.,
- nr 46/01 z dnia 27.08.2001 r.,
- nr 31/02 z dnia 17.09.2002 r.

W Zasadach rozliczania kosztów inwestycji budowlanych obowiązujących na podstawie uchwały nr 21/98 Rady Nadzorczej z dnia 14.05.1998 ustalono, że rozliczenie kosztów inwestycji budowlanych polega na ustaleniu rzeczywistych kosztów budowy poszczególnych składników majątkowych (tj. rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię – zaewidencjonowanych w księgach rachunkowych Spółdzielni). Polega także na ustaleniu rzeczywistych kosztów budowy poszczególnych lokali.

W zasadach przewidziano rozliczanie kosztów inwestycji budowlanych w 4 etapach tj.:

I etap – ewidencjonowanie kosztów ponoszonych w trakcie realizacji inwestycji,
II etap – rozliczenie kosztów pośrednich i ogólnych,
III etap – ustalenie średniego kosztu budowy 1 m^2 pum,
IV etap – ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali.

W celu ewidencji kosztów realizacji w etapie I postanowiono, że w momencie rozpoczęcia realizacji zadania inwestycyjnego stanowiska kosztów ustala się na podstawie dokumentacji projektowej zadania, dla każdej jednostki środka trwałego, jaki zostanie wyłoniony w wyniku realizacji zadania oraz stanowisko kosztów ogólnych.

Do środków trwałych, na które wymagane jest ustalenie kosztów budowy, zalicza się w szczególności:
- poszczególne budynki (mieszkalne i niemieszkalne),
- dźwigi osobowe i towarowe wbudowane w budynki,
- węzły cieplne,
- hydrofornie,
- elementy infrastruktury, które są przekazywane, po ich wykonaniu, odpowiednim służbom komunalnym.

Stanowisko kosztów ogólnych służy gromadzeniu kosztów ponoszonych w związku z realizacją zadania, których nie da się bezpośrednio odnieść do któregokolwiek środka trwałego. Do kosztów tych zalicza się w szczególności:
- koszty pozyskania terenu pod budowę,
- opłaty z tyt. wieczystej dzierżawy terenu, poniesione do dnia zakończenia budowy,
- koszty badań geologicznych,
- koszty opracowania dokumentacji projektowej,
- koszty budowy ciągów komunikacyjnych pieszych i jezdnych,
- koszty budowy miejsc parkingowych,
- koszty budowy terenów zabawowych, łącznie z urządzeniami zabawowymi,
- koszty instalacji oświetlenia terenów wewnątrzosiedlowych,

- koszty zazielenienia terenu wokół budynków (trawniki, nasadzenia, itp.),
- koszty budowy dekoracyjnych form architektonicznych, wolno stojących (fontanny, rzeźby, itp.),
- koszty usługi Inwestora Zastępczego – Powierniczego,
- koszty utrzymania biura Spółdzielni wg normy uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
- odsetki od kredytów naliczone przez bank w okresie realizacji zadania,
- itp.

W zasadach rozliczania w etapie I ustalono, że dla potrzeb rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego niezbędne jest także:
- skosztorysowanie robót zaniechanych – dla każdego lokalu odrębnie,
- fakturowanie lub odpowiednie wydzielenie z faktury (faktur), robót dodatkowych – odrębnie dla każdego lokalu.
- skosztorysowanie robót przewidzianych do wykonania w dokumentacji projektowej, które zostały wykonane do momentu rozliczenia rzeczywistych kosztów zadania - dla każdego stanowiska ewidencji kosztów odrębnie,
- określenie kosztu budowy garaży lub stanowisk postojowych wbudowanych w budynki.

W etapie II – rozliczeniu kosztów pośrednich i ogólnych podlegają:
- rzeczywiście poniesione koszty wg ewidencji księgowej,
- skosztorysowane koszty robót nie wykonanych, do momentu rozliczenia kosztów zadania, lecz przewidzianych do wykonania w dokumentacji projektowej.

Efektem rozliczenia kosztów na tym etapie jest doprowadzenie kosztów jw. do poszczególnych budynków mieszkalnych i nie mieszkalnych.
Rozliczenie kosztów pośrednich przebiega wg zasady : - „Koszty realizacji danego środka trwałego przejmują te budynki, którym środki te służą".

Koszty ogólne zadania rozlicza się na wszystkie nowo budowane budynki proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej mieszkań.

W etapie III – dla ustalenia średniego kosztu budowy $1m^2$ powierzchni użytkowej mieszkań rozliczeniu podlegają:
- koszty budowy poszczególnych budynków, określone w wyniku zamknięcia rozliczenia etapu II,
- rzeczywiście poniesione koszty robót dodatkowych, zsumowane w przekroju poszczególnych budynków,
- skosztorysowane koszty robót zaniechanych, zsumowane w przekroju poszczególnych budynków,
- określone koszty budowy garaży lub stanowisk postojowych wbudowanych w budynki.

Zawarty w zasadach sposób ustalania średniego kosztu budowy poszczególnych budynków przewiduje, że od kosztu budynku określonego w II etapie rozliczania kosztów odejmuje się koszt budowy garaży lub stanowisk postojowych wbudowanych w budynki i sumę rzeczywistych kosztów robót dodatkowych w danym budynku, natomiast dodaje się sumę skosztorysowanych kosztów zaniechań w danym budynku i rezultat tych działań dzieli się przez sumę m^2 pu mieszkań w danym budynku.
Ustalony w IV etapie rozliczenia koszt budowy poszczególnych lokali przewiduje, że średni koszt budowy w danym budynku mnoży się przez powierzchnię danego lokalu w m^2 dodaje się rzeczywiste koszty robót dodatkowych w danym lokalu i odejmuje skosztorysowane koszty robót zaniechanych w tym lokalu.

Uchwałą nr 6/2001 Rady Nadzorczej z dnia 17.01.2001 r. ustalono, że średni koszt budowy 1 m^2 pu mieszkań ustalany jest w etapie III w wyniku rozliczenia dokonywanego przez Zarząd, które to rozliczenie zatwierdza Rada Nadzorcza.

W uchwale nr 46/01 Rady Nadzorczej z dnia 27.08.2001 r. przewidziano m.in., że przy ustalaniu w etapie III średniego kosztu budowy 1m^2 pu mieszkań w przypadku inwestycji, w których – ze względu na urządzenia techniczne i powierzchnie wspólne, służące mieszkańcom więcej niż jednego budynku – ustalenie średniego kosztu budowy dla poszczególnych budynków jest utrudnione – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o ustaleniu tego kosztu w odniesieniu do całego zadania inwestycyjnego lub do jego części.

Uchwałą nr 31/02 Rady Nadzorczej z dnia 17.09.2002 r. postanowiono, że przy ustalaniu średniego kosztu budowy 1 m^2 pu mieszkań w etapie III rozliczania kosztów inwestycji wyodrębnia się ze średnich kosztów budowy części mieszkalnej danego budynku (jako odrębną pozycję) koszt budowy jednego m^2 loggi, balkonów oraz tarasów usytuowanych na istniejącej kubaturze budynku, przynależnych do poszczególnych lokali mieszkalnych (nie służących do wspólnego użytku przez mieszkańców budynku jako powierzchnia ogólna budynku w rozumieniu § 1 ust. 2 lit. e).
Koszt budowy jednego m^2 loggi, balkonu lub tarasu usytuowanego na istniejącej kubaturze budynku ustala się na podstawie kosztorysu podwykonawczego, określającego nakłady na jeden m^2 ich powierzchni.
Wyodrębnia się ze średnich kosztów budowy danego budynku (jako odrębną pozycję) koszt budowy pomieszczeń przynależnych, takich jak piwnice oraz komórki lokatorskie, które stanowić będą pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali mieszkalnych (nie służących do wspólnego użytku przez mieszkańców budynku jako powierzchnia ogólna budynku w rozumieniu § 1 ust. 2 lit. e).
Koszt budowy jednego m^2 piwnicy i komórki lokatorskiej ustala się na podstawie kosztorysu powykonawczego, określającego nakłady na 1m^2 ich powierzchni.

W przypadku inwestycji, w których – ze względu na urządzenia techniczne i powierzchnie wspólne, służące mieszkańcom więcej niż jednego budynku – ustalenie średniego kosztu budowy dla poszczególnych budynków jest utrudnione – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o ustaleniu tego kosztu w odniesieniu do całego zadania inwestycyjnego lub do jego części.

Rozliczenia średniego kosztu budowy dokonuje Zarząd, natomiast Rada Nadzorcza rozliczenie to zatwierdza.

Ustalając całkowite koszty budowy poszczególnego lokalu w etapie IV rozliczenia, uwzględnia się w odrębnych pozycjach : koszt budowy lokalu mieszkalnego według sumy m^2 powierzchni użytkowej danego lokalu, oraz koszt budowy loggi, balkonu, tarasu, piwnicy i komórki lokatorskiej przynależnych do tego lokalu.

4.4.2. Rozliczenie Zadania Inwestycyjnego „Migdałowa III" .

Rozliczenie Zadania Inwestycyjnego „Migdałowa III" zatwierdzone zostało uchwałą nr 9/2003 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 6.03.2003 r. (uchwała ta stanowi załącznik nr 2 do niniejszego protokółu). W uchwale tej, na podstawie przedłożonego przez Zarząd rozliczenia zadania inwestycyjnego zatwierdzono:
- koszt budowy zadania – 54.090.336,52 zł,
- średni koszt budowy lokali mieszkalnych w bud. A,B,C,D,E,F – 3.614,26 zł/m^2 pu,
- jw. w budynku H – 3.699.33 zł/m^2 pu,
- jw. lokali użytkowych – 4.718.51 zł/m^2 pu,
- koszt budowy miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym dla lokali mieszkalnych – 28.157 zł za 1 miejsce postojowe.

Rozliczenie końcowe kosztów inwestycji „Migdałowa III" dokonane zostało w oparciu o zasady rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w SM „Przy Metrze":

W etapie I
- zestawiono rzeczywiste wartości 122 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych – średnia cena 1 miejsca postojowego wyznaczona na podstawie umów realizacyjnych z osobami finansującymi (28.157 zł) w kwocie – 3.435.157 zł,
- zestawiono rzeczywiste wartości lokali użytkowych – średnia cena – 4.718,51 zł, wyznaczona na podstawie umów realizacyjnych z osobami finansującymi budowę w kwocie – 2.510.247,32 zł,
- zestawiono roboty zaniechane na wszystkich budynkach w kwocie 548.233,86 zł i roboty dodatkowe w kwocie 64.886,43 zł, z uwzględnieniem korekty wynagrodzenia Inwestora Zastępczego z tyt. robót zaniechanych w kwocie 995,87 zł

W etapie II
- zestawiono rzeczywiście poniesione koszty inwestycji
  ~ razem budynki brutto + waloryzacja
    - korekta z tyt. robót dodatkowych i zaniechanych – 40.823.440,58 zł
  ~ zagospodarowanie placu budowy – 936.422, 97 zł
  ~ projektowanie – 4.109.375,41 zł
  ~ infrastruktura – 4.755.843,68 zł
  ~ roboty dodatkowe – 1.589.529,98 zł
  ogółem 52.214.615,62 zł

W etapie III
- ustalono średni koszt budowy 1m^2 pu lokali mieszkalnych w oparciu o następujące dane:
  ~ koszt budowy lok. mieszk. – 35.361.622,81 zł
  ~ koszty pośrednie – 4.755.843,68 zł
  ~ koszty ogólne – 7.291.319,88 zł
  ~ nakłady z tyt. parkingu i odszkodowania za pawilony – 1.220.000 koszty razem – 48.528.826,37 zł
  ~ średni koszt bud. 1m^2 pu w budynkach A,B,C,D,E,F – 3.614,26 zł
  ~ jw. w budynku – 3.699,33 zł

Koszty pośrednie w kwocie 4.755.843,68 zł stanowią rzeczywiście poniesione koszty na infrastrukturę osiedlową.

Koszty ogólne w kwocie ogółem 7.291.319,9 zł składają się z kosztów :
- projektowania – 4.109.375,4 zł
- zagospodarowania placu budowy – 936.425,97 zł
- robót dodatkowych – 1.589.530 zł
- podatku gruntowego i opłat z tyt. wieczystego użytkowania gruntu- 103.001,96 zł
- kosztów SM „Przy Metrze" - 552.986,56zł.

Ogółem koszty ogólne w przeliczeniu na 1 m^2 p.u. stanowiły kwotę 543,80 zł.
W kwocie 552.986,56 zł – koszty SM „Przy Metrze" odniesione w koszty zadania inwestycyjnego „Migdałowa III" ujęto m. in.:
- prowizje i opłaty – 1.891,50 zł
- różne – 8.473,62 zł
- nadzór inwestorski – 27.389 zł
- koszty ogólne – 48.067,87 zł
- osuszanie i ochrona – 21.962,50 zł
- wywóz nieczystości, pozostałe – 5.580,07 zł
- rozliczenie inwestycji – 9.622,00 zł

W ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego „Migdałowa III" jako rezerwę uwzględniono odszkodowania za pawilony handlowe znajdujące się na terenie objętym realizacją tego zadania w kwocie 960.000 zł oraz na roboty rozbiórkowe i zagospodarowanie terenu 60.000 zł, a także 200 000 zł na budowę parkingu

ogólnodostępnego, którego budowa jest niezbędna aby uzyskać pozwolenie na użytkowanie budynku „H" inwestycji jak wyżej. Ogółem jako rezerwę przyjęto kwotę w wysokości 1.220.000 zł.

Po wydzieleniu się SM „Przy Metrze" z SBM „Natolin" Spółdzielnia zawarła z kupcami porozumienia, w którym m.in. ustalono, że dzierżawcy wystąpią o zwrot równowartości tych pawilonów na dzień ich likwidacji a podstawą negocjacji będzie wycena pawilonu przez biegłego.
Spółdzielnia pismem z dnia 28.05.1999 rozwiązała umowy dzierżawy gruntu ze skutkiem na dzień 30.06.2000 r.

Wycena pawilonów handlowych na działce ewidencyjnej nr 18/1 w obrębie 1-11-06 dokonana została przez rzeczoznawcę majątkowego – Wandę Spychalską z Nowego Dworu Maz. A w toczącym się z pozwu jednego z dzierżawców postępowaniu o wypłacenie przez Spółdzielnię należności biegły sądowy powołany przez Sąd Okręgowy w Warszawie potwierdził te wyceny.

- Zestawiono końcowe wartości inwestycji

	Pu - mp	**Średni koszt budowy 1m^2**	**Wartość**
Lokale mieszkalne budynki A,B,C,D,E,F	11.432,21 m^2	3.614,26	41.318.979,31
Lokale mieszkalne budynek H	1.975,92 m^2	3.699,33	7.309.580,13
Lokale użytkowe	532 m^2	4.718,51	2.510.247,32
Miejsca postojowe	122 szt.	28.157	3.435.154,00
Ogółem			**54.573.960,77**
Roboty zaniechane			- 549.229,73
Roboty dodatkowe			65.605,48
Ogółem			**54.090.336,52**

4.4.3. Rozliczenie Zadania Inwestycyjnego „Centrum Natolin".

Rozliczenie Zadania Inwestycyjnego „Centrum Natolin" zatwierdzone zostało uchwałą nr 32/2002 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 24.09.2002 r. (uchwała ta stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokółu).

W uchwale tej, na podstawie przedłożonego przez Zarząd rozliczenia Zadania Inwestycyjnego zatwierdzono:
- koszt budowy zadania – 169.360.101,72 zł,
- średni koszt budowy lokali mieszkalnych przy Al. KEN 36A (M I) w wys.:
  ~ klasa A – 3.819,05 zł/m^2 p.u.m.
  ~ klasa C – 3.925,05 zł/m^2 p.u.m.

- średni koszt budowy lokali mieszkalnych przy Al. KEN 36 (M II) w wys.:
  ~ klasa A – 4.303,68 zł/m^2 p.u.m.
  ~ klasa B – 4.467,05 zł/m^2 p.u.m.
  ~ klasa C – 4.517,05 zł/m^2 p.u.m.
- średni koszt budowy lokali użytkowych przy Al. KEN 36A (M I) w wys.:
  ~ klasa C – 5.120,654 zł/m^2 p.u.m.
  ~ klasa C^1 – 4.158,152 zł/m^2 p.u.m.
- średni koszt budowy lokali użytkowych przy Al. KEN 36 (M II) w wys.:
  ~ klasa A – 6.887,87 zł/m^2 p.u.m.
  ~ klasa B – 6.004,26 zł/m^2 p.u.m.
- koszt budowy miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym (dla M I i M II) w wys.:
  ~ dla lokali mieszkalnych 37.613,09 zł za miejsce postojowe,
  ~ dla usług 40.113,09 zł za miejsce postojowe.
- średnia cena m^2 balkonu, tarasu, loggi (dla M I i M II) w wys. - 720 zł/m^2
- średnia cena m^2 komórki lokatorskiej (dla M I i MII) w wys. – 1400 zł/m^2

Rozliczenie końcowe kosztów inwestycji „Centrum Natolin" dokonane zostało w oparciu o uszczegółowione w czasie realizacji inwestycji Zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych w SM „Przy Metrze".

Według wyjaśnień Zarządu w celu zrealizowania Uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 22/97 z dnia 13.12.1997 r. (mówiącą o pozyskaniu dla Spółdzielni powierzchni usługowej w ramach prowadzonej inwestycji sfinansowanej wpłatami członków przystępujących do inwestycji, Zarząd w dniu 30.12.2003 r. podjął Uchwałę nr 319/2003 w sprawie korekty rozliczenia zadania inwestycyjnego.
Efektem tej uchwały było :

- zwiększenie wartości kosztów inwestycji do kwoty 176 560 101,72 zł,
- wprowadzenie do ceny 1m^2 p.u.m. lokali użytkowych opłaty partycypacyjnej w wysokości 216,97 zł. , pominiętej w sprawozdaniu dotyczącym rozliczenia inwestycji z września 2002 r.

Zarząd w dniu 25.03.2004 r. wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie korekty rozliczenia w/w zadania inwestycyjnego. Rada Nadzorcza w dniu 31.03.2004 r. podjęła Uchwałę nr 27/2004 o zatwierdzeniu korekty.

4.5. Wnioski wynikające z oceny prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej.

Na podstawie dokonanego przeglądu prowadzonej przez Spółdzielnię, w okresie objętym lustracją, działalności inwestycyjnej nasuwają się następujące wnioski:

1. W badanym okresie, w latach 2001 – 2003 Spółdzielnia realizowała dwa zadania inwestycyjne : zespół zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa III" i zespół mieszkaniowo – usługowy „Centrum Natolin". Zadania te rozpoczęte zostały w 1998 r. i ich realizacja w latach 1998 – 2000 była przedmiotem ustaleń poprzedniej lustracji przeprowadzonej w I półroczu 2001 przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie
2. Zadanie inwestycyjne „Migdałowa III" realizowane było w ramach zastępstwa inwestycyjnego przez SBM „Kabaty – Matecznik" na podstawie umowy nr 168/98 z dnia 27.07.1998 r.
   Zadanie inwestycyjne „Centrum Natolin" realizowane było w ramach zastępstwa inwestycyjnego oraz powierniczego wykonania czynności zleconych w zakresie zawierania umów o finansowanie i przydziału lokali przez DRIMEX – BUD S.A. na podstawie umowy zawartej w dniu 4.02.1998 r.
   W uzupełnieniu umowy podpisane zostało pięć aneksów uszczegóławiających lub zmieniających jej postanowienia.
3. Realizowane zadania inwestycyjne Spółdzielni finansowane były przez indywidualnych inwestorów przystępujących do budowy lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w garażach na podstawie umów zawieranych z nimi przez Inwestorów Zastępczych umowy te m.in. przewidywały finansowanie realizacji inwestycji w procentowo określonych ratach.
   Realizacja zadania inwestycyjnego „Migdałowa III", w okresie objętym lustracją, była z wyprzedzeniem finansowana przez członków wpłatami kolejnych rat wkładów budowlanych a uzyskane z tego tytułu odsetki bankowe zgodnie z § 7 ust. 2 umowy zawieranej z Finansującymi budowę stanowią przychód finansowy SM „Przy Metrze".
   Przy realizacji zadania inwestycyjnego „Centrum Natolin" począwszy od 2000 r. bieżące wpłaty kolejnych rat wkładów budowlanych członków nie pozwalały na pełne sfinansowanie zrealizowanego zakresu robót wg stanu na dzień 31.12.2003 należność Spółdzielni z tytułu niewpłaconych części wkładów budowlanych stanowiła kwotę 14.445.521 zł odpowiadającą zobowiązaniom wobec wykonawców.
4. Budynki mieszkalne A,B,C,D,E,F z zadania inwestycyjnego „Migdałowa III" zostały protokólarnie odebrane i na podstawie decyzji Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów uzyskały zezwolenia na użytkowanie. W decyzjach o zezwoleniu na użytkowanie tych budynków zawarty był m.in. warunek, że uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ostatniego budynku H w tym zadaniu uzależnione będzie od zrealizowania wolnostojącego wielopoziomowego budynku garażowego „G".
   Budynek H w tym zadaniu inwestycyjnym odebrany został protokółem nr 1/202 z dnia 12.02.2002 r. , jednak zezwolenia na użytkowanie nie uzyskał. W uzasadnieniu odmowy w decyzji nr 331/D/02/MU z dnia 17.05.2002 Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów podano fakt niezrealizowania w ramach zadania budynku garażowego „G" w wyniku czego powstaje niedobór miejsc parkingowych. Spółdzielnia podjęła działania zmierzające do zapewnienia bilansu miejsc postojowych poprzez uwzględnienie w rezerwie, kosztów przeznaczonych na sfinansowanie budowy parkingu ogólnodostępnego.

Część mieszkalna zespołu mieszkalnego – usługowego „Centrum Natolin" – budynek M-1 odebrana została protokółem odbioru końcowego sporządzonym w dniu 31.05.2001 r.
Decyzją nr 631/D/01/MU z dnia 10.09.2001 Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów udzielone zostało zezwolenie na użytkowanie budynku.

5. Rozliczanie zadań inwestycyjnych w SM „Przy Metrze" uregulowane zostało w Zasadach przyjętych uchwałą nr 21/98 Rady Nadzorczej z dnia 14.05.1998 r. uszczegółowione w okresie realizacji omawianych inwestycji i w czasie objętym badaniem lustracyjnym uchwałami Rady Nadzorczej : nr 6/2001 z dnia 17.01.2001 r., nr 46/01 z dnia 27.08.2001 i nr 31/02 z dnia 17.09.2002 r.
Najistotniejszym dokonanym uszczegółowieniem w zasadach rozliczania zadań inwestycyjnych stanowi wyodrębnienie ze średnich kosztów budowy danego budynku kosztu budowy $1m^2$ loggi, balkonów, tarasów, piwnic oraz komórek lokatorskich i rozliczenie ich w koszcie budowy lokalu mieszkalnego do którego loggie, balkony, tarasy, piwnice i komórki lokatorskie przynależą.
Rozliczenie zadania inwestycyjnego „Migdałowa III" zatwierdzone zostało uchwałą nr 9/2003 Rady Nadzorczej z dnia 6.03.2003 r, a zadania inwestycyjnego „Centrum Natolin" uchwałą nr 32/2002 Rady Nadzorczej z dnia 24.09.2002 r.
Po rozliczeniu inwestycji (24.09.2002 r.) Spółdzielnia po około roku oczekiwania na uzupełnienie wkładów budowlanych wynikających z rozliczenia, skierowała tylko przeciwko 9 członkom (z uwagi na koszty postępowania – wpisy) nakazy o zapłatę w postępowaniu upominawczym na kwotę : 479.716,63 zł. W wyniku tego działania w stosunku do dwóch finansujących uzyskała prawomocne wyroki, natomiast pozostałych 7 osób wniosło zarzuty, które są przedmiotem rozpoznania przez sądy cywilne.
Do dnia dzisiejszego trwa postępowanie.
Wskutek rozpoczęcia dochodzenia należności przez Spółdzielnię na drodze postępowania sądowego reprezentant członków finansujących inwestycję i kwestionujących zasadność wnoszenia opłat na tzw. „Fundusz Rozwoju" Spółdzielni, złożył wniosek do Prokuratury Warszawa Mokotów o wszczęcie postępowania wyjaśniającego prawidłowość rozliczeń z zakresu kosztów inwestycji w „Centrum Natolin". W wyniku wniosku prokurator wydał postanowienie o powołaniu biegłego w celu stwierdzenia prawidłowości utworzenia i wykorzystania środków „Funduszu Rozwoju".
Do dnia dzisiejszego trwają czynności wyjaśniające.
Opłata partycypacyjna wnoszona przez członków finansujących inwestycję „Centrum Natolin" została wkalkulowana w koszty inwestycji, do czego obligowała Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków nr 22/97 z dnia 13.12.1997 r. i obowiązek jej wniesienia zawarto w umowach z osobami finansującymi w/w inwestycję.

5. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

5.1 Stan ilościowy i techniczny zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Wielkość i stan techniczny zasobów mieszkaniowych Spółdzielni obrazują tablice 5 i 5a, stanowiące załączniki do niniejszego protokołu.

Wg stanu na dzień 31.12.2003 r. SM „Przy Metrze" eksploatowała 71 budynków mieszkalnych o 3871 lokalach mieszkalnych i 81 lokalach użytkowych.
Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wynosi :
ogółem – 234.865 m^2
w tym: lokali mieszkalnych – 224.454 m^2
Lokali użytkowych – 10.411 m^2
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 95,6 %, a lokali użytkowych – 4,4 % ogólnej powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych.
Eksploatowane budynki mieszkalne wznoszone były sukcesywnie w latach 1983 – 2002, a w szczególności:
- w roku 1983 – 13 budynków,
- w roku 1984 – 20 budynków,
- w roku 1985 – 19 budynków,
- w roku 1986 – 1 budynek,
- w roku 1988 – 3 budynki,
- w roku 1991 – 1 budynek,
- w roku 2000 – 5 budynków,
- w roku 2001 – 7 budynków,
- w roku 2002 – 2 budynki.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze" zrealizowała bardzo szeroki zakres prac termomodernizacyjnych, zapewniających ograniczenie zużycia ciepła:
- wszystkie istniejące węzły cieplne posiadają opomiarowanie umożliwiające rozliczanie się Spółdzielni z ze SPEC-em za rzeczywiście zużyte ciepło na cele ogrzewania mieszkań i podgrzania wody,
- we wszystkich eksploatowanych budynkach zewnętrzne ściany zostały docieplone wg aktualnych norm (w roku 2000 – 38 budynków),
- we wszystkich lokalach mieszkalnych Spółdzielnia opomiarowała zużycie ciepłej i zimnej wody,
- we wszystkich lokalach mieszkalnych w latach 1996 – 2000 zamontowane zostały termoregulatory, a w roku 2001 zamontowane podzielniki ciepła.

5.2. Koszty, wpływy i wyniki finansowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Koszty, wpływy i wyniki finansowe uzyskane w okresie objętym lustracją w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni przedstawione zostały w tablicach 6 i 7, stanowiących załącznik do niniejszego protokółu.
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wynoszące w roku 2001 kwotę 23 128 483,63 zł, w roku 2002 wzrosły o 16,4 % do kwoty 26 913 744 zł, a w roku 2003 o dalsze 0,8 % do kwoty 27 125 259 zł.
W kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi:
- udział kosztów eksploatacji i odpisów na remonty stanowił 67,9 % w roku 2001, 70,7% w roku 2002 i 71,6 % w roku 2003.
- koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody stanowiły 29,4 % w roku 2001 26,4 % w roku 2002 i 26,5 % w roku 2003,
- koszty dźwigów 1,1 % w roku 2001, 1,0 % w roku 2002 i 0,9 % w roku 2003,
- koszty finansowe – 1,6 % w roku 2001, 2,6% w roku 2002 i 1,0 % w roku 2003.

W kosztach eksploatacji i odpisach na remonty najwyższy udział posiadają:
- odpisy na remonty,
- płace i narzuty na płace pracowników umysłowych,
- woda i kanalizacja,
- opłata za użytkowanie terenu.

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wynoszące w roku 2001 kwotę 22 861 889,09 zł, w roku 2002 wzrosły o 23,6 % do kwoty 28 267 724 zł, a w roku 2003 były niższe niż w roku 2002 o 1,4 % i stanowiły kwotę 27 867 261 zł. Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w okresie objętym lustracją :
- w 87,0 – 84,1 % pochodziły z opłat od lokali mieszkalnych,
- w 13,0 – 9,2 % - z opłat od lokali użytkowych,
- w 2,4 – 6,2 % - z innych przychodów.

W roku 2001 koszty GZM były wyższe od uzyskanych przychodów i wystąpił niedobór – 266 504,54 zł.
W roku 2002 w gospodarce zasobami mieszkaniowymi uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 1 353,981 zł, a w roku 2003 – 742,008 zł do rozliczenia w okresach przyszłych.

W okresie objętym lustracją wysokość opłat eksploatacyjnych i odpisów na remonty ustalane były w Spółdzielni odpowiednimi uchwałami Rady Nadzorczej.
Wg stanu na dzień 01.01.2001 obowiązywała w SM „Przy Metrze" stawka na eksploatację podstawową w wysokości 1,30 zł/m^2 pu na podstawie uchwały nr 16/1999 RN z dnia 1.07.1999 i odpis na fundusz remontowy w wysokości 1,30 zł/m^2 pu. Uchwałą nr 8/2001 Rady Nadzorczej z dnia 29.01.2001 r. od dnia 1.02.2001 r. odpis na fundusz remontowy podwyższono na do 1,80 zł/m^2 pu, a uchwałą nr 43/2001 Rady Nadzorczej z dnia 25.06.2001 r. z dniem 1.07.2001 dokonano dalszego zwiększenia odpisu na fundusz remontowy do wysokości 2,30 zł/m^2 pu. czasowo do uregulowania zobowiązań wobec FINESCO z tytułu wykonanych docieplеń.
Uchwałą nr 33/2003 Rady Nadzorczej z dnia 28.06.2003 r. zmieniona została stawka eksploatacji podstawowej do wysokości 1,35 zł/m^2pu.

Wysokość opłat z tytułu dostarczanego ciepła, dostawy wody i odprowadzania ścieków, eksploatacji dźwigów i użytkowania gruntów były zmieniane przez Zarząd w dostosowaniu do stawek ustalonych przez SPEC, MPWiK i gminą na podstawie obowiązujących w Spółdzielni regulaminów rozliczania tych kosztów.

5.3. Gospodarka lokalami użytkowymi.

Gospodarka lokalami użytkowymi w SM „Przy Metrze" uregulowana jest „Zasadami gospodarki pomieszczeniami innymi niż lokale mieszkalne oraz terenami i miejscami pod reklamę" zatwierdzonymi uchwałą nr 9/99 Rady Nadzorczej z dnia 25.03.1999 r.
Zasady te regulują gospodarkę lokalami użytkowymi, pomieszczeniami gospodarczymi terenami i miejscami pod reklamę.

Uchwałą nr 7/2000 Rady Nadzorczej z dnia 31.03.2000 r. poszerzono zasady jw. o gospodarkę miejscami postojowymi dla samochodów w budynkach wielorodzinnych.
W zasadach dotyczących gospodarki lokalami użytkowymi ustalono, że najem lokalu użytkowego następuje w drodze przetargu lub konkursu ofert, a informację o przetargu zamieszcza się w prasie lokalnej i na tablicach ogłoszeń w biurze Spółdzielni.

W § 4 Zasad ustalono, że powołana przez Zarząd Komisja dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty kierując się nw. kryteriami:
a) wysokością ceny najmu
b) rodzajem działalności, jaką zamierza prowadzić oferent w danym lokalu (mając na uwadze dążenie do zaspokojenia potrzeb członków i mieszkańców Spółdzielni),
c) skalą uciążliwości działalności, która ma być prowadzona w lokalu – dla okolicznych mieszkańców,
d) kondycją finansową oferenta,
e) zakresem koniecznej adaptacji lokalu związanej z rodzajem prowadzonej działalności.

W § 7 Zasad ustalono, że z wybraną w drodze przetargu lub konkursu ofert osobą fizyczną lub prawną zawierana jest umowa najmu.
Umowa najmu powinna zawierać:
a) ustalenia poczynione przez Komisję,
b) zapis o odszkodowaniu przysługującym Spółdzielni w wysokości 300% czynszu miesięcznego, z tytułu bezumownego zajmowania lokalu (po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy),
c) zapis o waloryzacji stawki najmu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych dwukrotnie w ciągu roku kalendarzowego (z dniem 1 marca i 1 września),
d) postanowienie o wysokości opłat za wywóz nieczystości lub zobowiązanie Najemcy do zawarcia odrębnej umowy na świadczenie ww. usług z wyspecjalizowaną firmą,
e) informację o zawarciu w stawce czynszu opłat z tytułu podatków wnoszonych przez Spółdzielnię do Urzędu Gminy,
f) zapis o poddaniu się przez Najemcę egzekucji z art. 777 pkt 4 PC – przy zawieraniu umów na lokale o powierzchni min. 100 m^2,
g) trzymiesięczny okres wypowiedzenia umowy zawartej na czas nie określony,
h) postanowienie o wpłaceniu przez Najemcę kaucji gwarancyjnej.

Oceny stosowanego trybu wynajmowania lokali użytkowych, zawieranych umów najmu oraz prowadzonej gospodarki lokalami użytkowymi dokonano na przykładzie losowo wybranych 10 wynajmowanych lokali użytkowych o znaczniejszej powierzchni użytkowej:

1. Lokal użytkowy w budynku przy ul. Lasek Brzozowy nr 13 o powierzchni 226 m^2 jest użytkowany przez P. Grzegorza i Zenona Szczepaniaków jako sklep ogólno – spożywczy na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 20.12.1999 r. Lokal został wynajęty w wyniku rozstrzygnięcia Komisji Przetargowej protokółem z dnia 7.12.1999 r.

W umowie najmu określono:
- rodzaj prowadzonej działalności,
- wysokość stawki najmu – 16 zł/m^2 + CO + CW i ZW
- obowiązek wpłacenia kaucji gwarancyjnej jako zabezpieczenie płatności czynszu,
- obowiązki najemcy,
- wysokość odszkodowania umownego należnego Spółdzielni w przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego,
- obowiązek poddania się Najemcy rygorowi egzekucji z art. 777 pkt KPC.

Ze strony Spółdzielni umowę podpisało 2 członków Zarządu, jest parafowana przez Główną Księgową i Radcę Prawnego.

W aktach dot. lokalu użytkowego znajdują się min.:
- dokumenty identyfikujące najemcę,
- pokwitowanie odbioru kluczy od lokalu i plan lokali,
- umowa do weksla gwarancyjnego,
- akt notarialny – oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 4 i 5 KPC,
- aneks nr 3 do umowy zmieniający od 1.06.2003 stawkę najmu do 17 zł/m^2.

2. Lokal użytkowy w budynku przy ul. Lokajskiego 28 o powierzchni 46,5 m^2 jest użytkowany przez Piotra Pietrzaka jako agencja nieruchomości na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 28.11.2002 r.
   Umowa zawarta na typowym wzorze umowy najmu jak w punkcie 1. Stawka najmu – 38 zł/m^2 + świadczenia, zmieniona aneksem nr 2 z dnia 24.01.2003 r. do kwoty 34 zł/m^2 w aktach dokumenty identyfikujące najemcę i umowa do weksla gwarancyjnego.
3. Lokal użytkowy w budynku przy ul. Belgradzkiej nr 18 o powierzchni 178,42 m^2 jest użytkowany przez P. Joannę Krypa i P. Anetę Stobierską jako salon fryzjersko – kosmetyczny na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 31.12.2003 r.
   Umowa zawarta na typowym wzorze umowy najmu jak w punkcie 1. Stawka najmu – 28 zł/m^2 + świadczenia, w aktach dokumenty identyfikujące najemcę i protokół przekazania lokali najemcy.
4. Lokal użytkowy w budynku przy ul. Belgradzkiej 22 o powierzchni 331 m^2 jest użytkowany przez PP-H „TECH – SERWIS" a Kupczyński S.C. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 2.03.1998 r.
   Umowa zawarta na typowym wzorze umowy najmu jak w punkcie 1. Stawka najmu – 20 zł/m^2 + świadczenia w aktach dokumenty identyfikujące najemcę i akt notarialny o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 KPC.
5. Lokal użytkowy w budynku przy ul. Belgradzkiej 20 o powierzchni 170,17 m^2 jest użytkowany przez P. Wandę Wietrzyńską jako księgarnia, art. przemysłowe i papiernicze na podstawie umowy o najem lokalu użytkowego zawartej w dniu 1.08.1992 r. z SBM „Natolin" – przed podziałem Spółdzielni.

W aktach znajdują się dokumenty identyfikujące najemcę, protokół przejęcia lokalu porozumienie przejęcia zobowiązań i uprawnień SBM „Natolin" przez SM „Przy Metrze" i aneksy dot. zmiany stawki najmu.

5. Lokal użytkowy w budynku przy ul. Lasek Brzozowy 5 o powierzchni 142 m^2 wynajęty został w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego zgodnie z propozycją Komisji Przetargowej zawartą w protokole z dnia 28.04.1994 r. firmie „PROMADEX" Sp. z o.o. reprezentowanej przez P. Andrzeja Kępę i P. Macieja Jędrzejczyka.
   Z najemcą w dniu 1.07.1994 r. zawarta została umowa najmu podpisana przez 2 członków Zarządu i Główną Księgową.
   Lokal przejęty został przez najemcę protokółem zdawczo – odbiorczym w dniu 1.07.1994 r. Postanowienia umowy dotyczące waloryzacji stawki czynszowej i innych jej zapisów były wielokrotnie zmieniane aneksami.
6. Lokal użytkowy w budynku przy ul. Lasek Brzozowy 5 o powierzchni 128 m^2 jest użytkowany przez Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Centrum Medyczne „Sztuka Zdrowia" Sp. z o. o. reprezentowany przez Martę i Jadwigę Wojkowską oraz Andrzeja Wincewicza na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 10.06.2002 r. zawartej w związku ze zmianą właścicieli dotychczasowej Sp. z o.o. MASTOWIN wcześniej użytkującej ten lokal.
   Nowi właściciele, oświadczeniem z dnia 30.04.2002 r. zobowiązali się do pokrycia w całości zobowiązania w kwocie 29 623,54 zł wobec Spółdzielni.
   W umowie najmu ustalono, że lokal wykorzystywany będzie na specjalistyczną przychodnię lekarską.
   Stawka najmu – 18,46 zł/m^2 + świadczenia. Jako zabezpieczenie płatności czynszu oraz innych roszczeń przyjęto weksel in blanco składany Spółdzielni przez najemcę. Pozostałe postanowienia umowne, jak wymieniono w punkcie 1.
   Ze strony Spółdzielni umowę podpisało 2 członków Zarządu, jest parafowana przez Radcę Prawnego i Główną Księgową.
7. Lokal użytkowy w budynku przy ul. Lanciego 11 o pow. 106 m^2.
   Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza w dniu 14.04.2003 r. wyraziła zgodę na wynajęcie lokalu użytkowego jw. P. Karinie Sudomir.
   Z najemcą: P. Kariną , Agnieszką Sudomir - KS Expanders – Doradztwo i Szkolenia w dniu 30.05.2003 r. umowa najmu lokalu użytkowego została zawarta na wzorze omówionym w punkcie 1.
   Stawka czynszu – 40 zł + świadczenia.
   Umowa zawarta została na czas ściśle określony do dnia 31.05.2003 r. Ze strony Spółdzielni umowę podpisało 2 członków Zarządu, jest parafowana przez Radcę Prawnego i Z-cę Głównego Księgowego.
   W aktach – dokumenty identyfikujące najemcę.
8. Lokal użytkowy w budynku przy ul. Lanciego 11 o powierzchni 101,37 m^2
   Z najemcą lokalu P. Ewą Kołakowską w dniu 25.06.2003 r. zawarta została umowa najmu na czas ściśle określony do dnia 30.06.2013 r. na wzorze omówionym w punkcie 1.
   Stawka najmu do 31.03.2004 r. – 30 zł/m^2 i od dnia 1.04.2004 r. – 40 zł/m^2.
   Umowa ze strony Spółdzielni została podpisana przez 2 członków Zarządu, parafowana przez Radcę Prawnego i Główną Księgową.
   Lokal przejęty przez najemcę protokółem przejęcia.

9. Lokal użytkowy w budynku przy ul. Raabego 2 o pow. 435,14 m^2.
Z najemcą : PU-PH „ROLDRZEW" Stanisław Czarnecki w dniu 8.11.2002 r. zawarta została umowa najmu na czas nieokreślony na wzorze jak w punkcie 1. Stawka czynszu – 11 zł/m^2 miesięcznie + świadczenia.
W dniu 24.10.2002 r. został oceniony komisyjnie stan techniczny przejmowanego lokalu.

5.4 Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych przedstawione zostały w tablicy 8, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.
Ilustruje to także poniższe zestawienie.

Lp.	Treść	2001	2002	2003
1	Roczny wymiar opłat – tys. zł	19.441,5	23.270,3	24.040,0
2	Stan zaległości na 31.12	1.312,2	2.394,8	2.325,2
3	Zadłużenie w %	6,74	10,29	9,67
4	Zadłużenie w dniach	25	38	35
5	% zadłużonych lok. mieszkalnych	41,8	68,1	64,0
6	średnie zadł. na 1 lok. mieszk.	860,45	882,72	938,33
7	% zadłużeń 3 m-cznych i dłuż.	54,8	75,0	73,7

Zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w okresie objętym lustracją stanowiło 6,74 – 9,67 % rocznego wymiaru czynszu i wykazywało tendencję rosnącą w stosunku do roku 2001. Według stanu na 31.12.2003r. zadłużenia lokali mieszkalnych zmalały o 0,62% w stosunku do roku 2002.
Istniejące zadłużenie odpowiada średniemu zadłużeniu wszystkich członków: w roku 2001 – w ciągu 25 dni, w roku 2002 – w ciągu 38 dni i w roku 2003 w ciągu 35 dni.
W kwocie zaległości na koniec lat objętych lustracją znaczący udział mają zaległości długotrwałe: trzymiesięczne i dłuższe. W roku 2001 stanowiły one 54,8% całej kwoty zadłużeń w roku 2002 – 75%, a w roku 2003 – 73,7%. Zadłużenia te są wyjątkowo trudne do wyegzekwowania.
Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych przedstawione zostały w tablicy 9, stanowiącej załącznik do niniejszego protokołu.
Ilustruje to także poniższe zestawienie.

Lp.	Treść	2001	2002	2003
1	Roczny wymiar opłat w tys. zł	3.971,2	3.185,3	3.194,6
2	Stan zaległości na dz. 31.12	236,8	359,0	288,3
3	Zadłużenie w %	5,97	11,28	9,08
4	Zadłużenie w dniach	22	41	33
5	% zadłużeń 3 m-cznych i dłużn.	64,4	80,6	72,3

Zadłużenia w opłatach od lokali użytkowych w badanym okresie stanowiły: w roku 2001 – 5,97% rocznego wymiaru tych opłat, w roku 2002 – 11,28%, a w roku 2003 – 9,03%, co odpowiada średniemu zadłużeniu najemców w ciągu 22 – 41 dni.

5.5 Wnioski wynikające z oceny gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

Na podstawie dokonanego przeglądu prowadzonej przez SM „Przy Metrze" gospodarki zasobami mieszkaniowymi, nasuwają się następujące wnioski:

1. Budynki mieszkaniowe Spółdzielni oddawane były do użytku na przestrzeni lat 1983 – 2002 i są eksploatowane od 20 lat do 1 roku. Średnio 16 lat.
2. Spółdzielnia zrealizowała szeroki zakres prac termomodernizacyjnych, zapewniających ograniczenie zużycia ciepła na cele ogrzewania mieszkań i podgrzania wody.
   Należą do nich:
   - opomiarowanie wszystkich węzłów cieplnych umożliwiających rozliczanie się Spółdzielni ze SPEC-em za rzeczywiście zużyte ciepło,
   - docieplenie zewnętrznych ścian wszystkich budynków mieszkalnych wg aktualnych norm cieplnych co pozwala na ograniczenie zamawianego i używanego przez Spółdzielnię ciepła,
   - zamontowanie we wszystkich lokalach mieszkalnych liczników ciepłej wody, podzielników ciepła (lub liczników) i termoregulatorów, co stwarza warunki dla oszczędzania ciepła przez mieszkańców spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.
3. Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w roku 2001 były niższe od poniesionych kosztów i wystąpił niedobór w wysokości 266.594,54 zł.
   W roku 2002 w tej działalności Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę w wysokości 1.353.981 zł, a w roku 2003 – w wysokości – 742.008 zł do rozliczenia w okresie przyszłym.
   Ustalone odpowiednimi uchwałami Rady Nadzorczej stawki eksploatacyjne i wysokość odpisów na remonty wg stanu na koniec 2001 r. były o około 28% wyższe od średniej ich wysokości w spółdzielczych zasobach mieszkaniowych w Warszawie, z uwagi na czasowe regulowanie zobowiązań wobec FINESCO z tytułu wykonania dociepleń budynków.
4. Lokale użytkowe, których powierzchnia stanowi 4,4% ogólnej powierzchni zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zapewniły w roku 2001 – 13% całości przychodów z GZM, w roku 2002 – 9,7%, a w roku 2003 – 9,2%.
   Równolegle ze zmniejszającym się udziałem przychodów od lokali użytkowych w całości przychodów GZM następuje zmniejszenie przychodów od lokali użytkowych w bezwzględnym ich wyrazie z 2.976,1 tys. zł w roku 2001 do 2.559,8 tys. zł w roku 2003 co oznacza ich spadek o 14%.
   Jest to wynikiem:
   - zmniejszenia wynajmowanej powierzchni lokali użytkowych,
   - wydzielenia się ze Spółdzielni części zasobów – osiedle Migdałowa II,

- wynegocjowania przez najemców części lokali użytkowych niższej stawki najmu.

5. Gospodarka lokalami użytkowymi w Spółdzielni jest wewnętrznie unormowana zasadami jej prowadzenia, a zawierane z najemcami umowy najmu zabezpieczają interesy Spółdzielni.
6. Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych stanowiły od 6,74 do 9,67% rocznego wymiaru czynszu i w okresie objętym lustracją rosły.
   W istniejącej kwocie zadłużeń zwiększał się też udział zadłużeń długotrwałych : 3 – miesięcznych i dłuższych, z 54,8 % w r. 2001 do 73,7% w r. 2003.
7. Zadłużenia w opłatach od lokali użytkowych w badanym okresie stanowiły od 5,97% w roku 2001 do 11,28% w roku 2002 i 9,09 % w roku 2003 rocznego wymiaru czynszu co odpowiada średniemu zadłużeniu od 22, 41 i 33 dniom.
   Zadłużenia długotrwałe, 3 miesięczne i dłuższe w roku 2002 stanowiły ponad 80% całości zadłużeń od lokali użytkowych.

6. GOSPODARKA REMONTOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH.

6.1. Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi i ustalanie potrzeb remontowych.

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi SM „Przy Metrze" określony został z Regulaminie Organizacyjnym obowiązującym w badanym okresie na podstawie uchwały nr 27/98 Rady Nadzorczej z dnia 8.06.1998 r. i zmienionym uchwałą nr 2/02 Rady Nadzorczej z dnia 16.01.2002 r.
Regulaminem organizacyjnym stanowiącym załącznik do uchwały nr 2/02 Rady Nadzorczej z dnia 16.01.2001 r. nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi umiejscowiony został w pionie Z-cy Prezesa ds. Technicznych i spełniany jest przez Kierownika działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi i bezpośrednio mu podległymi:
- samodzielne stanowisko ds. nadzoru budowlanego,
- samodzielne stanowisko ds. konserwacji zasobów.

Do zadań samodzielnych stanowisk ds. nadzoru budowlanego w zakresie nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi w szczególności należy:
- dokonywanie okresowych i bieżących analiz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz sporządzanie dokumentacji przeglądów technicznych,
- opracowywanie rocznych projektów planów remontów,
- opracowywanie planów w zakresie gospodarki funduszami remontowymi,
- opracowywanie umów i zleceń na realizację robót remontowych,
- opracowywanie projektów planów rzeczowo – finansowych, rozdziału robót dla poszczególnych wykonawców obcych,
- prowadzenie dokumentacji technicznej wszystkich obiektów oraz zagospodarowania terenu oraz prowadzenie rejestru tej dokumentacji,
- przygotowywanie zleceń dla biur projektowych na opracowanie dokumentacji robót remontowych,

- wprowadzanie wykonawcy na roboty,
- pełnienie nadzoru technicznego nad prowadzonymi robotami remontowymi,
- komisyjny odbiór robót remontowych,
- sprawdzanie faktur i kosztorysów powykonawczych za zrealizowane roboty remontowe, pokryć dachów, instalacji przeciwwilgociowej i innych elementów konstrukcji budynków,
- dokonywanie odbioru budynków i urządzeń oraz terenów,
- rękojmie za wady budynków przejętych do eksploatacji,
- stałe monitorowanie zgodności realizowanych robót z planem rzeczowo – finansowym,
- archiwizacja dokumentacji.

Do zadań samodzielnych stanowisk pracy do spraw konserwacji zasobów w zakresie nadzoru nad zasobami mieszkaniowymi należy w szczególności:
- sporządzanie okresowych planów konserwacji zasobów technicznych Spółdzielni,
- sporządzanie okresowych planów w zakresie gospodarki funduszem na konserwację zasobów oraz określanie na tej podstawie potrzeb w zakresie odpisów w planach gospodarczo – finansowych,
- sporządzanie projektów rzeczowo – finansowego rozdziału robót dla poszczególnych wykonawców obcych,
- prowadzenie ewidencji stanu technicznego poszczególnych obiektów oraz urządzeń technicznych tych obiektów i terenów,
- opracowywanie zleceń i umów na realizację robót konserwacyjnych, ujętych w zatwierdzonym planie gospodarczo – finansowym oraz nadzorowanie ich realizacji,
- kwalifikowanie zgłoszeń na roboty (usługi) oraz rozdzielanie ich konserwatorom lub firmom obsługującym zasoby Spółdzielni,
- organizowanie robót konserwatorskich, zabezpieczenie frontu robót, transportu materiałów oraz sprawowanie nadzoru nad prawidłowym i pełnym wykorzystaniem czasu pracy konserwatorów,
- prowadzenie nadzoru technicznego nad pracą konserwatorów.

Zadania w zakresie remontów ujmowane są w planach remontów opracowywanych na podstawie przeprowadzanych jesiennych przeglądów zasobów mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją plany remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zatwierdzone zostały przez Radę Nadzorczą:
- na rok 2001 – uchwałą nr 30/01 z dnia 16.05.2001,
- na rok 2002 – uchwała nr 9/02 z dnia 8.04.2002,
- na rok 2003 – uchwałą nr 17/03 z dnia 14.04.2003.

6.1.1. Książki obiektów budowlanych.

Przepisami ustawy – Prawo Budowlane – z dnia 7.07.1994 r. w art. 64 nałożony został na właściciela lub Zarządcę obiektów budowlanych obowiązek prowadzenia dla każdego budynku książki obiektu budowlanego. Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i

Administracji z dnia 19.10.1998 r. Wprowadzony został nowy wzór książki obiektu i nałożony obowiązek ich zaprowadzenia od m-ca lutego 1999r.

Stwierdza się, że książki obiektów budowlanych wg nowego wzoru zostały zaprowadzone na wszystkie eksploatowane budynki Spółdzielni.

Oceny prawidłowości prowadzenia książek obiektów budowlanych i dostosowania ich do wymogów rozporządzenia MSWiA z dnia 19.10.1998 r. dokonano na przykładzie losowo wybranych książek obiektów budowlanych założonych na budynki Lokajskiego 8 i 14, Belgradzka 18, Raabego 1 i 3, Lanciego 2, 4, 10A i 10B.
Prowadzone książki obiektów budowlanych w pełni dostosowano do wymogów wynikających z ww. rozporządzenia MSWiA.

6.1.2. Przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych.

Przepisami ustawy – Prawo Budowlane z dnia 7.07.1994 r. w art. 62 nałożony został na właściciela lub zarządcę obiektów budowlanych obowiązek przeprowadzania okresowych kontroli:
- co najmniej raz w roku min. sprawności instalacji gazowych i przewodów kominowych (dymowych spalinowych i wentylacyjnych),
- co najmniej raz na 5 lat – sprawności technicznej i wartości użytkowej całych obiektów budowlanych.

Z przedłużonych lustratorowi dokumentów wynika, że:
1. Jesienne przeglądy budynków przeprowadzone były przez zespół w składzie inspektor nadzoru i administrator. W m-cu grudniu 2002 r. i listopadzie 2003 r. a jego ustalenia ujęte w protokołach, w których ustalono stan techniczny poszczególnych elementów budynków.
2. Pięcioletni przegląd sprawności technicznej i wartości użytkowej całych obiektów budowlanych przeprowadzony został w m-cu listopadzie 2001 przez Komisję w składzie 8 osób a jego wyniki ujęte w protokółach z przeglądu obiektów.
   Na podstawie ustaleń przeglądu opracowano zestawienie szacunkowych kosztów robót remontowych elementów budynków zakwalifikowanych do remontu na łączną kwotę 9.795.900 zł.
3. Obligatoryjne przeglądy instalacji gazowych w lokalach mieszkalnych w okresie objętym lustracją przeprowadzone były corocznie we wszystkich budynkach posiadających instalację gazową, a ich wyniki ujęte w protokołach. Przeglądy te były przeprowadzane przez firmę instalacje gazowe „HOLENDER SERWIS" – Czesław Łabasiewicz w Warszawie na podstawie umowy nr 1/10/01 z dnia 30.10.2001 i firmę ALSAN – Usługi Remontowo Budowlane – Adam Leszczyński Warszawa, ul. Kondratowicza 19, na podstawie umowy nr 1/10/01 z dnia 30.10.2001.
4. Obligatoryjne przeglądy przewodów kominowych przeprowadzane były corocznie we wszystkich eksploatowanych budynkach

Spółdzielni przez Zakład Kominiarski Tadeusza Zakrzewskiego, Warszawa, Polnej Róży 9, na podstawie umowy nr 1/2000 zawartej w dniu 4.12.2001 r.
W umowie zalecono:
- sprawdzanie prawidłowości ciągu kominowego,
- sprawdzenie prawidłowości podłączeń wszystkich urządzeń z wentylacyjnymi przewodami kominowymi,
- usuwanie przyczyn niedrożności kominowych przewodów wentylacyjnych.

6.2. Akumulacja środków finansowych na remonty.

Remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze" finansowane są środkami funduszu remontowego.
Stan i wpływy środków finansowych na fundusz remontowy Spółdzielni w latach 2001 – 2003 obrazuje tablica 10 stanowiąca załącznik do niniejszego protokółu.

Głównymi źródłami zasilania funduszu remontowego były:

Dane w tys. zł

Lp.	Treść	2001	2002	2003
1	Stan funduszu na dzień 1.01	-320.0	1.152,8	1.974,1
2	Odpisy od lokali mieszkalnych	4.886,8	5.929,2	5.778,3
3	Odpisy od lokali użytkowych	286,4	256,7	269,0
4	Inne przychody	2.710,6	186,3	79,6
5	**Stan funduszu na dzień 31.12**	**1.152,8**	**1.975,1**	**2.532,1**

W kwocie inne przychody na fundusz remontowy w roku 2001 najpoważniejszą kwotę 1.978.239,12 zł stanowi zasilenie funduszu nadwyżką przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2000 na podstawie uchwały nr 10/2001 Zebrania Przedstawicieli z dnia 9.06.2001 r.

6.3. Rozmiary i kierunki prowadzonej działalności remontowej Spółdzielni.

Wielkość nakładów finansowych poniesionych na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w latach 2001 – 2003 przedstawione są w tablicy 10, stanowiącej załącznik do niniejszego protokółu.

W porównaniu z planowanymi rozmiarami Spółdzielnia poniosła rzeczywiście następujące nakłady na remonty:

Dane w tys. zł

			Wykonanie		
Lp.	Treść	Plan	Remonty	Spł. kred.	Razem
1	2001	2.717,5	4210,5	2200,7	6411,2
2	2002	3.371,4	3.278,6	2.271,2	5549,8
3	2003	3.469,9	3.298,7	2.271,2	5.569,9

Najpoważniejsze nakłady finansowe na prowadzone w okresie objętym lustracją, remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zostały poniesione na:

- spłata kredytu FINESCO zaciągniętego na docieplenie zewnętrznych ścian budynków,
- wymiana instalacji centralnego ogrzewania,
- remonty balkonów i loggi po dociepleniu budynków,
- malowanie klatek schodowych,
- remonty dźwigów,
- naprawa osiedlowych ciągów pieszojezdnych,
- wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych,
- prace konserwacyjne,
- zastępcze usuwanie usterek w osiedlu Migdałowa,
- inne.

6.4. Wybór obcych wykonawców robót remontowych.

Tryb wyboru obcych wykonawców robót remontowych w SM „Przy Metrze" uregulowany został w roku 2002 Regulaminem postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów na wykonanie, w systemie zleconym, usług i robót remontowo – budowlanych w Spółdzielni w drodze konkursu ofert wprowadzonym w życie uchwałą nr 24/02 Rady Nadzorczej z dnia 10.06.2002 r.

W regulaminie ustalono, że wybór oferentów na wykonanie usług i robót remontowo – budowlanych o wartości powyżej 15 tys. zł jednorazowo lub 60 tys. zł w przypadku usługi cyklicznej odbywa się w drodze konkursu ofert, na zasadach i w trybie określonym regulaminem. Ustalono, że ogłoszenie o konkursie zamieszcza się w prasie codziennej lub lokalnej w zależności od wartości przedmiotu konkursu oraz na widocznym miejscu w siedzibie Zarządu.

W § 3 regulaminu m.in. ustalono, że ogłoszenie o konkursie ofert winno zawierać wysokość wadium (od 1 do 5% wartości przedmiotu zamówienia, które przypada na rzecz Spółdzielni jeśli oferent, którego oferta została przyjęta uchyli się od zawarcia umowy).

Zgodnie z postanowieniami regulaminu dla przeprowadzenia konkursu ofert Zarząd Spółdzielni powołuje sześcioosobową komisję.

W regulaminie ustalono, że postępowanie przetargowe składa się z części jawnej i niejawnej.

W części jawnej sprawdza się formalne wypełnianie przez oferentów warunków konkursu, a na posiedzeniu niejawnym Komisja sprawdza zgodność złożonych ofert z warunkami zamówienia, wskazuje ofertę najkorzystniejszą, albo ustala, że żadna z ofert nie została przyjęta oraz wnioskuje do Zarządu o unieważnienie postępowania konkursowego, gdy złożono mniej niż 2 oferty albo wszystkie oferty zostały odrzucone.

Z posiedzeń Komisji sporządza się protokóły.

W przypadku, gdy Zarząd Spółdzielni uzna potrzebę dalszego prowadzenia negocjacji – negocjacjom przewodniczy członek Zarządu lub osoba upoważniona przez Zarząd do ich prowadzenia.

Zarządzeniem nr 6/2002 Prezesa Zarządu SM „Przy Metrze" z dnia 19.09.2002 powołany został skład sześcioosobowej Komisji Konkursowej.

Lustratorowi udostępniono następujące protokóły z posiedzeń Komisji Konkursowej na wykonanie remontów:
W roku 2002
- z dnia 4.03.2002 – remonty dachów,
- z dnia 13.03.2002 – remont hydroforni,
- z dnia 8.05.2002 – remont ciągów pieszojezdnych,
- z dnia 13.05.2002 – na dostawę i wymianę do legalizacji wodomierzy,
- z dnia 14.05.2002

W roku 2003
- z dnia 4.03.2003 – na remont i malowanie klatek schodowych,
- z dnia 28.04.2003 – wymiana drzwi wejściowych do klatek,
- z dnia 24.07.2003 – na wymianę instalacji CO, remont dachów, remont hydroforni, osłony inhibitorowej , wymiany słupów oświetleń,
- z dnia 29.08.2003 – roboty drogowe, naprawy elewacji, system nagłośnienia.

W udostępnionych lustratorowi protokółach zapisano, że Komisja w czasie posiedzenia dokonała szczególnej analizy złożonych ofert i że rekomenduje Zarządowi określone oferty wykonawców do zawarcia umów.

6.5. Realizacja zadań remontowych.

Oceny zawartych umów o wykonanie remontów oraz ich realizacji, pod kątem zabezpieczenia interesów Spółdzielni, dokonano na przykładzie niektórych remontów, wyszczególnionych w rozdziale 6.3. niniejszego protokółu, charakteryzujących się znaczniejszym zakresem rzeczowym i finansowym.

6.5.1. Wymiana poziomów centralnego ogrzewania w budynkach w rurach Beckera Lokajskiego 20, 22 i Belgradzka 18, 20.

Z wykonawcą: firmą ALSAN Usługi Remontowo – Budowlane – Adam Leszczyński, Warszawa, ul. Kondratowicza 19/17 w dniu 18. 04.200 r. została zawarta umowa nr 1/04 , w której przyjął do realizacji przedmiot umowy w terminie 15.05. – 30.10 2000 r. za wynagrodzenie wstępne, ustalone na podstawie kosztorysu ofertowego, w wysokości 168.224 zł.

W § 2 umowy ustalono, że wynagrodzenie ostateczne ustalone zostanie kosztorysem powykonawczym opracowanym w oparciu obmiar robót, protokół odbioru oraz stawki jednostkowe określone w protokóle negocjacji z dnia 24.02.200 r. – stawka r-g-6,15 zł, koszty pośrednie – 75%, zysk – 20%, koszty zaopatrzenia – 16%, dodatek za utrudnienia 6%.
W § 13 umowy ustalono przypadki i wysokość wzajemnie naliczanych kar umownych: 0,2% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki.
W oddaniu określonego w umowie przedmiotu umowy i w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze oraz za każdy dzień zwłoki w przekazaniu terenu budowy lub zapłaty części umówionego wynagrodzenia. Ze strony Spółdzielni umowę podpisało 2 członków Zarządu. Jest parafowana przez Główną Księgową i Radcę Prawnego.

Aneksem nr 1/2000 do umowy 1/04 z dnia 18.04.2000 r. podpisanym w dniu 17.07.2000 r. w związku ze zmianami w projektach technicznych rozprowadzenia poziomów instalacji centralnego ogrzewania w budynkach przy u. Lokajskiego 20, 22 i ul. Belgradzkiej 18, 20, zaprojektowana instalacja jest rozprowadzona w korytarzach piwnicznych (uprzednio rozprowadzona była w piwnicach lokatorów bez możliwości dostępu do zaworów), a ponadto ze względu na zaprojektowanie zaworów podpionowych automatycznych i dla ekonomicznego wykorzystania ciepła – zmieniono średnice rur i dodatkowe podejścia do kolektorów oraz izolacje rur stabi długości 3600 m dla uniknięcia strat cieplnych zmieniono wartość umowną z 168.224 zł plus podatek VAT na wartość 367.572,09 zł plus podatek VAT, a termin zakończenia robót na dzień 30.04.2001 r.

Lustratorowi przedłożono zweryfikowane przez inspektora nadzoru Spółdzielni kosztorysy ofertowe na wymianę poziomów w tych budynkach na kwotę 367.572,09 zł.
Na remont instalacji CO w budynku Belgradzka 18, 20 wykonawca wprowadzony został protokółem wprowadzenia na budowę w dniu 15.07.2000 r. , a w budynku Lokajskiego 20/22 protokółem w dniu 18.07.2000 r.
Wykonanie wymiany poziomów wraz z montażem zaworów odebrane zostały protokółami odbioru robót w dniu 4.09.2000 r. i 26.01.2001r. i zafakturowane przez wykonawcę fakturami nr 2/9/2000 r. z dnia 5.09.2000 r. i 1/2/2001 r. z dnia 1.02.2001 r. do wysokości wynikającej z aneksu – 367.572,09 + VAT.

6.5.2. Wymiana pionów instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymiana grzejników rurowych na żeliwne wraz z opracowaniem dokumentacji w budynkach Belgradzka 18, 20, 22.

Z wykonawcą : firmą ALSAN – Usługi Remontowo – Budowlane – Adam Leszczyński, Warszawa, ul. Kondratowicza 19/17 w dniu 16.10.2000 r. zawarta została umowa nr 1/10 w której przyjął do

wykonania przedmiot umowy w czasie 23.10.200 r. – 30.05.2001 r. za ustalone na podstawie kosztorysów ofertowych wynagrodzenie w kwocie 111.664 zł +VAT. Umowa zawarta na wzorze omówionym w punkcie 6.5.1.
Na remont wykonawca został wprowadzony protokółem wprowadzenia na budowę w dniu 23.10.2000 r.
Wykonana wymiana pionów łazienkowych w budynku Belgradzka 18 odebrana została protokółem w dniu 28.02.2001 i zafakturowano fakturę wykonawcy nr 1/3/2001 z dnia 1.03.2001 w kwocie 74.036,07 + VAT razem 79.218,59 zł oraz w budynku Belgradzka 20/22 protokółem końcowym z dnia 6.04.2001 i zafakturowana przez wykonawcę faktury nr 1/4/2001 z dnia 9.04.2001 w kwocie 37.627,93 zł + VAT razem 40.261,89. Kwota z 2 faktur wykonawcy odpowiada wysokości wynagrodzenia umownego.

6.5.3. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku Lasek Brzozowy 17.

Z wykonawcą: firmą ALSAN – Adam Leszczyński, Marki, ul. Wilcza 27 w dniu 12.03.2002 zawarta została umowa nr 1/3/02, w której przyjął do realizacji przedmiot umowy w czasie 8.04 – 30.10.2002 za wynagrodzenie wstępne ustalone na podstawie kosztorysu ofertowego w kwocie 180.452 zł + podatek VAT. Płatne : 50% przy zaawansowaniu robót 60% i 50% po zakończeniu i odbiorze robót.
Umowa zawarta na wzorze omówionym w punkcie 6.5.1 protokółu.
Na remont wykonawca wprowadzony został protokółem wprowadzenia na budowę w dniu 8.04.2002 r.
Wykonana wymiana instalacji odebrana została protokółem przejściowego odbioru robót w dniu 6.05.2002 i zafakturowana fakturą wykonawcy nr 1/5/2002 z dnia 7.05.2002 w kwocie 96.440,34 + podatek VAT oraz protokółem końcowego odbioru robót w dniu 29.05.2002 i zafakturowana fakturą wykonawcy nr 1/6/2002 z dn. 3.06.2002 w kwocie 80.371,23 + podatek VAT.
Kwota wynagrodzenia wykonawcy wynikająca z ww. 2 faktur jest niższa od umownego wynagrodzenia wykonawcy.

6.5.4. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania z wykonaniem projektu, wymiana instalacji CW, ZW i wodomierzy, remont budowlany węzła cieplnego w budynku przy ul. Raabego13.

Z wykonawcą: firmą ALSAN – Adam Leszczyński, Marki, ul. Wilcza 27 w dniu 10.02.2003 r. zawarta została umowa nr 1/2/2003, w której przyjął do wykonania przedmiot umowy w czasie 1.04 – 26.09.2003 r. za wstępnie ustalone na podstawie kosztorysu ofertowego wynagrodzenie w kwocie 269.500 zł + podatek VAT.
W § 2 umowy ustalono następujące etapy odbioru i fakturowania: 30% wartości umowy przy zaawansowaniu robót – 40%, 30% przy zaawansowaniu 70% i 40% po zakończeniu i odbiorze robót.
Pozostałe dane dotyczące umowy jak w punkcie 6.5.1.

Aneksem nr 1/03 do umowy 1/2/2003 spisanym w dniu 23.04.2003 r. zmieniono formę umownego wynagrodzenia wykonawcy: z określonego jako wstępne na wynagrodzenie ryczałtowe w tej samej wysokości 269.500 zł + podatek VAT.
Na wymianę instalacji wykonawca wprowadzony został protokółem w dniu 17.03.2003 r.
Wykonany remont odbierany był sukcesywnie protokółami 13 i 28.05 i 9.07.2003 i zafakturowania 3 fakturami do wysokości wynagrodzenia zryczałtowanego.

6.5.5. Wykonanie projektu technicznego wymiany instalacji centralnego ogrzewania i modernizacji węzła cieplnego oraz wymiany instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy Mandarynki 2.

Z wykonawcą: firmą ALSAN – Adam Leszczyński, Marki, ul. Wilcza 27 w dniu 16.09.2003 zawarta została umowa nr 01/09/03, w której przyjął do wykonania przedmiot umowy w czasie 20.09. – 20.11.2003 r. za wynagrodzenie ryczałtowe wg uzgodnień przeprowadzonych w trakcie negocjacji na kwotę 146.000 zł + podatek VAT, płatne w trzech etapach po wykonaniu 40%, 70% i całości robót.
W § 8 umowy na wykonanie roboty udzielił 36 m-cznej gwarancji.
W § 12 określono przypadki i wysokość wzajemnie dochodzonych kar umownych jak w punkcie 6.5.1.
Wykonawca został wprowadzony na remont protokółem w dniu 19.09.2003 r.
Wykonany remont odbierany był sukcesywnie i sukcesywnie zafakturowany do wysokości umownego wynagrodzenia zryczałtowanego w kwocie 146.000 zł + podatek VAT.

6.5.6. Remont klatki schodowej w budynku przy ul. Lokajskiego 24.

Z wykonawcą: firmą Usługi remontowo – budowlane Zenon Bertman, Warszawa, ul. Dedala 3 w dniu 19.09.2000 r. zawarta została umowa nr 11/2000, w której przyjął do wykonania przedmiot umowy w czasie 6.10.2000-6.01.2001 za wynagrodzenie wstępne w wysokości 43.952 zł ustalone na podstawie zweryfikowanego kosztorysu ofertowego.
W § 12 umowy wykonawca udzielił 12 miesięcznej gwarancji na wykonane roboty.
Umowa zawarta na wzorze omówionym w punkcie 6.5.1.
Na remont klatki schodowej wykonawca wprowadzony został protokółem w dniu 19.09.2000, a po wykonaniu remont odebrany został protokółem w dniu 9.01.2001 r.
Na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego w oparciu o obmiar robót remont został zafakturowany przez wykonawcę fakturą nr 2/2001 w dniu 9.01.2001 w wysokości 43.366,92 zł + podatek VAT.

6.5.7 Remont dachów przy ul. Lasek Brzozowy 2 i Raabego 7.

Z wykonawcą: Zbigniew Rudynek – Blacharstwo – Dekarstwo, Warszawa, ul. Golecka 19 w dniu 9.07.2002 zawarta została umowa

nr 2/2002, w której przyjął do wykonania przedmiot umowy w czasie 1.08 – 16.09.2002 za wstępnie ustalone na podstawie kosztorysu ofertowego wynagrodzenie w kwocie 47.133 zł.
W § 9 umowy wykonawca udzielił pięcioletniej gwarancji na wykonane roboty.
Umowa zawarta na wzorze typowym omówionym w punkcie 6.5.1.
Na remont pokrycia dachu budynku Lasek Brzozowy 2 wykonawca wprowadzony został protokółem z dnia 1.08.2002, remont został odebrany w dniu 5.09.2002 i zafakturowany fakturą nr 20/2002 z dnia 11.09.2002 w kwocie 27.565,07 zł + podatek VAT.
Na remont pokrycia dachu budynku Raabego 7 wykonawca wprowadzony został protokółem w dniu 6.09.2002, remont odebrany protokółem . W dniu 16.09.2002 tj. w terminie umownym i zafakturowany przez wykonawcę fakturą nr 23/2002 z dnia 1.10.2002 w kwocie 17.574,34 zł + podatek VAT.

6.5.8. Remont dachów pawilonów Belgradzka 6 i 18 oraz Raabego 2A.

Z wykonawcą: Zbigniew Rudynek – Blacharstwo – Dekarstwo, Warszawa, ul. Golecka 19 w dniu 15.03.2002 zawarta została umowa nr 1/2002, w której przyjął do wykonania przedmiot umowy w czasie20.03. – 31.05.2002 za wstępnie , na podstawie kosztorysów ofertowych ustalone wynagrodzenie w kwocie 107.116 zł.
W umowie nie określono okresu na jaki wykonawca udziela gwarancji na wykonane roboty.
W § 13 umowy ustalono prawo dochodzenia wzajemnie kar umownych jak w punkcie 6.5.1.
Na remont dachów wykonawca wprowadzany był protokółami, a remonty były odbierane protokółami końcowego odbioru robót , na których wykonawca potwierdził 5 – letnią gwarancję.
Wykonane remonty zafakturowane zostały 3 fakturami w kwocie 105.174,51 + podatek VAT tj. poniżej kwoty wynikającej z umowy.

6.5.9. Docieplenie ścian zewnętrznych budynku Lasek Brzozowy 12 w systemie JOBI.

Z wykonawcą: Przedsiębiorstwem Budowlanym Usługowo – Handlowym „ZELIAŚ" S.C. Tarnów, ul. Ks. Skorupki 16 w dniu 15.09.1999 r. zawarta została umowa nr 9, w której przyjął do wykonania przedmiot umowy w czasie 20.09.1999 r. – 30.05.2000 r. za wynagrodzenie wstępne w kwocie 341.095 zł.
Wysokość wynagrodzenia wynika z powierzchni zewnętrznych ścian docieplanych styropianem w cenie 91,5 zł/m^2 i wełną mineralną w cenie 133 zł/m^2 jako stawek ryczałtowych uzgodnionych w negocjacjach w dniu 6.04.1999 r.
W § 9 umowy na wykonanie roboty i wbudowany materiał wykonawca udzielił 5 letniej gwarancji.
W § 13 umowy ustalono przypadki i wysokość wzajemnie naliczanych kar umownych podobnie jak w punkcie 6.5.1.

W § 15 umowy jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 4% wartości umowy ustalono złożenie przez wykonawcę weksla własnego „in blanco".
Ze strony Spółdzielni umowę podpisało 2 członków Zarządu. Jest zaparafowana przez Główną Księgową i Radcę Prawnego.
Aneksem nr 1/2000 do umowy nr 9 z dnia 15.09.1999 r. podpisanym w dniu 5.07.2000 r. w związku z zaistniałą różnicą w przedmiocie robót zwiększono wynagrodzenie wykonawcy z 341.095 zł do kwoty 441.537,04 zł brutto i ustalono, że różnica w kwocie 110.442,04 zł będzie wypłacona wykonawcy nie wcześniej niż do dnia 31.12.2000 r. bez odsetek.
Wykonawca wprowadzony został na budowę protokółem z dnia 15.11.1999 r. a wykonane docieplenie odebrane zostało protokółami odbioru w dniu 29.02.2000 i w dniu 29.05.2000 r. wykonane docieplenia wykonawca zafakturował fakturami
Nr 5/2000 z dnia 9.02.2000 – 238.00.10
Nr 28/2000 z dnia 25.07.2000 – 103.095
Nr 07/2000 z dnia 7.12.2000 – 100.442
Razem 441.537.10

6.5.10. Wymiana izolacji płyty garaży w budynkach przy ul. Lanciego 7, 11 oraz uszczelnienie fundamentów budynku przy ul. Migdałowej 10.

Z wykonawcą: firmą „BUDWOD" S.C., Zalesie Górne, ul. Jasna 11, wybranym w drodze konkursu ofert z dnia 31.07.2002 r. zawarta została w dniu 16.09.2002 r. umowa nr 1/09/2002, w której przyjął do wykonania przedmiot umowy w czasie 24.09.2002 – 9.06.2003 r. za wynagrodzenie 610.000 zł płatne 40%, 70% i zakończenie robót.
W § 9 umowy określono przypadki i wysokość wzajemnie naliczanych kar umownych.
W § 11 wykonawca na wykonany przedmiot umowy udzielił 3 letniej gwarancji.
Ze strony Spółdzielni umowę podpisało 2 członków Zarządu.
Aneksem nr 1/2003 do umowy podpisanym dnia 2.04.2003 r. zwiększono zakres robót i wartość umowna do kwoty 655.000 zł.
Aneksem nr 2/2003 z dnia 24.06.2003 r. dokonano dalszego roszczenia zakresu robót, zmieniono wartość umowy do kwoty 747.000 zł + VAT oraz termin zakończenia robót na dzień 31.08.2003 z dnia 17.07.2003 r. w związku z dalszymi dodatkowymi robotami zwiększono wynagrodzenie wykonawcy do kwoty 761.018,69 zł + podatek VAT.
Wykonane prace odbierane były sukcesywnie i sukcesywnie fakturowane przez wykonawcę do wysokości wynikającej z aneksu nr 3 761.018,69 + podatek VAT – 814.290 zł.
Protokół odbioru końcowego z dnia 4.08.2003 r.
Roboty izolacyjne i naprawcze na zewnątrz i wewnątrz garażu wykonywane były zastępczo jako usterki powykonawcze zadania inwestycyjnego, którego inwestorem zastępczym było SZBDJ „Stokrotka".

6.6 Wnioski wynikające z oceny gospodarki remontowej zasobów mieszkaniowych prowadzonej przez Spółdzielnię.

Na podstawie dokonanego przeglądu prowadzonej przez Spółdzielnię gospodarki remontowej, nasuwają się następujące wnioski:

1. Zadania Spółdzielni w zakresie remontów ustalone były w planach remontów opracowywanych w oparciu o potrzeby wynikające z jesiennych przeglądów zasobów mieszkaniowych. Plany remontów zasobów mieszkaniowych zatwierdzane były corocznie przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Działalność remontowa Spółdzielni finansowana jest środkami funduszu remontowego. Głównym źródłem zasilania tego funduszu są odpisy od lokali mieszkalnych: 93% w r. 2002 i 94% w r. 2003. W r. 2001 w poważnym zakresie fundusz remontowy zasilony został również nadwyżką przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzyskaną w r. 2000.
3. W latach 2001 – 2003 najpoważniejsze nakłady finansowe z funduszu remontowego poniesione zostały na:
   - spłatę zobowiązań wobec FINESCO z tytułu sfinansowania docieplenia zewnętrznych ścian budynków w r. 2000,
   - wymianę instalacji centralnego ogrzewania,
   - remonty balkonów i loggi,
   - malowanie klatek schodowych,
   - remonty dźwigów,
   - inne.
4. Wybór obcych wykonawców robót remontowych został w SM „Przy Metrze" unormowany wewnętrznymi zasadami i w latach 2002 i 2003 dokonywany był z zastosowaniem procedur przetargowych.
5. Umowy z obcymi wykonawcami na wykonanie remontów w zasobach mieszkaniowych zawierane były na przygotowanym przez Spółdzielnię wzorze zabezpieczającym jej interesy.
6. Front robót remontowych przekazywany był ich wykonawcom protokółami wprowadzenia a wykonane zadania odbierane były protokółami przejściowego i końcowego odbioru robót.
7. Prowadzone przez SM „Przy Metrze" książki obiektów budowlanych dostosowane są do wymogów wynikających z rozporządzenia MSWiA z dnia 19.10.1998 w sprawie książek obiektów budowlanych.
8. Obligatoryjne przeglądy sprawności instalacji gazowych, przewodów kominowych oraz sprawności i wartości użytkowej całych obiektów budowlanych przeprowadzane były w badanym okresie z częstotliwością wynikającą z art. 62 Prawa Budowlanego.

7. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

7.1. Podstawy normatywne gospodarki finansowej.

7.1.1. Uregulowania wewnętrzne gospodarki finansowej.

Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni określa wewnętrzny Regulamin gospodarki finansowej wprowadzony w życie uchwałą nr 22/98 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze" z dnia 21.05.1998.
Jego treść określa:
- rodzaje prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielni i sposób ich finansowania,
- rodzaje tworzonych w Spółdzielni funduszy, źródła tworzenia i ich przeznaczenie.

Ustalenia tego regulaminu uzupełniają inne wewnętrzne unormowania zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, dotyczące:
- rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- rozliczania kosztów inwestycji budowlanych,
- naliczania, umarzania i rozkładania na raty odsetek za zwłokę od niewpłaconych w terminie opłat za używanie lokali,
- obiegu dokumentów księgowych,
- zasad i trybu prowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych,
- zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
- innych zagadnień.

7.1.2. Zakładowy Plan Kont.

Obowiązujący w okresie objętym lustracją Zakładowy Plan Kont wprowadzony został uchwałą nr 168/2000 Zarządu SM „Przy Metrze" z dnia 14.06.2000 r.
Zmieniony został uchwałą nr 1/2002 Zarządu z dnia 9.01.2002 r.
Obejmuje on:
- wzorcowy Plan Kont wydany przez Biuro Ekspertyz i Organizacji Rachunkowości,
- Zakładowy Plan Kont określający przyjęte zasady ewidencji księgowej operacji gospodarczych na kontach Księgi Głównej i Ksiąg pomocniczych wraz z wykazem kont Księgi Głównej,
- wykaz i charakterystykę systemu przetwarzania danych przy użyciu komputerów,
- podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych.

Nowo opracowany i zatwierdzony zakładowy Plan Kont, dostosowany jest do znowelizowanej ustawy o rachunkowości, obowiązującej od dnia 1.01.2002 r.

Księgi rachunkowe w SM „Przy Metrze" prowadzone są techniką elektronicznego przetwarzania danych i do ich prowadzenia wykorzystywane są następujące programy:

1. Program Komputerowy Finansowo – Księgowy **SFINKS** – prowadzenie obsługi kont syntetycznych i analitycznych, także w zakresie podatku VAT.
   Wykonawca – MAAS Sp. z o.o. , ul. Podskarbińska 25, 03 – 829 Warszawa
2. Program Komputerowy **S_KONTO** – prowadzenie obsługi członkowskich kont udziałów i wkładów.
3. Program Komputerowy **S_CZYNSZ** – prowadzenie obsługi i analizy danych dotyczących rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalenia opłat za używanie lokali.
4. Program Komputerowy **S_NOTES** – prowadzenie rozrachunku z tytułu zużycia wody umożliwiającego rejestrację stanów liczników zużycia wody i automatycznego drukowania rachunków na miejscu odczytu (współpracuje ściśle z systemem S_CZYNSZ).
   Wykonawca dla pkt. 2, 3, 4 – Prywatne Biuro Oprogramowania Komputerowego „S.bit" u. Idzikowskiego 12 Warszawa
5. Program Komputerowy **MAGAZYN** – realizacja ewidencji dokumentów i stanów magazynowych.
6. Program Komputerowy **ŚRODKI TRWAŁE** – prowadzenie ewidencji środków trwałych.
7. Program Komputerowy **KADRY/PŁACE** – prowadzenie obsługi rachuby płac
   Wykonawca dla pkt. 5, 6, 7 – „Biuro Komputerowe" ul. Szymanowskiego 4 m. 18, 03 – 477 Warszawa

W trakcie lustracji dokonano przeglądu dokumentacji operacji gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych w okresie II półrocza 2003 r.
Stwierdzono, że jest ona kompletna i przejrzysta. Dowody księgowe odpowiadały wymogom art. 21 ustawy o rachunkowości. Zawierały m.in. wskazanie okresu, którego dotyczyły, podpis upoważnionej osoby stwierdzający ich zakwalifikowanie do ujęcia w Księgach, a także dekretację operacji i potwierdzenie przeprowadzenia ich merytorycznej i formalno – rachunkowej kontroli.

7.1.3. Gospodarka kasowa.

Zasady gospodarki kasowej Spółdzielni określone zostały w instrukcji w sprawie wystawiania, obiegu i kontroli dowodów księgowych w SM „Przy Metrze". Wprowadzonej w życie uchwałą nr 45/94 Zarządu z dnia 2.08.1994 (rozdz. IV ust. 5) i były przedmiotem oceny poprzedniej lustracji.
W Spółdzielni funkcjonuje jedna kasa, zlokalizowana w biurze Zarządu.
Kasjerką jest P. Jolanta Brzozowska zatrudniona w Spółdzielni na tym stanowisku od dnia 1.06.1994. Posiada wykształcenie średnie.
Przeprowadzona kontrola akt osobowych kasjerki wykazała, iż przyjęła materialną odpowiedzialność za powierzone mienie.

Posiada aktualny zakres obowiązków precyzujący jej obowiązki i odpowiedzialność. Stwierdzono także, że kasjerka spełnia wymóg niekaralności.

Lustratorowi okazano aktualne karty wzorów podpisów osób upoważnionych do dysponowania rachunkami bankowymi Spółdzielni.

Gotówka przechowywana jest w kasie pancernej zamocowanej w pomieszczeniu posiadającym okratowane okno i wzmocnione drzwi zaopatrzone w 2 zamki. Jej zabezpieczenie przed kradzieżą nie budzi uwag.
Transport gotówki do banku dokonywany jest z udziałem konwojenta z Agencji Ochrony „Wiarus".
Dowody obrotu pieniężnego „KP" i „KW" są traktowane jako druki ścisłego rozliczenia. Bloki tych dowodów pobiera kasjerka od pracownika działu finansowo – księgowego za pokwitowaniem.
Ustalono w czasie lustracji, iż w badanym okresie przeprowadzane były kontrole kasy, które wykazały zgodność gotówki w kasie z raportem kasowym.

7.1.4. Spłata zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych.

Obsługę spłaty, w badanym okresie, kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię ilustrują dane tablicy 12 stanowiącej załącznik do niniejszego protokółu.
Jak wynika z tablicy zadłużenia Spółdzielni z tytułu zaciągniętych na budowę mieszkań kredytów wg Stan na dzień 1.01.2001 r. wynosiło ogółem – 1.280.444 zł,
z czego: z tytułu kredytu – 332.613 zł,
odsetek wykupionych przez budżet – 947.831 zł.

Na koniec okresu objętego lustracją na dzień 31.12.2003 r. zadłużenie spadło do – 1.225.608 zł,
z czego: z tytułu kredytu – 219.860 zł,
odsetek wykupionych przez budżet – 1.005.784 zł

W ciągu całego badanego okresu, w latach 2001, 2002, 2003 dokonywane przez Spółdzielnię płatności kredytu i skapitalizowanych przekraczały naliczane Spółdzielni płatności.

Spłatą kredytów mieszkaniowych wg Stan na dzień 1.01.2001 obciążonych było 16 lokali mieszkalnych o powierzchni 1.095,65 m^2, a na koniec okresu objętego badaniem na dzień 31.12.2003 – 13 lokali mieszkalnych o powierzchni 986,31 m^2 pu.

7.1.5. Sprawozdania finansowe Spółdzielni.

Zgodnie z wymogami rozdziału 5 ustawy o rachunkowości SM „Przy Metrze" sporządzała roczne sprawozdania finansowe w sposób i w terminach określonych ustawą.
Sprawozdanie finansowe za rok 2001 zostało zbadane przez wybrany przez Radę Nadzorczą podmiot uprawniony do badania – Biuro Audytorsko – Rachunkowe „Eurokonsuling Sp. z o.o." Warszawa, ul. Baśniowa 3, a za rok 2002 – przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14.
Wg opinii biegłych omawiane sprawozdania finansowe sporządzone zostały w sposób kompletny, rzetelny i prawidłowy.
Sprawozdania finansowe zostały pozytywnie zarekomendowane przez Radę Nadzorczą i stanowiły przedmiot zatwierdzenia przez Zebrania Przedstawicieli w r. 2002 i 2003.
Zostały złożone w wyznaczonych ustawą terminach w Urzędzie Skarbowym Warszawa – Ursynów i Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XX Wydział Gospodarczy.

7.2. Efektywność gospodarki finansowej Spółdzielni.

7.2.1. Stan funduszy własnych i celowych tworzonych w Spółdzielni oraz ich zmiany w okresie objętym lustracją przedstawione zostały w tablicy 14, stanowiącej załącznik do niniejszego protokółu.

Fundusz udziałowy – ze stanu na dzień 1.01.2001 r. w wysokości 455.351,27 zł, na dzień 31.12.2003 r. wzrósł do kwoty 1.015.650,37 zł.
W okresie objętym lustracją fundusz ten uległ:
- zwiększeniu o kwotę – 688.749,70 zł,
- zmniejszeniu o kwotę – 108.450,70 zł.

Na koncie tym księgowane są udziały członków mieszkających, oczekujących i członków – osób prawnych.
W badanym okresie, na podstawie § 10 Statutu udział osoby fizycznej wynosi 500 zł i osoby prawnej 25 udziałów po 500 zł.

Fundusz zasobowy – ze stanu na dzień 1.01.2001 r. w wysokości – 15.195.671,30 zł, na dzień 31.12.2003 r. wzrósł do wysokości 151.273.940,98 zł.
W okresie objętym lustracją fundusz ten uległ:
- zwiększeniu o kwotę – 144.274.492,30 zł,
- zmniejszeniu o kwotę – 8.196.222,71 zł.

Na zwiększenie funduszu miały wpływ wpłaty wpisowego (w okresie objętym lustracją, zgodnie ze statutem Spółdzielni, wpisowe wynosiło 500 zł od osoby fizycznej i 1500 zł od osoby prawnej), przejęcie gruntów na majątek Spółdzielni umorzenie kredytu i rewaluacja środków trwałych.
Zmniejszenia funduszu są wynikiem zwrotu wpisowego, umorzenia wieczystego użytkowania gruntów i przekazania części funduszu SM „Migdałowa" wg planu podziału.

Fundusz wkładów zaliczkowych – ze stanu na dzień 1.01.2001 r. w wysokości 175.149.519,71 zł, na dzień 31.12.2003 r. wzrósł do kwoty 201.884.355,71 zł.
W okresie objętym lustracją fundusz ten uległ:
- zwiększeniu o kwotę – 89.262.502,7 zł,
- zmniejszeniu o kwotę – 56.527.666,7 zł.
Na zwiększenia funduszu miały wpływ wpłaty z realizowanymi zadaniami inwestycyjnymi a zmniejszenie funduszu dokonane zostało w skutek przeniesienia zaliczek na wkład budowlany i w wyniku zwrotu wkładów wskutek rezygnacji z budowy.

Fundusz wkładów mieszkaniowych – ze stanu na dzień 1.01.2001 r. w wysokości 15.082.112,41 zł, na dzień 31.12.2003 r. wzrósł do kwoty 15.317.693,54 zł.
W okresie objętym lustracją fundusz uległ:
- zwiększeniu o kwotę – 1.485.703,97 zł,
- zmniejszeniu o kwotę – 1.250.122,84 zł.
Zwiększenia funduszu wkładów mieszkaniowych są rezultatem rewaluacji i aktualizacji wkładów mieszkaniowych, a zmniejszenia są wynikiem przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe, przeniesienia umorzenia i aktualizacji wkładów.

Fundusz wkładów budowlanych – ze stanu na dzień 1.01.2002 r. w wysokości 124.230.133,68 zł, na dzień 31.12.2003 r. wzrósł do kwoty 156.217.437,72 zł.
W okresie objętym lustracją fundusz uległ:
- zwiększeniu o kwotę – 60.321.968,02 zł,
- zmniejszeniu o kwotę – 28.334.663,98 zł.
Na zwiększenia funduszu wpływały przeniesienia wkładów zaliczkowych przy ostatecznym rozliczeniu inwestycji, wzrost w wyniku przekształcenia prawa do lokalu i aktualizacja wkładów.
Na zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych wpływały: aktualizacja, umorzenie i deprecjacja.

Fundusz świadczeń socjalnych – ze stanu na dzień 1.01.2001 w wysokości 58.174,04 zł, na dzień 31.12.2003 r. wzrósł do kwoty 64.680,48 zł.
W badanym okresie fundusz ten został:
- zasilony kwotą – 106.202,81 zł,
- wydatkowano z funduszu środki – 99.696,37 zł.
Na zwiększenia funduszu dokonywane były w wyniku ustawowych odpisów w ciężar kosztów od zatrudnionych pracowników i odsetek od rachunku bankowego. Zmniejszenia tego funduszu są wynikiem sfinansowania pracownikom wczasów, zapomóg, paczek dla dzieci, bonów towarowych dla pracowników i innych zgodnie z Regulaminem ZFŚS.

Fundusz remontowy – gospodarkę funduszem na remonty omówiono w rozdziale 6 protokółu.

7.2.2. Wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania.

Dane dotyczące wolnych środków finansowych Spółdzielni oraz ich efektywność przedstawiono w tablicy 13, stanowiącej załącznik do niniejszego protokółu.

W ciągu całego, objętego lustracją okresu, Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe:
- wg stanu na 31.12.2001 r. w wysokości – 1.972.146,20 zł,
- wg stanu na 31.12.2002 r. w wysokości – 2.084.707,72 zł,
- wg stanu na 31.12.2003 r. w wysokości – 738.085,67 zł.

Z części wolnych Środków Finansowych Spółdzielnia tworzyła terminowe lokaty bankowe, posiadała także udziały w Spółce „NATPOLL" Sp. z o.o.
Zapewniło to Spółdzielni dodatkowe przychody finansowe w postaci odsetek bankowych i ze sprzedaży udziałów w NATPOLL – u Sp. zo.o.
w wysokości:
- w r. 2001 – 158.062,45 zł,
- w r. 2002 – 1.062.288,74 zł,
- w r. 2003 – 148.128,99 zł.

Obok ww. przychodów z oprocentowania lokat i rachunków bankowych, oraz sprzedaży udziałów w ramach przychodów finansowych uzyskano odsetki od członków i najemców lokali użytkowych z tytułu nieterminowych opłat eksploatacyjnych, związanych z użytkowanymi lokalami i nieterminowego wnoszenia wkładów budowlanych, liczone w wysokościach ustawowych:
- w r. 2001 – 58.839,28 zł,
- w r. 2002 – 84.995,42 zł,
- w r. 2003 – 114.333,21 zł.

Przychody finansowe, uzyskane przez Spółdzielnię w okresie objętym lustracją dofinansowywały działalność podstawową tj. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

7.2.3. Koszty ogólne Spółdzielni i ich rozliczanie.

Kształtowanie się kosztów ogólnych Spółdzielni i ich rozliczanie w okresie objętym lustracją przedstawione zostało w tablicy 11 stanowiącej załącznik do niniejszego protokółu.

Koszty ogólne Spółdzielni stanowiące w r. 2001 kwotę 2.820.521,90 zł rozliczone zostały w 80,0% kosztach eksploatacji podstawowej – lokalach mieszkalnych, w 4,7% kosztach obciążających lokale użytkowe i w 15,3% koszty inwestycji.

W r. 2002 koszty ogólne Spółdzielni w kwocie 3.209.337,37 zł rozliczone zostały:
w 83,3% na lokale mieszkalne,
w 5,2% na lokale użytkowe,
w11,5% na inwestycje.

W r. 2003 koszty ogólne Spółdzielni w kwocie 3.426.149.92 zł rozliczone zostały:
w 95,8% na lokale mieszkalne,
w 4,2% na lokale użytkowe.

Sposób rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni wynika z odpowiednich uchwał Rady Nadzorczej.

7.2.4. Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni o charakterze publicznym.

W badanym okresie Spółdzielnia rozliczała się z budżetem z następujących tytułów podatkowych i niepodatkowych:
- podatku dochodowego od osób fizycznych,
- podatku VAT,
- składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne,
- podatek od nieruchomości,
- opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
- PFRON,
- podatek dochodowy od osób prawnych.

Terminowość regulowania powyższych zobowiązań w r. 2002 była przedmiotem badania biegłego rewidenta dokonującego oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni i ustalenia w tym zakresie zostały zawarte w raporcie z badania sprawozdania finansowego.

Z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań budżetowych Spółdzielnia zapłaciła odsetki:
- w r. 2001 w wysokości 331,35 zł,
- w r. 2003 w wysokości 34,75 zł.

W 2003 przeprowadzona została przez Urząd Kontroli Skarbowej w Warszawie kontrola rzetelności deklarowania i wpłacania zobowiązań podatkowych Spółdzielni w roku 2001 w zakresie:
- podatku dochodowego od osób prawnych,
- podatku dochodowego od osób fizycznych,
- podatku od towarów i usług,
- podatku od czynności cywilno – prawnych,
- wpłat na PFRON,
- podatku od środków transportowych,
- podatku od nieruchomości,
- kontroli obrotu dewizowego.

Wynik kontroli przedstawiony został Spółdzielni w piśmie Dyrektora Urzędu Kontroli Skarbowej w Warszawie z dnia 30.09.2003 r., w którym nie zostały sformułowane wnioski i wskazania dotyczące usunięcia nieprawidłowości.

7.2.5. Kondycja finansowa Spółdzielni.

Kondycję finansową Spółdzielni charakteryzują wskaźniki płynności ogólnej, jako relacja majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźniki te wynosiły :
- w r. 2000 – 7.888.263,78 : 11.196.540,33 = 0,7
- w r. 2001 – 4.586.535,08 : 15.022.826,37 = 0,3
- w r. 2002 – 7.256.993,42 : 38.737.620,44 = 0,2
- w r. 2003 – 7.828.215,52 : 17.083.202,66 = 0,5

i były niższe od normy wzorcowej określanej na poziomie 1,0 przyjmowanej do oceny ogólnej sytuacji finansowej przedsiębiorstwa.
W stosunku do roku 2001-2002 wystąpiła poprawa płynności finansowej, tym niemniej zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni znajdują pokrycie w majątku obrotowym w 50%.

Do najpoważniejszych zobowiązań Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2003 należy zaliczyć:
- rozrachunki z „DRIMEX – BUD" S.A. – 7.588.644,03zł
- koszty zdania inwestycyjnego „Centrum Natolin" – 3.817.978,45 zł
- kredyt „FINESCO" na docieplenie budynków – 3.406.822,20 zł

Niekorzystnie na kondycję finansową Spółdzielni wpływają również zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych (na dzień 31.12.2003 w wysokości 2.325.176,71 zł) i od lokali użytkowych (na dzień 31.12.2003 – 288.340,95 zł).
Istniejące zadłużenie od lokali mieszkalnych stanowiło 35 dni średniego zadłużenia wszystkich członków a od lokali użytkowych 33 dni.
Oznacza to, że Spółdzielnia ponosząc koszty związane z eksploatacją lokali mieszkalnych i użytkowych w ciągu całego roku uzyskiwała przychody związane z eksploatacją za niepełne 11 miesięcy.

Zdecydowanie pogarsza sytuacje finansową Spółdzielni również brak spłaty należności z tytułu wkładów budowlanych przez członków finansujących inwestycje, a w szczególności „Centrum Natolin", które na 31.12.2003r. stanowiły kwotę w wysokości: 14.445.521zł.

8. USTALENIA DODATKOWE.

W czasie prowadzonych badań lustracyjnych do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych wpłynęły pisma, w których poruszone sprawy dotyczące SM „Przy Metrze" przekazane zostały lustratorowi do zbadania podczas prowadzonej lustracji:

1. Rady Domu 10 H w osiedlu „Migdałowa III" z dnia 3.02.2004 r.
2. Pana Piotra Rogowskiego z dnia 11.02.2004 r. (KZRSM otrzymał do wiadomości pismo skierowane do Zarządu SM „Przy Metrze").

W czasie badań lustracyjnych ustalono, co następuje:

ad. pkt. 1.
W piśmie Rady Domu przy ul. Lanciego 10 H w osiedlu „Migdałowa III" z dn. 3.02.2004 r. skierowanym do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych wnoszono o objęcie działaniem lustracyjnym rozliczenia inwestycji „Migdałowa III" a w szczególności :

- zasadności uwzględnienia w rozliczeniu zadania kosztów tzw. pozyskania terenu,
- prawidłowości obciążenia osób finansujących inwestycję „Migdałowa III" kosztami budowy parkingu ogólnodostepnego,
- przeznaczenia przychodów finansowych w formie odsetek uzyskanych z prowadzenia rachunku bankowego dla wpłat wnoszonych przez osoby finansujące realizacji inwestycji „Migdałowa III",
- przyczyn występujących różnic w cenie $1m^2$ pu pomiędzy budynkami w zadaniu „Migdałowa III",
- braku pełnego zagospodarowania terenu wokół budynku Lanciego 10 H użyty przez Spółdzielnię.

W rozliczeniu zadania inwestycyjnego „Migdałowa III" i niekiedy w korespondencji z zainteresowanymi termin „pozyskanie terenu" jest nieprecyzyjny, bowiem inwestycja ta realizowana jest na działce o nr ewid. 18/1 o pow. 15.157 m^2 z obrębu 1-11-06 będącej w użytkowaniu wieczystym SM „Przy Metrze".
Teren ten wymagał jednak uporządkowania m.in. poprzez likwidacje istniejących tymczasowych pawilonów handlowych (o czym mowa w punkcie 4.4.2. niniejszego protokołu) i poniesienia związanych z tym kosztów.
Obciążenie osób finansujących inwestycję „Migdałowa III" kosztami budowy parkingu osiedlowego wynika z decyzji nr 159/99 z dnia 30.03.1999 wydanej przez Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla zadania inwestycyjnego „Migdałowa III", w której m.in. ustalony został wskaźnik 1,3 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny.
W zatwierdzonym decyzją nr 276/D/99/MU z dnia 24.04.1999 r. Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów projekcie budowlanym zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa III" w celu realizacji wyznaczonej w warunkach zabudowy liczby miejsc postojowych dla samochodów przewidziano budowę wielopoziomowego budynku garażowego oznaczonego literą „G".
Z braku chętnych spośród finansujących budowę lokali mieszkalnych i użytkowych w zadaniu inwestycyjnym „Migdałowa III" na uzyskanie miejsca postojowego i sfinansowanie jego budowy w garażu wielopoziomowym Spółdzielnia nie podjęła jego budowy a wymaganą ilość miejsc postojowych zapewnia na parkingach naziemnych. Działanie Spółdzielni w tym zakresie omówiono w punkcie 4.2.1 protokółu.

Z tytułu prowadzenia rachunku bankowego dla wnoszenia wpłat przez osoby finansujące realizację inwestycji „Migdałowa III" SM „Przy Metrze" uzyskała odsetki w kwocie 673.690,17 zł zgodnie z § 7,2 umów zawieranych z

Finansującymi budowę „dodatkowe przychody uzyskane od wpłaconych przez Finansującego kwot stanowią przychód SM „Przy Metrze" i zasilają fundusz inwestycyjno – modernizacyjny".
Wykorzystanie tych środków wyznaczane jest w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznych Planach Gospodarczo – Finansowych i nie wpływa na zmniejszenie kosztów zadania inwestycyjnego przy realizacji którego były tworzone.

Różnica w koszcie $1m^2$ pu lokalu mieszkalnego w budynku Lanciego 10 H w porównaniu z kosztem $1m^2$ pozostałych budynków zadania inwestycyjnego „Migdałowa III" wynika z późniejszej jego realizacji skutkującej wyższymi kosztami waloryzacji robót budowlano – montażowych w tym zadaniu w oparciu o zapisy § 3 ust. 2 umowy z dnia 27.07.1998 zawartej z SBM „Kabaty – Matecznik" o realizację inwestycji w ramach zastępstwa inwestycyjnego.

Sprawa doprowadzenia do pełnego zagospodarowania terenu wokół budynku Lanciego 10 H była przedmiotem wyjaśnień przedkładanych w pismach Zarządu kierowanych do Rady Mieszkańców budynku. W rozliczeniu kosztów zadania „Migdałowa III" utworzono rezerwę na pokrycie kosztów zagospodarowania terenu.

ad. pkt 2
W piśmie z dnia 11.02.2004 skierowanym do Zarządu SM „Przy Metrze" a do wiadomości Rada Nadzorcza Spółdzielni i Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych p. Rogowski – członek Spółdzielni prosił o wyjaśnienie:
- z jakiego powodu przekroczony został ustawowy termin określenia przedmiotu odrębnej własności na jego wniosek złożony w dniu 7.06.2001 r.,
- dlaczego pominięty został przewidziany w ustawie tryb podjęcia uchwały,
- dlaczego i na jakiej podstawie z działki nr ewid. 7/9 w obrębie 1-11-09 wydzielona została działka nr ewid. 7/16

Podczas prowadzonej lustracji pismem znak OW/1057/2004 z dnia 15.03.2004 Zarząd Spółdzielni udzielił p. Piotrowi Rogowskiemu wyjaśnień na postawione w Jego piśmie pytania.

W związku z przedstawionym w piśmie stanowiskiem Zarządu na podstawie opinii prawnej dr Krystyny Krzekotowskiej, jaka ukazała się w miesięczniku „Domy Spółdzielcze" o liczeniu przez Spółdzielnię ustawowego 24 – miesięcznego terminu dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu od dnia wejścia w życie nowelizacji USM tj. od dnia 15.01.2003 r. należy zauważyć, że odmienne stanowisko zaprezentował w swojej opinii Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w piśmie ZR/135/2003 z dnia 12.06.2003 r. KZR wyjaśnił, że wskazany termin należy liczyć od dnia wpłynięcia do Spółdzielni pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokali.
W wyniku ustaleń poczynionych z Zarządem, okazało się, że powyższa rozbieżność w interpretacji spowodowana została błędem merytorycznym pracownika w piśmie skierowanym do Pana Rogowskiego. Za wiążącą uznano interpretację Związku Rewizyjnego.
Jednocześnie wyjaśniono, że główną przyczyną opóźnienia w ustanowieniu prawa odrębnej własności była wydłużająca się procedura związana z podziałem geodezyjnym gruntów Spółdzielni.

Na tym protokół zakończono.

Protokół lustracji zawiera 90 stron ponumerowanych i parafowanych przez lustratora.

Część składową protokółu stanowi 14 tablic i 14 załączników, wg spisu dołączonego do protokółu.

Protokół został sporządzony w 4 egzemplarzach : 2 egzemplarze otrzymała Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze" w Warszawie, 2 egzemplarze – Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

Prezes Zarządu
SM "Przy Metrze"
mgr Ewa Zakrzewicz

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"PRZY METRZE"
ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa
tel. centr. 648-74-73, 648 79 55
fax: 648-74-30

LUSTRATOR
mgr Jerzy Michalczuk
upr. lustr. Nr 436/95 – KRS

Z-ca Prezesa
ds. Organizacyjnych
mgr Elżbieta Dobrzańska

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych
mgr inż. Andrzej Matz

Zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń zawartych w niniejszym protokóle lustracji ze stanem faktycznym nie wnosimy.

Warszawa, kwiecień 2004 r.