

**KRAJOWY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWYCH
WARSZAWA**

**PROTOKÓŁ
Z LUSTRACJI USTAWOWEJ
DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PRZY METRZE”
WARSZAWA
UL. LANCIEGO 12**

PROTOKÓŁ

z lustracji ustawowej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie ul. Lanciego 12, 02-792 Warszawa, tel. 022 648 74 73, przeprowadzonej w dniach od 8 marca 2010 r. do 22 czerwca 2010 r. z przerwami, przez Jolantę Wojciechowicz i Teresę Cieślak działających na podstawie upoważnienia wystawionego przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

A. INFORMACJE WSTĘPNE.

- Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy z dnia 4 marca 2010 r. zawartej pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie reprezentowanym przez:

- 1) Jana Sułowskiego - Prezesa Zarządu Związku
 - 2) Jerzego Izbińskiego - Zastępcę Prezesa Zarządu Związku,
- a Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” w Warszawie reprezentowaną przez:

- 1) Andrzeja Stępnia - Prezesa Zarządu,
- 2) Ewę Bartman - Zastępcę Prezesa Zarządu

Podstawę zawarcia umowy stanowią ponadto postanowienia art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami) dalej przywoływanej jako u.p.s.

- Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni, zgodnie z wystąpieniem Ministra Infrastruktury z dnia 10.02.2010 r. znak BS-WSM-053-2/10/464, za okres od 1.01.2006 r. do 31.12.2009 r. w tym działalności dotyczącej:
- zgodności z prawem udzielenia przez Zarząd Spółdzielni pełnomocnictwa Spółce Akcyjnej „Drimex – Bud” do zawierania umów o budowę lokali z członkami Spółdzielni finansującymi budowę lokali przy ul. Belgradzkiej i al. KEN w Warszawie,
 - wzorca umowy stosowanego przez działającego w imieniu Spółdzielni inwestora powierniczego Spółkę Akcyjną „Drimex – Bud” z członkami finansującymi budowę lokali, w związku z:
 - pobieraniem przez Spółdzielnię ekwiwalentu za działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę,
 - stosowaniem w umowach klauzul niedozwolonych w kontekście opinii UOKiK,



2009

- pobieraniem opłaty partycypacyjnej w związku z orzeczeniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 2 czerwca 2009 r.,
 - pobieraniem opłaty manipulacyjnej,
- oraz realizacji przepisów określonych w:

- art. 9 ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie u.s.m. oraz o zmianie niektórych innych ustaw,
 - art. 8³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Badania lustracyjne przeprowadzone zostały wg zasad określonych unormowaniami u.p.s. (art. 91 – 93) oraz instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych Zgromadzenia Ogólnego KRS.
- Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

3. Działalność inwestycyjna.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan prawny gruntów,
- organizacja zarządzania zasobami,
- usługi komunalne,
- obsługa zasobów w zakresie konserwacji i napraw,
- rozliczanie kosztów gospodarki zasobami,
- gospodarka lokalami użytkowymi,
- rozliczenie wyników na działalności gzm.

5. Gospodarka remontowa:

- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych,
- akumulacja środków finansowych na remonty,
- tryb doboru wykonawców robót remontowych.

6. Pozostała działalność Spółdzielni:

- działalność społeczno- kulturalno – oświatowa,

7. Wybrane zagadnienia finansowo-księgowe:

- system księgowości i kontroli wewnętrznej,
- system ewidencji kosztów,
- koszty ogólnospółdzielcze,
- badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta,



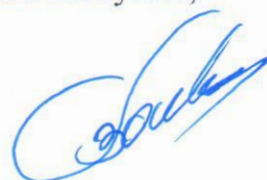
3 maj

- koszty, przychody i wynik finansowy.
8. Realizacja przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustratorzy w badaniach odnieśli się do treści pisma z dnia 27.03.2010 r. skierowanego przez członków Spółdzielni do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych oraz pisma Posła na Sejm RP Pawła Poncyliusza z dnia 10.04.2010 r. skierowanego również do Krajowego Związku Rewizyjnego SM.

Do zagadnień poruszonych w pismach lustratorzy odnieśli się w odpowiednich częściach protokołu przy omawianiu zagadnień będących przedmiotem badań lustracyjnych.

- Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a u.p.s. jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.
- W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali Prezes Zarządu, Przewodniczący Rady Nadzorczej i pracownicy merytoryczni odpowiednich komórek organizacyjnych.
- W dniu 8 marca 2010 r. lustrator na spotkaniu z członkami Zarządu Spółdzielni poinformował o rozpoczęciu czynności lustracyjnych określając zakres i tematykę badań. Rada Nadzorcza o rozpoczęciu czynności lustracyjnych w tym samym dniu została powiadomiona za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni. Poinformowano również o możliwości rozszerzenia zakresu i tematyki badań lustracyjnych oraz o przysługującym członkom RN prawie uczestniczenia w lustracji.
- W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wyraziła życzenia rozszerzenia zakresu tematycznego badań.
- Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli pod pozycją nr 1/2010.
- W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni zostały przeprowadzone przez jednostki zewnętrzne następujące kontrole:
 - w dniu 27.01.2006 r. przez Państwową Inspekcję Pracy w zakresie prawnej ochrony pracy,
 - w dniu 22.04.2006 r. przez PKO BP SA O/15 Warszawa w zakresie analityki ewidencji zadłużenia z tytułu kredytów,



41001



- w dniu 14.09.2006 r. przez PKO BP SA O/15 Warszawa kontrola oświadczeń o wniesionych przez członków wpłatach w okresie od 1.04 – 30.06.2006 r.,
- w dniu 17.09.2007 r. przez PKO BP SA O/15 Warszawa w zakresie jw. za okres od 1.04. – 30.06.2007 r.,
- Prezydent m. st. Warszawy w zakresie podatku od nieruchomości – podstawy opodatkowania za okres od 1.01.2003 r. – 31.07.2008 r.,
- w dniu 14.11.2008 r. przez PKO BP SA O/15 Warszawa kontrola oświadczeń o wniesionych wpłatach przez członków za okres od 1.07. – 30.09.2008 r.,
- w dniu 7.04.2009 r. przez ARFP w imieniu UPC – monitoring dotacji UPC – pracownice – seniora,
- w dniu 20.04.2009 r. przez PKO BP SA O/15 Warszawa dot. lokali w budynku przy ul. Raabego 13, zaświadczeń o samodzielności lokali, ewidencji analitycznej oraz dokumentów dotyczących nowych powierzchni,
- w dniu 20.11.2009 r. przez PKO BP SA O/15 Warszawa w zakresie oświadczeń o wniesionych przez członków wpłatach za okres od 1.07. – 30.09.2009 r.

Ustalenia z przeprowadzonych kontroli zostały zawarte w pozostawionych w Spółdzielni protokołach.

- Poprzednia lustracja pełna obejmująca całość zagadnień działania Spółdzielni za okres od 01.01.2004 r. do 31.12.2005 r. została przeprowadzona od 04.09.2006 r. do 30.11.2006 r.

Lustracje obejmujące działalność inwestycyjną Spółdzielni przeprowadzone zostały w roku 2008 i 2009, z czego lustracja obejmująca okres od 01.01.2006 do 31.12.2007 r. przeprowadzona została w terminie od 28.01.2008 – 10.03.2008 r. Lustracja działalności inwestycyjnej obejmującej rok 2008 przeprowadzona została w okresie od 23.03.2009 r. do 21.05.2009 r.

W toku lustracji zapoznano się z wynikami poprzednich lustracji.

W wyniku ustaleń zawartych w protokole z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2004 – 2005 wydana została w dniu 7 marca 2007 r. ocena zawierająca wnioski polustracyjne wskazujące jako pożądane podjęcie działań dotyczących:

1. Dostosowania wewnętrznych unormowań Spółdzielni do obowiązującego statutu, Ustawy Prawo spółdzielcze i znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Podejmowania skutecznych działań zapewniających zwiększenie frekwencji na Zebraniach Grup Członkowskich.



5 1007

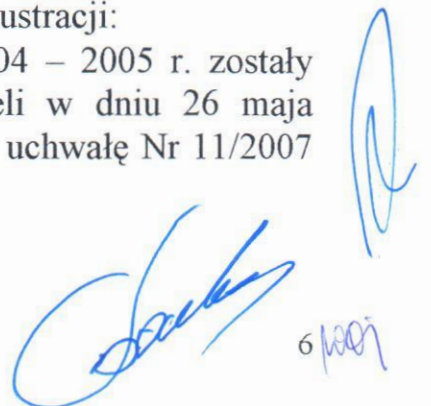
3. Dostosowania regulaminu organizacyjnego do dokonanych zmian w schemacie organizacyjnym.
4. Zintensyfikowania działań zapewniających uregulowanie stanu prawnego, zabudowanych przez Spółdzielnię, dzierżawionych gruntów.
5. Wybierania wykonawców zadań inwestycyjnych Spółdzielni z zastosowaniem trybu przetargowego wynikającego z obowiązującego w Spółdzielni regulaminu postępowania w sprawie wyboru oferentów na wykonanie inwestycji i robót remontowych.
6. Zapewnienia skutecznej egzekucji zadłużeń w uzupełnieniu wkładów budowlanych na zakończone zadania inwestycyjne.
7. Podejmowania dalszych, przewidzianych prawem, działań w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za użytkowane lokale mieszkalne i użytkowe.
8. Zapewnienia pełnej realizacji zadań remontowych, wynikających z potrzeb i zatwierdzonych planów remontów.
9. Pełniejszego uzasadniania w protokołach Komisji Przetargowych wyboru wykonawców robót remontowych w oparciu o zasady wynikające z obowiązującego w SM „Przy Metrze” regulaminu postępowania w sprawie wyboru oferentów na wykonanie inwestycji i robót remontowych.

W wyniku ustaleń zawartych w protokole z lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni za lata 2006 – 2007 wydana została w dniu 13.03.2008 r. ocena zawierająca wniosek polustracyjny. We wniosku wskazano jako celowe by w sytuacji zawarcia stosunkowo niewielkiej ilości umów o budowę miejsc parkingowych w budynku przy ul. Belgradzkiej, podjąć działania mobilizujące inwestora powierniczego do wzmożenia aktywności w zakresie komercjalizacji inwestycji i uzależnienia od jej wyników wypłaty wynagrodzenia w tej części.

Ocena działalności inwestycyjnej za rok 2008 zawarta została w liście polustracyjnym z dnia 16.06.2009 r.

Na podstawie okazanych dokumentów ustalono, że:

1. Zgodnie z wymogami art. 93 § 1b u.p.s., Zarząd Spółdzielni informację o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji za lata 2001 – 2003 przedstawił na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 10 czerwca 2006 r.,
2. Zgodnie z wymogami art. 93 § 4 u.p.s wyniki lustracji:
 - pełnej działalności Spółdzielni za lata 2004 – 2005 r. zostały przedstawione na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 26 maja 2007 r. – Zebranie Przedstawicieli podjęło uchwałę Nr 11/2007 o przyjęciu wniosków polustracyjnych,



- działalności inwestycyjnej Spółdzielni za lata 2006 – 2007 r. zostały przedstawione na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 14 czerwca 2008 r., które podjęło uchwałę Nr 10/2008 o realizacji wniosków,
- działalności inwestycyjnej Spółdzielni za rok 2008 r. zostały przedstawione na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 20 czerwca 2009 r. – wnioski wynikające z lustracji do realizacji przyjęto uchwałą Nr 10/2009.

Lustratorom nie przedłożono informacji o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji za okres 2004 – 2005 oraz za okres 2006 – 2007 w tym informacji o ich realizacji kierowanych do podmiotu przeprowadzającego lustrację.

Z porządku obrad jak również z treści protokołów Zebrania Przedstawicieli w roku 2008 i 2009 nie wynika aby Zarząd Spółdzielni przedkładał informacje o realizacji wniosków wynikających z powyższych lustracji do czego organ ten jest zobowiązany na podstawie unormowań określonych art.93 § 1b u.p.s.

B. USTALENIA LUSTRACJI

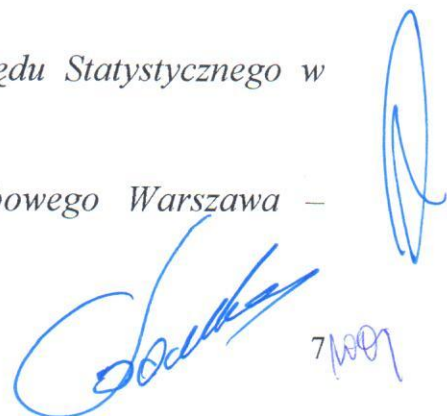
1. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie działa na terenie miasta Warszawy od dnia 28.06.1993 r.

W dniu 3 sierpnia 2001 r. na wniosek Spółdzielni, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000033334. Tym samym Spółdzielnia dopełniła obowiązku wynikającego z art. 7 i 7a ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 1997 r. Nr 121, poz. 769 z późniejszymi zmianami), w terminie przewidzianym art. 8 ust. 1 tejże ustawy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie posiada w Krajowym Rejestrze Urzędowym Podmiotów Gospodarki Narodowej numery identyfikacyjne:

- **REGON – 010485521** – (zaświadczenie Urzędu Statystycznego w Warszawie z dnia 05.02.2009 r.).
- **NIP – 951-00-26-546** (decyzja Urzędu Skarbowego Warszawa – Mokotów z dnia 15.04.1994 r.).



Na podstawie okazanych dokumentów stwierdzono, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie, w ramach finansowania przez organizacje spółdzielcze działalności Krajowej Rady Spółdzielczej, w okresie objętym badaniem lustracyjnym należne składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej przekazała:

1. w dniu 27.11. 2006 r. za rok 2006 w wysokości 360 zł,
2. w dniu 25.01. 2007 r. za rok 2007 w wysokości 360 zł,
3. w dniu 15.01. 2008 r. za rok 2008 w wysokości 360 zł,
4. w dniu 29.01. 2009 r. za rok 2009 w wysokości 360 zł.

oraz na rzecz Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w dniach:

- | | | | |
|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1. 16.03.2006 r. | za I kw. | 06 r. | w wysokości 1.684,60 zł, |
| 2. 21.06.2006 r. | za II kw. | 06 r. | w wysokości 1.684,60 zł, |
| 3. 27.11.2007 r. | za III-IV kw. | 06 r. | w wysokości 3.369,60 zł, |
| 4. 14.03.2007 r. | za I kw. | 07 r. | w wysokości 1.873,20 zł, |
| 5. 11.09.2007 r. | za II-III kw. | 07 r. | w wysokości 3.746,40 zł, |
| 6. 11.01.2008 r. | za IV kw. | 07 r. | w wysokości 1.873,20 zł, |
| 7. 04.03.2008 r. | za I kw. | 08 r. | w wysokości 1.873,20 zł, |
| 8. 30.06.2008 r. | za II kw. | 08 r. | w wysokości 1.873,20 zł, |
| 9. 22.09.2008 r. | za III kw. | 08 r. | w wysokości 1.873,20 zł, |
| 10. 31.12.2008 r. | za IV kw. | 08 r. | w wysokości 1.873,20 zł, |
| 11. 17.03.2009 r. | za I kw. | 09 r. | w wysokości 1.873,20 zł. |
| 12. 02.06.2009 r. | za II kw. | 09 r. | w wysokości 1.873,20 zł |
| 13. 14.08.2009 r. | za III kw. | 09 r. | w wysokości 1.873,20 zł |
| 14. 28.12.2009 r. | za IV kw. | 09 r. | w wysokości 1.873,20 zł |

1.1. Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów).

Na podstawie przedłożonej dokumentacji stwierdzono.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w SM „Przy Metrze” w Warszawie obowiązywał Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 18.06.2005 r. Uchwałą Nr 1/2005 i zarejestrowany w KRS w dniu 6 września 2005 r..

W ramach realizacji postanowień art. 5 Ustawy z 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 122, poz. 1024) dokonano zmiany statutu Spółdzielni. Zmieniony statut uchwalony został przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 10 czerwca 2006 r. – zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego dla Miasta Stołecznego Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 września 2006 r.



8 maj

Kolejnej zmiany statutu dokonano uchwałą Nr 9/2009 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 20 czerwca 2009 r. – zarejestrowana postanowieniem tegoż Sądu w dniu 23 lipca 2009 r. Powyższa zmiana dokonana została w części dotyczącej zakresu umocowania pełnomocnika ds. przewłaszczeń.

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873) nałożyła na wszystkie spółdzielnie obowiązek dokonania zmian statutów, stosownie do wymagań w/w aktu prawnego w terminie do dnia 30 listopada 2007 r., a także zgłoszenia tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego w ciągu 30 dni od dnia podjęcia uchwały, nie później niż do dnia 30 grudnia 2007 r. (art. 9 ust. 1).

W trakcie lustracji na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że Spółdzielnia podjęła działania zmierzające do realizacji powyższego ustawowego wymogu.

Opracowany przez Komisję Statutową projekt statutu, dostosowany do postanowień ww. ustawy został przedłożony do konsultacji na Zebraniach Grup Członkowskich zwołanych przez Zarząd Spółdzielni uchwałą Nr 183/07 z dnia 12.10.2007 r. w terminach od dnia 30.10. – 12.11.2007 r.

Rozpatrzenie projektu Statutu i podjęcie uchwały o jego uchwaleniu było przedmiotem obrad Zebrania Przedstawicieli zwołanego przez Zarząd Spółdzielni na dzień 24.11.2007 r. – uchwałą Nr 182/07 z dnia 12.10.2007 r. Przedłożony projekt zmiany statutu w swoich postanowieniach uwzględniał wnioski złożone i przyjęte przez Zebrania Grup oraz wnioski złożone przez Radę Nadzorczą.

W trakcie obrad, po omówieniu zmian oraz przeprowadzonej dyskusji, w wyniku głosowania, przy 1 głosie za przyjęciem statutu, 22 głosach przeciw (na 52 obecnych przedstawicieli), Zebranie Przedstawicieli nie podjęło uchwały o zmianie statutu.

W świetle powyższego, Zarząd Spółdzielni ponownie w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli zwołanego na dzień 14 czerwca 2008 r. Uchwałą Nr 73/2008 z dnia 16.04.2008 r. zamieścił sprawę dotyczącą rozpatrzenia projektu statutu dostosowanego do znowelizowanej u.s.m. i jego uchwalenie. W trakcie obrad złożony został wniosek o odstąpieniu od dokonywania zmian w statucie z uwagi na zaskarżenie przepisów ustawy do Trybunału Konstytucyjnego.

W wyniku głosowania, 32 głosami za przyjęciem wniosku, przy 37 obecnych, Zebranie postanowiło odstąpić od dokonania zmian w statucie.

Zebrani, po wysłuchaniu wyjaśnień Rady prawnej o konieczności podjęcia decyzji w formie uchwały, dokonali reasumpcji głosowania w wyniku, którego 32 głosami za, przy 37 obecnych, Zebranie Przedstawicieli kwalifikowaną większością głosów, uchwałą Nr 9/2008 postanowiło odstąpić od wprowadzenia zmian do statutu SM „Przy Metrze”.



9 maj

Powyższą decyzję uzasadniono „...zawisłym przed Trybunałem Konstytucyjnym R.P. postępowaniem w sprawie skargi na niekonstytucyjność przepisów zawartych w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, na podstawie których opracowano projekt zmian statutu SM „Przy Metrze”. Zważywszy na ewentualne niekorzystne dla Spółdzielni skutki podjęcia projektowanej uchwały w przypadku uznania przez Trybunał Konstytucyjny R.P. niekonstytucyjnego charakteru zakwestionowanych przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw...”.

Lustracja wykazała, że obowiązujący w danym okresie statut Spółdzielni nie rozgranicza w sposób szczegółowy kompetencji Rady Nadzorczej i Zarządu do ustalania norm wewnętrznych. Do kompetencji Rady Nadzorczej zgodnie z § 69 ust. 1 pkt 8 przypisano uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia. Określone postanowieniami statutowymi kompetencje Zarządu nie przewidują roli normatywnej tego organu.

Na podstawie okazanych dokumentów stwierdzono, że w latach 2006 – 2009 w Spółdzielni obowiązywało 41 regulaminów wewnętrznych, które wraz z obowiązującym w danym okresie statutem stanowiły podstawę działalności Spółdzielni. Szczegółowy wykaz unormowań wewnętrznych przedstawia *załącznik nr 1* do niniejszego protokołu.

Poprawność merytoryczna powyższych unormowań przedstawiona została w dalszej części protokołu, przy omawianiu zagadnień tematycznych będących przedmiotem badań lustracyjnych.

1.2. Działalność organów Spółdzielni

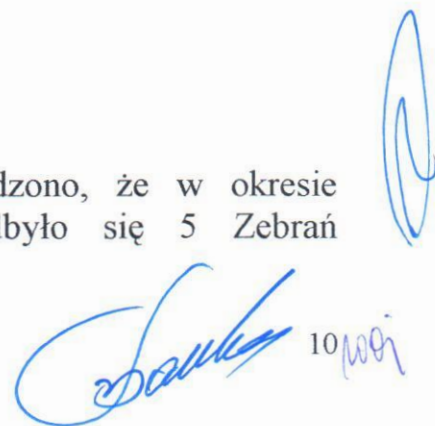
W okresie objętym badaniem lustracyjnym, w myśl postanowień obowiązującego statutu organami Spółdzielni były:

- 1) Walne Zgromadzenie (Zebranie Przedstawicieli),
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Zebrania Grup Członkowskich,

z tym, że jeżeli ilość członków Spółdzielni przekracza 300 osób, Walne Zgromadzenie Członków zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli (§ 59 statutu), do którego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o Walnym Zgromadzeniu.

1.2.1. Zebranie Przedstawicieli Członków

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni odbyło się 5 Zebrań



10

Przedstawicieli Członków (w dniu 10.06.2006 r.; 26.05.2007 r.; 24.11.2007 r.; 14.06.2008 r. oraz w dniu 20.06.2009 r.) z czego cztery mające charakter corocznego zebrania sprawozdawczego wynikającego z wymogów art. 39 § 1 u.p.s.

Zebranie Przedstawicieli, które odbyło się w dniu 24 listopada 2007 r. zwołane zostało celem uchwalenia zmiany statutu Spółdzielni zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie u.s.m.

W wyniku głosowania Zebranie Przedstawicieli nie uchwaliło zmiany statutu. Na 52 obecnych przedstawicieli, za zmianą statutu głosowała 1 osoba, przeciw oddano 22 głosy przy ustawowym wymogu kwalifikowanej większości 2/3 głosów niezbędnych do podjęcia uchwały o jego zmianie.

Zagadnienie związane z realizacją przez Spółdzielnię obowiązku w zakresie zmiany statutu szczegółowo opisano w punkcie 1.1. protokołu.

W świetle unormowań określonych art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie u.s.m. oraz o zmianie niektórych innych ustaw, utrzymujących w mocy postanowienia dotychczasowych statutów regulujące funkcjonowanie zebrania przedstawicieli do czasu zarejestrowania zmian statutu, Zarząd Spółdzielni w roku 2008 zwołał Zebranie Przedstawicieli. Zebranie Przedstawicieli zwołane zostało także w roku 2009 ze względu na podjętą w roku poprzednim uchwałę nr 9/2008 o odstąpieniu od wprowadzenia zmiany statutu.

Zebrania Przedstawicieli funkcjonowały w Spółdzielni jako najwyższy organ zgodnie z dotychczas obowiązującymi uregulowaniami statutowymi.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 8 stycznia 2010 r. w sprawie sygn. Akt IV CSK 310/09 zważył, iż ..., z przepisu art. 9 ust. 1 zm. u.s.m. ani z art. 8³ ust. 1 u.s.m. nie wynika, wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, że z dniem 1 stycznia 2008 r. zebranie przedstawicieli przestało istnieć jako organ. Takie stanowisko pozostaje w wyraźnej sprzeczności z art. 9 ust. 2 zm. u.s.m. *Lege non distinguente* przepis ten dotyczy zarówno sytuacji, gdy po dniu 1 stycznia 2008 r. trwało postępowanie przed sądem rejestrowym, jak też sytuacji, która miała miejsce i polega na podjęciu przez zebranie przedstawicieli uchwały odmawiającej zmiany statutu”.

Wszystkie Zebrania Przedstawicieli, które odbyły się w okresie objętym badaniem lustracyjnym poprzedzone zostały Zebraniem Grup Członkowskich.

W toku lustracji badano tryb zwoływania, przeprowadzania i udokumentowania obrad Zebrań Przedstawicieli w świetle uregulowań statutowych i unormowań regulaminowych.



Badania lustracyjne wykazały, iż Zebrania Przedstawicieli zwołane zostały przez Zarząd Spółdzielni w sposób zgodny z wymogami statutowymi.

O czasie, miejscu i porządku obrad przedstawiciele byli powiadamiani pisemnie z 21 dniowym wyprzedzeniem zaś pozostali członkowie – poprzez ogłoszenia wywieszane w biurze Zarządu Spółdzielni i w domach stanowiących zasoby Spółdzielni oraz informację zamieszczaną na stronie internetowej Spółdzielni.

Zgodnie z wymogami określonymi art. 40 § 1 u.p.s. o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli, każdorazowo powiadamiano Krajową Radę Spółdzielczą oraz Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

Zebrania Przedstawicieli przeprowadzone zostały zgodnie z uchwalonymi przez ten organ unormowaniami wewnętrznymi.

Odbyte w latach 2006 - 2009 Zebrania Przedstawicieli rozpatrywały wyłącznie sprawy objęte porządkiem obrad i należące do kompetencji tego organu, określonych w postanowieniach statutowych.

Porządek obrad Zebrań w omawianych latach, oprócz przedkładanych przez Zarząd i Radę Nadzorczą sprawozdań rocznych z działalności tych organów, sprawozdania finansowego Spółdzielni uwzględniał między innymi:

- przedstawienie wniosków z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2001 – 31.12.2003 r. na ZPCz w dniu 10.06.2006 r. łącznie z informacją o ich realizacji. Wnioski z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2004 – 2005 przedstawione zostały na ZPCz w dniu 26.05.2007 r. Wyniki lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni za lata 2006 – 2007 przedstawiono na Zebraniu w dniu 14.06.2008 r. natomiast na Zebraniu w dniu 20.06.2009 r. przedstawiono wyniki lustracji działalności inwestycyjnej za rok 2008,
- informacje o realizacji wniosków skierowanych do Zarządu i Rady Nadzorczej przyjętych przez ZGCz i ZPCz w roku poprzednim,
- oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań na dany rok,
- podjęcie uchwały o przeznaczeniu nadwyżki przychodów nad kosztami gzm za rok 2005 i 2008,
- podjęcie uchwały dotyczącej sposobu pokrycia straty bilansowej za 2006 r i 2007,
- rozszerzenia kierunków rozwoju SM „Przy Metrze” w ramach uchwały 22/97 Zebrania Przedstawicieli z dnia 13 grudnia 1997 r. o budowę budynku mieszkalno – garażowego w obrębie ul. Belgradzkiej i Lanciego,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- rozpatrzenie projektu zmiany statutu (na ZPCz w dniu 10.06.2006 r., 24.11.2007 r., 14.06.2008 r. oraz w dniu 20.06.2009 r.) i podjęcie uchwały,



- rozpatrzenie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie wykreślenia i wykluczenia z grona członków Spółdzielni,
- zbycia nieruchomości gruntowej, zniesienie współwłasności określonych działek,
- nabycia prawa własności nieruchomości gruntowych, do których Spółdzielni przysługuje prawo wieczystego użytkowania,
- wybory członków Rady Nadzorczej,
- wybór Delegata na Zgromadzenie Przedstawicieli KZRSM.

Lustracja wykazała, że uchwały podjęte przez Zebranie Przedstawicieli dotyczyły spraw objętych porządkiem obrad; zapadały zwykłą większością głosów, natomiast uchwały w sprawie zmiany statutu – kwalifikowaną 2/3 głosów.

Zebranie Przedstawicieli Członków składa się z przedstawicieli członków wybranych, w myśl uregulowań określonych w § 80 ust. 2 statutu, przez poszczególne Zebrania Grup Członkowskich. Liczba przedstawicieli ustalona jest proporcjonalnie do liczebności danej Grupy Członkowskiej, przy przyjęciu zasady, że na każde 64 członków przypada jeden mandat.

Zebranie jest zdolne do podejmowania uchwał przy obecności, co najmniej połowy przedstawicieli (§ 64 statutu).

W Zebraniu Przedstawicieli Członków w roku 2006 – 2008 uczestniczyli przedstawiciele wybrani na 3 letnią kadencję przez poszczególne Zebrania Grup Członkowskich odbyte w roku 2006, zgodnie z podziałem mandatów (w ogólnej liczbie 65) dokonany przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 34/2006 z dnia 8 maja 2006 r. oraz przedstawiciele wybrani w wyborach uzupełniających w roku 2007.

Po uchyleniu uchwały Nr 1/2006 Zebrania Grupy Członkowskiej Nr 3 z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie wyboru Przedstawicieli na ZP SM „Przy Metrze” wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 24.08.2006 r., na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 26.05.2007 r., Grupa Członkowska Nr 3 była niereprezentatywna. Ogólna liczba przedstawicieli uległa zmniejszeniu do 57 osób.

W Zebraniu Przedstawicieli Członków w roku 2009 uczestniczyli przedstawiciele wybrani przez Zebrania Grup Członkowskich odbyte w 2009 r. zgodnie z podziałem mandatów (w ogólnej liczbie 65) dokonany przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 20/2009 z dnia 5 maja 2009 r.

Na podstawie okazanych dokumentów lustracja wykazała, iż w poszczególnych latach w Zebraniu Przedstawicieli uczestniczyło odpowiednio:

- 51 przedstawicieli – na 63 uprawnionych do udziału w zebraniu w dniu 10.06.2006




13 maj

- 46 przedstawicieli – na 57 uprawnionych do udziału w zebraniu w dniu 26.06.2007
- 52 przedstawicieli – na 65 uprawnionych do udziału w zebraniu w dniu 24.11.2007
- 37 przedstawicieli – na 65 uprawnionych do udziału w zebraniu w dniu 14.06.2008
- 58 przedstawicieli – na 65 uprawnionych do udziału w zebraniu w dniu 20.06.2009

wobec czego każde z Zebrań było zdolne do podejmowania uchwał.

Dokumentacja Zebrań Przedstawicieli spełnia wymogi określone w unormowaniach wewnętrznych i jest w sposób właściwy przechowywana.

1.2.2. Zebrania Grup Członkowskich

Pod rządami uregulowań statutowych, organami Spółdzielni w latach objętych badaniem lustracyjnym były Zebrania Grup Członkowskich.

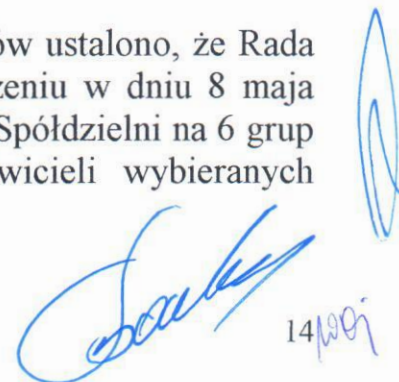
Zasady organizacji Zebrań Grup Członkowskich i ich uprawnienia określone zostały w § 79 – 82 statutu, rozwiniecie zaś i uszczegółowienie powyższych unormowań znajduje odniesienie w regulaminie tego organu uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 13 z dnia 3 lutego 2005 r.

Kryterium przynależności do Grupy Członkowskiej, w myśl powyższych uregulowań stanowi miejsce zamieszkania członka na terenie objętym działaniem danej grupy lub posiadanie tytułu prawnego do innego lokalu. Dla członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokali, garażu lub miejsca postojowego podstawę podziału stanowi liczba osób wchodzących w skład poszczególnych grup.

Organem kompetentnym do podjęcia decyzji w sprawie podziału członków na grupy członkowskie na wniosek Zarządu, przy przyjęciu zasady, że Grupa Członkowska nie może liczyć mniej niż 300 członków, zgodnie z uregulowaniami § 79 ust. 1 statutu była Rada Nadzorcza.

Postanowienia statutowe jak i regulaminowe nie określają, czy podział członków na Grupy Członkowskie winien być dokonywany przed każdym Zebraniem Przedstawicieli, czy wyłącznie przed Zebraniem Przedstawicieli w roku, w którym dokonywane są wybory.

Na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów ustalono, że Rada Nadzorcza w roku 2006, w roku wyborczym, na posiedzeniu w dniu 8 maja 2006 r Uchwałą Nr 34/2006 dokonała podziału członków Spółdzielni na 6 grup członkowskich określając jednocześnie liczbę przedstawicieli wybieranych przez poszczególne Grupy.



Uchwałami Nr 8/07 z dnia 12 kwietnia 2007 r. oraz Nr 10/2008 z dnia 15 kwietnia 2008 r. dokonano zmiany uchwały Nr 34/2006 z dnia 8 maja 2006 r. poprzez przypisanie do Grupy Nr 2 członków posiadających ekspektatywę odrębnej własności – finansujących budowę lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w budynku 10G przy ul. Lanciego oraz budynku B przy ul. Belgradzkiej.

Podziału członków na Grupy Członkowskie przed ZPCz planowanym na dzień 20 czerwca 2009 r. – rok wyborczy nowych przedstawicieli, Rada Nadzorcza dokonała na posiedzeniu w dniu 5 maja 2009 r. Uchwałą Nr 20/2009 tworząc sześć grup członkowskich z jednoczesnym określeniem liczby przedstawicieli wybieranych przez poszczególne Grupy.

Na podstawie okazanej lustratorom dokumentacji ustalono, że wszystkie Zebrania Grup Członkowskich zostały zwołane przez Zarząd Spółdzielni w trybie określonym § 81 statutu, przed każdym Zebraniem Przedstawicieli. Określony w Regulaminie Obrad Zebrania Grupy Członkowskiej uchwalonym przez Radę Nadzorczą tryb zawiadamiania członków o terminie, miejscu i porządku obrad tych Zebrań został w każdym przypadku zachowany.

Odbyte w latach 2006 – 2009 Zebrania Grup Członkowskich rozpatrywały wszystkie sprawy będące przedmiotem obrad Zebrań Przedstawicieli, co stanowi realizację postanowień art. 59 § 3 u.p.s.

Zgodnie z unormowaniami określonymi w statucie, do kompetencji Zebrań Grup Członkowskich należał wybór przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli.

W badanym okresie wybory przedstawicieli przeprowadzone zostały w 2006 r. na lata 2006 – 2008 oraz w roku 2009 na kolejną 3 letnią kadencję w liczbie ustalonej uchwałami Rady Nadzorczej: Nr 34/2006 z dnia 8 maja 2006 r. i Nr 20/2009 z dnia 5 maja 2009 r.

Postanowienia obowiązującego statutu Spółdzielni jak i Regulaminu obrad Zebrania Grupy Członkowskiej nie wskazują organu uprawnionego do ustalenia liczby przedstawicieli wg zasady obowiązującej w Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, skład osobowy przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli wybranych w 2006 r. na okres 2006 – 2008 uległ zmianie.

Po uchyleniu uchwały Nr 1/2006 Zebrania Grupy Członkowskiej Nr 3 z dnia 19 maja 2006 r. w sprawie wyboru Przedstawicieli na ZP SM „Przy Metrze” wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 24.08.2006 r., porządek obrad ZGCz Nr 3 zwołanego na dzień 27 kwietnia 2007 r. przewidywał przeprowadzenie wyborów uzupełniających. Wołą zebranych, w wyniku głosowania wykreślono z porządku obrad punkt dotyczący wyboru Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli. Wyboru nowych przedstawicieli w liczbie ośmiu osób ZGCz Nr 3 dokonało w dniu 30 października 2007 r. podejmując w tej sprawie uchwałę Nr 1/2007.



15.10.07

Wybory uzupełniające przeprowadzone zostały również na ZGCz Nr 2 w dniu 26 kwietnia 2007 r. po wygaśnięciu mandatu p. Andrzeja Stępnia w związku z wyborem na Prezesa Zarządu dokonany uchwałą Nr 70/06 Rady Nadzorczej z dnia 28.12.2006 r.

Pan Andrzej Stępień posiadający mandat członka Rady Nadzorczej, w dniu 18.10.2005 r. Uchwałą Nr 104/2005 Rady Nadzorczej wyznaczony został do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu – do czasu wyłonienia nowego Zarządu, zawieszając stosownie do unormowań określonych art. 56 § 1 u.p.s. członkostwo w Radzie Nadzorczej.

W dniu 11 maja 2006 r. p. A. Stępień pełniąc nadal funkcję Prezesa Zarządu został przez ZGCz Nr 2 wybrany i przyjął mandat przedstawiciela na Zebranie Przedstawicieli. W związku z zakazem łączenia funkcji członka Zarządu z mandatem przedstawiciela na Zebranie Przedstawicieli tej samej spółdzielni wprowadzonym ustawą z dnia 03 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z mocą obowiązującą od dnia 22 lipca 2005 r. - Dz. U. Nr 122, poz. 1024 pan Andrzej Stępień w piśmie skierowanym w dniu 02.06.2006 r. do Przewodniczącego ZP złożył oświadczenie, że nie będzie brał udziału w najbliższym ZP w charakterze przedstawiciela grupy II.

Analiza przedłożonych dokumentów wykazała, iż w okresie objętym badaniem lustracyjnym Zarząd Spółdzielni podejmował uchwały o zwołaniu Zebrań Grup Członkowskich w terminach:

- 10.05.06 – 18.05.06
- 26.04.07 – 14.05.07
- 30.10.07 – 12.11.07
- 05.05.08 – 15.05.08
- 20.05.09 – 29.05.09

W roku 2006, Zarząd Spółdzielni ponownie zwołał na dzień 6 czerwca Zebranie Grupy Członkowskiej Nr 4, które w pierwszym terminie, w dniu 12 maja nie odbyło się z uwagi na fakt, iż obecni nie dokonali wyboru Prezydium Zebrania. Powtórzono również Zebranie Grupy Członkowskiej Nr 6 zwołując je ponownie na dzień 8 czerwca celem dokonania, zgodnie z porządkiem obrad, wyboru przedstawicieli, których nie wybrano w pierwszym terminie zebrania w dniu 17 maja.

Na podstawie losowo wybranej dokumentacji stwierdzono, że frekwencja na zebraniach na przestrzeni lat objętych lustracją kształtowała się na poziomie od 2,7% do 9,5% ogółu uprawnionych do udziału w poszczególnych zebraniach.

W roku 2008 w poszczególnych grupach frekwencja kształtowała się:

- ZGCz Nr 1 – 1,3% , na 795 uprawnionych przybyło 11 osób,
- ZGCz Nr 2 – 1,5% , na 1094 uprawnionych przybyło 16 osób,
- ZGCz Nr 3 – 2.0% , na 495 uprawnionych przybyło 10 osób,
- ZGCz Nr 4 – 2.6% , na 503 uprawnionych przybyło 13 osób,



16 1007

- ZGCz Nr 5 – 1.3%, na 546 uprawnionych przybyło 7 osób,
- ZGCz Nr 6 – 0.9%, na 711 uprawnionych przybyło 7 osób.

Zebrania Grup Członkowskich Nr 1 i 3 wobec braku chętnych do Prezydium Zebrania, a ZGCz Nr 5 i 6 z uwagi na niewystarczającą liczbę przybyłych członków nie mogły procedować. W świetle powyższego Prezes Zarządu ogłosił ich zamknięcie.

Zgodnie z uregulowaniami statutowymi określonymi § 82 Statutu Spółdzielni, prawidłowo zwołane Zebranie Grupy Członkowskiej, które nie mogło procedować z powodu nieobecności członków lub niemożności wybrania prezydium Zebrania lub komisji skrutacyjnej, uważa się za odbyte.

W świetle przedstawionych wyżej ustaleń, lustracja wykazała, że tak niska frekwencja nie wynikała z niedopatrzenia obowiązków nałożonych na Zarząd unormowaniami statutowymi regulującymi tryb zwoływania zebrań.

Z przedłożonej lustratorom dokumentacji wynika, że na zebraniach rozpatrywano sprawy będące przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków, sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej, zmiany statutu, wyboru przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków. Członkowie uczestniczący w zebraniach zgłaszali także uwagi i wnioski dotyczące bieżącej działalności spółdzielni, prac remontowych oraz porządku i bezpieczeństwa na osiedlach.

Z treści poszczególnych protokołów zebrań wynika, iż porządek obrad zabezpieczał realizację uprawnień tych organów, co stanowi realizację wymogu określonego normą zawartą w art. 59 § 2 u.p.s.

Dokumentacja z obrad tych organów jest kompletna, sposób prowadzenia i przechowywania – zgodny z unormowaniami wewnętrznymi.

1.2.3. Rada Nadzorcza

Zgodnie z postanowieniami statutu obowiązującego w Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym (§ 68), Rada Nadzorcza składa się z 9 osób wybranych bezpośrednio przez Zebranie Przedstawicieli spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat.

Skład Rady Nadzorczej w okresie objętym badaniem lustracyjnym wybrany został przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 19 czerwca 2004 r. w głosowaniu tajnym na 3 – letnią kadencję 2004 – 2007. Wybory uzupełniające



po wygaśnięciu mandatu jednego z członków RN dokonane zostały w dniu 10 grudnia 2005 r.

W okresie od 18.10.2005 r. do nowych wyborów dokonanych w 2007 r. Rada Nadzorcza działała w niepełnym składzie ze względu na zawieszenie z tym dniem członkostwa w Radzie przez p. A. Stępnia wyznaczonego do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, a z dniem 28.12.2006 r. wybranym na Prezesa Zarządu.

Ze względu na zmianę miejsca zamieszkania, w dniu 5.11.2006 r. rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożył p. Stanisław Nelken.

W roku 2007, Zebranie Przedstawicieli w dniu 26 maja dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną VI kadencję.

Rada Nadzorcza w tym samym dniu, na pierwszym swoim posiedzeniu zwołanym zgodnie z uregulowaniami określonymi § 70 ust.2 statutu, wyłoniła ze swego grona Prezydium Rady w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz.

Na dzień rozpoczęcia czynności lustracyjnych Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie reprezentowali:

1. Jamroz	Zbigniew	- Przewodniczący Rady
2. Golatowski	Stanisław	- Z-ca Przewodniczącego
3. Wolska	Aleksandra	- sekretarz
4. Bańkowski	Andrzej	
5. Kaczyński	Bogdan	
6. Karpiński	Andrzej	
7. Klitenik	Henryk	
8. Kmiecik	Danuta	
9. Skubiszewski	Henryk	

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej posiadają wpis w Krajowym Rejestrze Przedsiębiorców pod nr 0000033334 dział 2 – organ nadzoru.

W toku lustracji nie stwierdzono, aby mandat członka Rady Nadzorczej posiadały osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa. Na podstawie okazanych dokumentów, nie stwierdzono też przypadków, aby w skład tego organu wchodziły osoby zajmujące się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

Działalność Rady Nadzorczej wynika z kompetencji określonych uregulowaniami u.p.s. jak i uregulowaniami wewnętrznymi.

Szczegółowe zasady określające zakres działania Rady Nadzorczej, organizację pracy, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz sposób



dokumentowania pracy tego organu określa Regulamin RN uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 23.06.1996 r. – po zmianach dokonanych w dniu 19.06.2004 r. uchwałą nr 13/04.

Zgodnie z uregulowaniami statutowymi (§ 70 ust. 2) posiedzenia RN zwołuje, w zasadzie raz w miesiącu, przewodniczący Rady lub jego Zastępcą, a w razie ich nieobecności – inny członek Prezydium RN.

W myśl uregulowań określonych w § 3 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej – posiedzenia tego organu zwołuje przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego.

Na podstawie unormowań statutowych (§ 70 ust. 4), Członkowie Rady Nadzorczej z tytułu pracy w Radzie otrzymują diety w wysokości połowy przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za IV kwartał roku poprzedzającego ogłoszonego w Monitorze Polskim, a przewodniczący Rady Nadzorczej o połowę wyższe.

Na podstawie okazanych dokumentów księgowych ustalono, iż po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, faktycznie wypłacone członkom Rady środki finansowe kształtowały się na poziomie minimalnego wynagrodzenia za pracę, co jest zgodne z postanowieniami określonymi ww. ustawą (art. 8².1.).

W wyniku analizy przedłożonych protokołów z posiedzeń RN, lustracja wykazała, że w okresie podlegającym badaniu organ ten odbył 71 protokołowanych posiedzeń, z czego w roku:

- 2006 – 25
- 2007 – 20
- 2008 – 14
- 2009 – 12

W świetle powyższego, wymóg dotyczący częstotliwości posiedzeń wynikający z postanowień statutu został spełniony, a Rada Nadzorcza zajmowała się sprawami należącymi do jej kompetencji określonych § 69 Statutu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni dokonując bieżącej oceny pracy Zarządu. Wspólnie z Zarządem podejmowała decyzje w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w ramach swojej działalności, zgodnie z kompetencjami określonymi dla tego organu zajmowała się aktualizacją uregulowań wewnętrznych, rozpatrywaniem wniosków Zarządu w sprawach wykreśleń i wykluczeń z rejestru członków osób zalegających z opłatami za używanie lokali, rozpatrywaniem odwołań od decyzji podjętych przez Zarząd Spółdzielni, wyborem biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego, zatwierdzaniem planów gospodarczych, korekt do planów, jak i badaniem stanu



zaległości, zatwierdzaniem struktury organizacyjnej SM. Prowadzono działalność windykacyjną oraz związaną z pomocą i rozwiązywaniem problemów członków wynikających z utraty zdolności utrzymania mieszkań.

Lustracja wykazała, że w okresie objętym badaniem, Rada Nadzorcza podjęła łącznie 200 uchwał, z czego w roku:

- 2006 – 70
- 2007 – 36
- 2008 – 42
- 2009 – 52

W uchwałach

- nr 17/2008 z dnia 10.06.2008 r.,
- nr 32/2008 z dnia 28.10.2008 r.,
- nr 19/2009 z dnia 07.04.2009 r.

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odstąpienie od stosowania „Regulaminu postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów na wykonywanie w systemie zleconym usług i robót remontowo – budowlanych”. Uchwały podejmował organ zatwierdzający ten regulamin.

Zagadnienie to szczegółowo opisano w punkcie 5.3. protokołu, przy omawianiu wykonawstwa robót remontowych.

W dniu 26.08.2008 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 22/2008 odwołała Zastępcę Prezesa ds. Technicznych.

Zgodnie z § 4 ust. 8 obowiązującego „Regulaminu Rady Nadzorczej” uchwała o odwołaniu członka zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia. Zapis regulaminu nie jest dostosowany do zapisów statutu, które takiego wymogu nie przewidują. Postanowienia statutu w tej kwestii odpowiadają zapisom ustawy.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 14 stycznia 2010 r. podjęła uchwałę Nr 3/2010 upoważniając trzech członków Rady do reprezentowania Spółdzielni przy dokonywaniu wszelkich czynności prawnych z członkami Zarządu Spółdzielni.

Powyższa uchwała podjęta została na podstawie unormowań określonych art. 46 § 1 pkt 8 u.p.s. w myśl, których podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu należy do zakresu działania Rady Nadzorczej.

Unormowanie zawarte w wyżej wskazanym artykule przywołanej ustawy oznacza konieczność podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą we wszystkich sprawach obejmujących czynności prawne, w których występują: Zarząd Spółdzielni – po jednej stronie i członek jej Zarządu – po drugiej stronie.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 sierpnia 1993 r., III CZP 75/93 dokonując wykładni powyższego uregulowania wyjaśnił, iż wyłączenie zarządu



przez ten przepis od podejmowania uchwał oraz reprezentowania spółdzielni w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią, a członkiem zarządu i przekazanie tych spraw do właściwości rady nadzorczej stanowi wyjątek od zasady wyrażonej w art. 48 i 54 u.p.s. Przesądza to o konieczności stosowania ścisłej wykładni art. 46 § 1 pkt 8 u.p.s. Przepis ten dotyczy wyłącznie czynności prawnych (a więc i zawierania umów np. ustanowienia i przeniesienia własności lokalu, do którego osobie takiej przysługuje spółdzielcze prawo) dokonywanych między spółdzielnią, a członkiem zarządu i nie odnosi się do czynności dokonywanych między spółdzielnią, a osobą trzecią. (A. Stefaniak, „Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, komentarz, orzecznictwo”, Warszawa 2005, s. 83).

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały zarejestrowane są w Rejestrze uchwał, a sposób prowadzenia dokumentacji – zgodny z unormowaniami wewnętrznymi.

Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za lata objęte badaniem lustracyjnym były przedstawione, przyjęte i zatwierdzone przez Zebrania Przedstawicieli odbywające się w kolejnych latach.

1.2.4. Zarząd

W myśl unormowań statutowych (§ 72), Zarząd Spółdzielni składa się z 3 członków wybranych przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w skład Zarządu Spółdzielni wchodził: wg danych na styczeń 2006 r.

1. Bartman Ewa - Zastępca Prezesa ds.
Finansowo – Księgowych
wybrana na stanowisko zastępcy Uchwałą Nr 120/2005 Rady Nadzorczej z dnia 23.11.2005 r.
2. Sikora – Antkowiak Małgorzata - Zastępca Prezesa ds.
Technicznych
wybrana na stanowisko zastępcy uchwałą 118/2005 Rady Nadzorczej z dnia 23.11.2005 r.
odwołana z funkcji Zastępcy Prezesa Uchwałą Nr 22/2008 Rady Nadzorczej z dnia 26.08.2008 r.
3. Stępień Andrzej - oddelegowany spośród członków Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Uchwałą Nr 104/2005 Rady Nadzorczej z dnia 18.10.2005 r. – zawieszając równocześnie członkostwo w tym organie.



Na dzień rozpoczęcia czynności lustracyjnych w skład Zarządu Spółdzielni wchodził

1. Stępień Andrzej - Prezes Zarządu
wybrany Uchwałą Nr 70/06 Rady Nadzorczej z dnia 28.12.2006 r.
2. Bartman Ewa - Zastępca Prezesa ds.
Finansowo - Księgowych

Na podstawie dokumentów organizacyjnych obejmujących m.in. odpis z rejestru sądowego stwierdzono, że członkowie Zarządu wpisani zostali do KRS – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr 0000033334.

Od dnia odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Technicznych, Zarząd Spółdzielni działał w dwuosobowym składzie.

Pomimo zdekompletowania składu Zarządu – statut określa trzyosobowy skład tego organu, Rada Nadzorcza na przestrzeni od września 2008r. do dnia rozpoczęcia czynności lustracyjnych nie wyznaczyła ze swego grona osoby do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.

Na podstawie przedłożonych dokumentów oraz ustnych wyjaśnień udzielonych przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w latach 2008 – 2009 ogłoszono i przeprowadzono dwie edycje konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych, które nie przyniosły rozstrzygnięcia. Ostatecznie, wg wyjaśnień Przewodniczącego Rady Nadzorczej, nie wyznaczono spośród członków Rady osoby do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, przewidując dokonanie zmiany struktury organizacyjnej, a tym samym stosownych zmian w postanowieniach statutowych dotyczących składu Zarządu.

Wniosek w przedmiotowej sprawie przyjęty przez tegoroczne ZPCz przekazany został do Komisji Statutowej.

Zgodnie z unormowaniami określonymi § 77 Statutu Spółdzielni, Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Uchwałą Nr 192/2008 z dnia 31.12.2008 r., Zarząd Spółdzielni działając na podstawie art. 55 § 1 u.p.s. udzielił pełnomocnictwa p. Jolancie Kondrackiej. W ramach udzielonego pełnomocnictwa p. J. Kondracka upoważniona została do udziału w posiedzeniach statutowych organów Spółdzielni z prawem głosu we wszystkich sprawach, z wyłączeniem spraw dotyczących: podejmowania decyzji dotyczących przyjęcia członków, zawierania umów w sprawach dotyczących ustanowienia tytułów prawnych do lokali i miejsc postojowych, umów o dzierżawę terenów i miejsc pod reklamy oraz innych umów związanych



z zarządzaniem i bieżącą działalnością Spółdzielni, sporządzania rocznych sprawozdań i bilansów, zwoływania ZP i ZGCz, zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań. Upoważnienie obejmuje udział w podejmowaniu uchwał Zarządu w sprawach, o których mowa wyżej, podpisywanie pism i innych oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni oraz dokumentów księgowych – wraz z innym członkiem Zarządu oraz podejmowanie innych czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni.

Uchwałą Nr 99/2009 z dnia 21.08.2009 r., Zarząd udzielił pełnomocnictwa Grzegorzowi Gelakowi do zawierania w imieniu Spółdzielni umów ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych i niemieszkalnych i przenoszenia tych własności na rzecz osób uprawnionych w trybie art. 17¹⁴ i 17¹⁵ oraz składania w powyższym zakresie w imieniu Spółdzielni oświadczeń i wniosków wieczystoksięgowych.

Ze względu na formę czynności dokonywanych przez Grzegorza Gelak, pełnomocnictwo udzielone zostało w formie aktu notarialnego – Rep. A nr 10730/2009 z dnia 31.08.2009 r.

Obaj pełnomocnicy Spółdzielni posiadają wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zarząd Spółdzielni w dniu 6 lipca 2007 r. Tomaszowi Surowskiemu – radcy prawnemu prowadzącemu działalność w indywidualnej kancelarii, pełnomocnictwa do występowania w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w sprawie realizacji inwestycji dotyczącej budowy budynków mieszkalnych, zlokalizowanych przy ul. Lanciego 10G i budynku „B” przy ul. Belgradzkiej w związku z realizacją pozwoleń budowlanych nr 15/D/06 i 206/A/URN/2007. Pełnomocnictwo obejmuje wszczynanie i prowadzenie wszelkich postępowań administracyjnych i sądowych wraz z zastępowaniem, reprezentowaniem i działaniem w imieniu i na rzecz Spółdzielni wobec wszelkich władz, urzędów administracji publicznej, sądów, osób prawnych i fizycznych oraz składania w imieniu Spółdzielni oświadczeń i wniosków.

Kolejne pełnomocnictwa temuż radcy prawnemu z powyższym umocowaniem dotyczące realizacji inwestycji przy ul. Belgradzkiej – Budynek „B” udzielone zostało przez Zarząd w dniu 21 lipca 2009 roku i 16 października 2009 r.

Kompetencje Zarządu określa § 74 Statutu. Szczegółowy zakres działania, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 28.03.1996 r.

Zgodnie z postanowieniami § 75 ust. 3 Statutu Spółdzielni, regulamin Zarządu winien określać także podział czynności pomiędzy członków Zarządu.



Zgodnie z wyjaśnieniami udzielonymi przez Prezesa Zarządu, podział czynności pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu nie został sformalizowany i zamknięty w ramy regulaminowe bowiem wynika wprost ze schematu organizacyjnego.

W świetle uregulowań zawartych w § 5 ust.1 regulaminu, posiedzenia Zarządu, których termin i tematykę ustala Prezes Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.

Na podstawie okazanej dokumentacji stwierdzono, że organ ten w okresie objętym badaniem lustracyjnym odbył 123 protokołowane posiedzenia, z czego w roku:

- 2006 – 45 posiedzeń,
- 2007 – 34 posiedzenia,
- 2008 – 27 posiedzeń,
- 2009 – 17 posiedzeń

podejmując ogółem 815 uchwał z czego w roku:

- 2006r. – 183 uchwały
- 2007r. – 220 uchwał,
- 2008r. – 192 uchwały,
- 2009r. – 220 uchwał.

Po przeanalizowaniu uchwał wybranych drogą losową, lustracja nie wnosi uwag pod względem formalno-prawnym.

Posiedzenia Zarządu, zgodnie z unormowaniami regulaminowymi zostały zaprotokołowane i podpisane przez Prezesa.

Z treści protokołów wynika, że postanowienia kolegialne podejmowane były w formie uchwał.

Uchwały podejmowane przez Zarząd Spółdzielni dotyczyły realizacji przyjętych planów oraz bieżącej działalności Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z przedmiotem działania określonym dla tego organu realizował zadania związane z kierowaniem i zarządzaniem. Prowadził m.in. działania mające na celu realizację uchwalonych planów finansowo-gospodarczych oraz podejmował decyzje z zakresu bieżącej eksploatacji zasobów. Czynności podejmowane przez Zarząd Spółdzielni były zgodne z



24



obowiązującymi unormowaniami i nie naruszały kompetencji innych organów Spółdzielni.

W każdym roku objętym lustracją Zarząd Spółdzielni składał Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli Członków sprawozdanie z działalności Spółdzielni, corocznie otrzymując absolutorium.

1.2.5. Rada Domu

W Spółdzielni na zasadzie fakultatywności działają jako społeczny gospodarz budynku lub budynków, Rady Domu które nie są zaliczane do organów Spółdzielni.

Zasady działania Rady Domu określa Regulamin zatwierdzony Przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 50/96 z dnia 28.09.1996 r.

Do zadań Rady Domu należy między innymi współdecydowanie o zmianie przeznaczenia pomieszczeń gospodarczych w budynku, opiniowanie propozycji zagospodarowania wolnych lokali użytkowych, wnioskowanie do organów spółdzielni w sprawach istotnych dla mieszkańców danego budynku, pełnienie funkcji rozjemczych i negocjacyjnych, zgłaszanie uwag w zakresie utrzymania czystości i estetyki budynku i otoczenia.

Rada Domu odbywająca swoje posiedzenia nie rzadziej niż raz na 6 miesięcy, składa sprawozdanie ze swojej działalności zebraniu mieszkańców.

W latach 2006 – 2009 w Spółdzielni działały trzy Rady Domu.

1.3. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

1.3.1. Zgodnie z postanowieniami § 69 ust. 1 pkt 2 ppkt g statutu, zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna zatwierdzona przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 99/05 z dnia 31.08.2005 r. Struktura przewidywała organizację działania służb etatowych Spółdzielni opartą na funkcjonowaniu trzech pionów: Prezesa, Zastępcy Prezesa ds. Technicznych oraz Zastępcy Prezesa ds. Organizacyjnych z ogólnym limitem etatów na poziomie 58 i ½.

W dniu 03.04.2006 r. Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 14/2006 zatwierdziła nową strukturę organizacyjną obejmującą ogólny limit etatów na poziomie 59 i ½ etatu tworząc jednocześnie w miejsce pionu Zastępcy Prezesa ds. Organizacyjnych pion Zastępcy Prezesa ds. Finansowo Księgowych.

Kolejnych zmian struktury organizacyjnej Rada Nadzorcza dokonała:

- Uchwałą Nr 68/2006 z dnia 19.12.2006 r. obejmującą 61 etatów,
- Uchwałą Nr 31/2007 z dnia 27.09.2007 r. obejmującą 64 i ½ etatu oraz



- Uchwałą Nr 23/2008 z dnia 16.09.2008 r. obejmującą 68 etatów – obowiązującą do dnia 25.03.2010 r.

Struktura przewiduje organizację działania służb etatowych Spółdzielni opartą na funkcjonowaniu trzech pionów organizacyjnych.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną obowiązującą od dnia 16.09.2008 do dnia 25.03.2010 r.

1. Pion Prezesa Zarządu, któremu podporządkowane zostały;
Stanowisko koordynatora ds. nowych inwestycji, konsultanta ds. nowych inwestycji, samodzielne stanowisko ds.: nadzoru budowlanego, nadzoru elektrycznego, sanitarnego, dokumentacyjnych, obsługi finansowej realizowanych inwestycji, sekretariat, koordynator ds. prawno – organizacyjnych, obsługa prawna, kierownik Klubu „Przy Łasku” oraz samodzielne stanowiska ds.: prawno- organizacyjnych, członkowsko – mieszkaniowych, pracowniczych, terenów, zaopatrzenia i transportu, działalności kulturalno – oświatowej.
2. Pion Zastępcy Prezesa ds. Technicznych, któremu podporządkowano stanowisko kierownika działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, referenta ds. obsługi biurowej i archiwum, samodzielne stanowisko ds. nadzoru budowlanego, koordynatora ds. eksploatacji zasobów, samodzielne stanowisko ds. eksploatacji zasobów, sprzątacza, stanowisko ds. konserwacji zasobów, konserwatora, samodzielne stanowisko ds. magazynu, kosztorysowania i rozliczeń umów oraz kontroli gospodarki mediami,
3. Pion Zastępcy Prezesa ds. Finansowo – Księgowych z przyporządkowanymi ; Głównym Księgowym, Zastępcą Głównego Księgowego, Komórką księgowo – finansową, samodzielnym stanowiskiem ds. rozliczania nieruchomości i gospodarki mediami, rachubą płac, stanowiskiem rozliczeń czynszowych, wkładów i kredytów, kasą, samodzielnym stanowiskiem ds. obsługi finansowej inwestycji, kierownikiem ds. prawnych i windykacji, samodzielnym stanowiskiem ds. prawnych i windykacji należności oraz stanowisko ds. przekształceń własnościowych.

Regulamin organizacyjny będący opisem struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 2 z dnia 16.01.2002 r. określa:

- w ramach postanowień ogólnych – organizacji i kierownictwie – organizację wewnętrzną, zadania i obowiązki kierowników,
- w ramach postanowień szczegółowych – podstawowe zadania komórek organizacyjnych w poszczególnych pionach tj. Prezesa Zarządu, Zastępcy

 26 

Prezesa ds. Organizacyjnych oraz Zastępcy Prezesa ds. Technicznych i odpowiada strukturze organizacyjnej obowiązującej w 2005 r.

Powyższy regulamin nie został zaktualizowany i dostosowany do obowiązujących struktur organizacyjnych począwszy od struktury zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 14/2006 z dnia 3 kwietnia 2006 r. zmieniającą strukturę z 2005 r.

Przedmiotową strukturą dokonano zmian w podporządkowaniu pionów poszczególnym członkom Zarządu. W miejsce pionu Zastępcy Prezesa ds. Organizacyjnych funkcjonującego do zmiany struktury w 2006 r. utworzony został pion Zastępcy Prezesa ds. Finansowo – Księgowych, z podporządkowanym pionem Głównego Księgowego, który wg Regulaminu Organizacyjnego jest podległy Prezesowi Zarządu.

1.3.2. Dane dotyczące zatrudnienia i wynagrodzenia przedstawione przez rachubę płac zawiera **załącznik nr 2** do niniejszego protokołu lustracji.

Powyższe dane wykazują wzrost zrealizowanego osobowego funduszu płac w roku 2009 w stosunku do roku 2006 o 45%, natomiast przeciętne wynagrodzenie miesięczne w roku 2009 w stosunku do roku 2006 wykazuje zwiększenie o 33,5%.

Dane w tabeli nie zawierają wysokości wynagrodzeń, które bezpośrednio zostały odniesione w koszty realizowanych inwestycji.

Wynagrodzenie pracowników ustalone zostało wg obowiązującego w spółdzielni taryfikatora określającego stawki osobistego zaszeregowania dla poszczególnych kategorii i w ramach środków finansowych na fundusz płac zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych na poszczególne lata.

Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie ustalane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni Zasad wynagradzania członków Zarządu SM „Przy Metrze” uchwalonych przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 31/06 ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr 62/2006 r. z dnia 29.11.2006 r. oraz uchwałą Nr 2/2008 z dnia 22.01.2008 r.

Z przedstawionych danych wynika, że wykonanie zatrudnienia w odniesieniu do limitu przyznanego przez Radę Nadzorczą etatów od 59 i 1/2 do 68 w omawianym okresie kształtowało się na poziomie 50, 83 – 55,21.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym nie nastąpiło przekroczenie wykonania zatrudnienia, co wynika z wolnych etatów na stanowiskach Z-cy Prezesa ds. Technicznych, Koordynatora ds. eksploatacji zasobów, ds. kosztorysowania i rozliczeń umów, ds. kontroli gospodarki mediami, Konsultanta ds. nowych inwestycji, ds. nadzoru elektrycznego, ds. dokumentacyjnych, ds. terenów, obsługi prawnej.



27 1007

W miejsce wydzielonego w strukturze jednego etatu obsługi prawnej, Spółdzielnia obsługę prawną w zakresie jej bieżącej działalności zleciła na zasadzie outsourcingu trzem jednostkom.

1. Obsługę prawną na podstawie umowy Nr 1/98 z dnia 2 marca 1998 r. zlecono Kancelarii Prawniczej „RADA” s. c. z siedzibą w Warszawie. Na podstawie powyższej umowy, Spółdzielnia zleciła, a Kancelaria przyjęła do wykonania obsługę prawną Spółdzielni. Według zapisu umownego merytoryczny zakres obsługi wynika z ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych i Statutu Spółdzielni. Sposób wykonywania obsługi pozostawiono do określenia w trybie roboczym.

Umowa wraz z aneksami określa wysokość wynagrodzenia, sposób jego waloryzacji i płatności oraz możliwość zlecenia prowadzenia czynności egzekucyjnych.

Umowa została zawarta na czas nie określony.

Aneksem z dnia 15 kwietnia 1998 r. poza obsługą prawną ZGCz Nr 2 w tymże roku, strony określiły świadczenie obsługi prawnej dwa dni w tygodniu w siedzibie Spółdzielni.

Aneksem Nr 4 z dnia 31 sierpnia 2001 r. określono wysokość wynagrodzenia, zobowiązanie Kancelarii do obsługi prawnej na zlecenie Spółdzielni, posiedzeń Rady Nadzorczej za dodatkowym ryczałtowym wynagrodzeniem oraz wykonywanie czynności w zastępstwie Kancelarii Prawniczej „CAUSA” w przypadkach dłuższej nieobecności jej przedstawiciela.

Aneksami Nr 5 i 6 zawartymi w 2003 r. zlecono prowadzenie obsługi prawnej Zebrań Grup Członkowskich i Zebrań Przedstawicieli ustalając odrębnie wynagrodzenie z tego tytułu.

Kolejnymi aneksami wprowadzono postanowienia dotyczące świadczenia obsługi prawnej w siedzibie Spółdzielni przez pięć dni w tygodniu w godzinach odrębnie uzgodnionych z Zarządem, zmiany wynagrodzenia.

2. Spółdzielnia zawarła również w dniu 5 lutego 1998 r. umowę na obsługę prawną z Kancelarią Prawniczą „CAUSA” z siedzibą w Warszawie. Zgodnie z zapisami umownymi, zakres obsługi wynikać będzie z przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o radcach prawnych, natomiast sposób jej wykonywania strony określać będą w trybie roboczym z zastrzeżeniem wykonywania jej w siedzibie zlecającego przez dwa dni w tygodniu z ich wskazaniem i określeniem przedziału czasowego.

Umowa wraz z aneksami określa wysokość wynagrodzenia, sposób jego waloryzacji i płatności oraz możliwość zlecenia prowadzenia czynności egzekucyjnych oraz postanowienia dotyczące zastępstwa procesowego.

Umowa została zawarta na czas nie określony.



Aneksem nr 6 z dnia 4 czerwca 2008 r. z tytułu wykonywania obsługi prawnej zmieniono wynagrodzenie.

3. W dniu 14 kwietnia 2004 r. zawarto umowę o obsłudze prawnej z adw. Kazimierzem GARNYS – Kancelaria Adwokacka w Warszawie.

Przedmiot umowy obejmuje obsługę prawną Spółdzielni w zakresie jej bieżącej działalności w ramach, której Kancelaria zobowiązana jest do bieżącego doradztwa prawnego w formie konsultacji i opinii, zastępstwa procesowego przed sądami powszechnymi i innymi organami władzy oraz innych uzgodnionych czynności wchodzących w zakres obsługi prawnej w tym sprawy karne.

Zgodnie z postanowieniami zawartymi w przedmiotowej umowie, wynagrodzenie za świadczone usługi winno wynikać z faktury. Określono przy tym jego najniższą wysokość.

Umowa zawarta została na czas nieokreślony.

W Spółdzielni obsługa prawna prowadzona jest na podstawie umów zlecenia będącymi umowami należytej staranności, w odróżnieniu od umowy o dzieło określanej umową rezultatu.

Umowa zlecenia jest umową nakierowaną na podjęcie działań i dokonywanie określonych czynności na rzecz zleceniodawcy w sposób należyty i nie musi zakończyć się konkretnym rezultatem.

Sumaryczne koszty obsługi prawnej w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni, bez kosztów obsługi prawnej w zakresie inwestycji, w poszczególnych latach stanowiły:

- rok 2006 - 323.846,00 zł,
- rok 2007 - 356.835,00 zł,
- rok 2008 - 311.085,00 zł,
- rok 2009 - 354.672,00 zł.

Powyższe ustalono na podstawie ewidencji księgowej konta 550.

Obsługa prawna dotycząca inwestycji opisana została w dalszej części protokołu w punkcie 3 działalność inwestycyjna.

1.3.3. Spółdzielnia prowadzi dokumentację pracowniczą. Ustalono, że każdy zatrudniony w Spółdzielni pracownik posiada teczkę akt osobowych.

Sprawdzono akta osobowe n/wym. pracowników:

- Prezesa Zarządu,
- Zastępcy Prezesa ds. Finansowo - Księgowych,
- Zastępcy Głównego Księgowego,
- Kierownika GZM,

 29 

- Sprzątacza,
- Specjalisty ds. konserwacji i obsługi magazynu,
- Ślusarza – mechanika,
- Referenta ds. księgowości,
- Specjalisty ds. zaopatrzenia i transportu,
- Kierownika Klubu „Przy Lasku”.

Pracownicy posiadają aktualne zaświadczenia o braku przeciwwskazań do wykonywania pracy na danym stanowisku. W aktach osobowych każdego z w/w pracowników znajdują się zaświadczenia o odbytych szkoleniach okresowych w zakresie bhp i ppoż. Ponadto pracownicy zatrudnieni na stanowiskach materialnie odpowiedzialnych posiadają podpisane stosowne oświadczenia o odpowiedzialności materialnej.

Lustracja wykazała, że nie wszyscy pracownicy posiadają zakresy czynności pomimo takiego wymogu określonego postanowieniami Regulaminu Organizacyjnego.

Zgodnie z uregulowaniami § 3 Regulaminu Organizacyjnego, osoby zatrudnione na podstawie umów o pracę ze Spółdzielnią, wykonujące swoje zadania w ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni, otrzymują zakres czynności, który przyjmują do wykonywania, co potwierdzają własnoręcznym podpisem.

W myśl regulacji zawartych w § 32 powyższego regulaminu, każdy pracownik otrzymuje zakres czynności, który jest ustalany przez bezpośredniego przełożonego i przez niego parafowany i podpisany przez Prezesa Zarządu po uzyskaniu akceptacji właściwego Członka Zarządu, a w przypadku pionu księgowego, przez głównego księgowego.

Na podstawie ustawy z dnia 14.11.2003 roku o zmianie ustawy – Kodeks pracy oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 213, poz. 2081), każdy pracodawca został zobowiązany do poinformowania na piśmie swoich pracowników o zakresie przysługujących im uprawnień określonych art. 29 § 3 Kodeksu pracy, wyznaczając termin wykonania tego obowiązku do dnia 30 czerwca 2004 r.

Zgodnie z art. 13 nowelizacji k.p. z dnia 14 listopada 2003 r. – pracodawca w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy informuje na piśmie pracowników, z którymi zostały zawarte umowy o pracę przed tym dniem, o warunkach zatrudnienia i uprawnieniach pracowniczych, o których mowa w art. 29 § 3 Kodeksu pracy.

Lustracja akt pracowniczych wykazała wywiązanie się Spółdzielni z tej czynności.



Zagadnienia związane z bhp i ppoż. Spółdzielnia zleciła jednostce zewnętrznej zawierając w tym zakresie w dniu 1.12.2000 r. umowę z firmą PROTEKCJON z siedzibą w Warszawie.

W Spółdzielni na stanowisku ds. pracowniczych prowadzone są rejestry pracowników zatrudnionych, zwolnionych, badań okresowych, zwolnień lekarskich, ewidencji czasu pracy, delegacji oraz wyjazdów służbowych i prywatnych.

1.3.4. Na podstawie okazanych dokumentów stwierdzono, że w okresie objętym badaniem lustracyjnym, w Spółdzielni jako zakładzie pracy obowiązywały:

- Regulamin pracy SM „Przy Metrze” zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Komisją Zakładową NSZZ „Solidarność” – Region Mazowsze dnia 29.07.2004 r. z mocą obowiązującą od dnia 14.08.2004 r. wraz z załącznikami wprowadzonymi uchwałami Zarządu.

Akt ten reguluje:

- obowiązki pracodawcy,
- obowiązki pracownika,
- organizację i dyscyplinę pracy,
- czas pracy,
- termin i miejsce wypłaty wynagrodzenia,
- udzielanie zwolnień od pracy i urlopów, nagrody i wyróżnienia, kary za naruszenie porządku,
- bezpieczeństwo i higiena pracy, ochrona przed pożarem,
- ochrona pracy kobiet i młodocianych.

Integralną część regulaminu stanowią załączniki:

- zasady dostarczania pracownikom zimnych napojów,
- zasady stosowania świadczeń związanych z zakupem okularów korygujących dla osób zatrudnionych na stanowiskach wyposażonych w monitory ekranowe,
- zasady przyznawania pracownikom ekwiwalentów miesięcznych za używanie do celów służbowych sprzętu i narzędzi niebędących własnością pracodawcy,
- zasady gospodarowania środkami indywidualnej odzieży i obuwia roboczego oraz środków czystości, wypłaty ekwiwalentu za pranie odzieży wraz z tabelami norm przydziału.

- W okresie objętym badaniem lustracyjnym, do dnia 26.02.2008 r., tj. dnia, w którym został wypowiedziany przez strony, obowiązywał w Spółdzielni Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy dla pracowników SM „Przy Metrze” w Warszawie.



31 maj



- Regulamin wynagradzania zatwierdzony decyzją Prezesa Zarządu dnia 21.12.2009 r.

Regulamin obejmuje:

- postanowienia ogólne określające warunki wynagrodzenia za pracę oraz przyznawania innych świadczeń związanych z pracą,
- zasady wynagradzania,
- zasady zaszeregowania i awansowania,
- świadczenia pieniężne związane z pracą.

Postanowienia regulaminowe dotyczą wszystkich pracowników Spółdzielni, przy czym wynagrodzenie dla członków Zarządu jest określone odrębnie na podstawie Zasad wynagradzania Członków Zarządu SM „Przy Metrze” uchwalonych przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 31/06 z dnia 24.04.2006 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr 40/06 z dnia 8.06.2006 r.; Nr 62 z dnia 29.11.2006 r. oraz Uchwałą Nr 2 z dnia 22.01.2008 r.

Obowiązujące w Spółdzielni „Zasady wynagradzania ...” określają składniki wynagradzania członków Zarządu, podstawy ustalania wysokości miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego, dodatku funkcyjnego, premii regulaminowej i rocznej w oparciu o kategorie zaszeregowania określone w Zakładowym Układzie Zbiorowym Pracy SM „Przy Metrze”.

Zgodnie z § 8 „Zasad ...”, członkom Zarządu przysługują także inne świadczenia pieniężne wynikające ze stosunku pracy wg zasad określonych w ZUZP.

„Zasady wynagradzania...” zostały zaktualizowane uchwałą RN nr 14/2010 z dnia 10.06.2010.

Rada Nadzorczą podjęła na posiedzeniu w dniu 21 grudnia 2009 r. uchwałę Nr 52/2009 r. o przyznaniu członkom Zarządu nagrody specjalnej za 2009 r. z tytułu działalności eksploatacyjnej.

Przedmiotowa uchwała podjęta została na podstawie obowiązujących w Spółdzielni uregulowań określonych w § 4 „Zasad wynagradzania ...”, zgodnie z którymi, Rada Nadzorczą może przyznać członkom Zarządu nagrodę specjalną (ust. 1). Wysokość i termin przyznawania tej nagrody określa Rada Nadzorczą, indywidualnie dla każdego członka Zarządu (ust. 2).

Na podstawie okazanych dokumentów lustracja wykazała, że przewidywany porządek obrad posiedzenia Rady w dniu 21 grudnia 2009 r. obejmował pkt 3 – „Informacja Zarządu o realizacji zaleceń Rady Nadzorczej w 2009 r. – ocena wykonania, ewentualne podjęcie uchwały”.

Zgodnie z wyjaśnieniami Zarządu – w zakresie tego punktu porządku obrad Rada Nadzorczą dokonała oceny pracy Zarządu za 2009 r. i na podstawie tej oceny przyznała nagrodę specjalną.

Według Regulaminu Rady Nadzorczej zatwierdzonego przez Zebranie Przedstawicieli z dnia 23 czerwca 1996 r. ze zmianami uchwalonymi w dniu 19 czerwca 2004 r., protokół powinien zawierać (§7) kolejny numer, datę, imiona i



nazwiska osób, które brały udział w posiedzeniu, porządek obrad, zwięzłe streszczenie kolejnych spraw objętych porządkiem obrad, treść podjętych uchwał oraz sposób i wynik głosowania, wnioski członków, które po zgłoszeniu nie zostały uwzględnione, o ile wnioskodawca tego zażąda oraz ewentualnie sprzeciwy członków zgłoszone do protokołu przeciw podjętym uchwałom.

- Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych SM „Przy Metrze” zatwierdzony zarządzeniem Prezesa Zarządu dnia 19.12.2005 r. ze zmianami wprowadzonymi dnia 9.03.2010 r.
- Regulamin pracy w godzinach nadliczbowych i odpracowywania wyjść prywatnych przez pracowników SM „Przy Metrze” wprowadzony zarządzeniem Prezesa Zarządu z dnia 28.12.2006 r.
- Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni dnia 9.01.2002 r. uchwałą Nr 1.
- Instrukcja Gospodarki Kasowej w SM „Przy Metrze” zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni dnia 5.10.2006 r. uchwałą Nr 143.
- Zarządzenie Nr 1/98 Prezesa Zarządu z dnia 26.03.1998 r. w sprawie Kontroli zakupów środków trwałych, składników wyposażenia i innych materiałów.
- Zarządzenie Nr 7/98 Prezesa Zarządu z dnia 25.11.1998 r. dot. Rejestracji dokumentów w książkach obiektu budowlanego.
- Zarządzenie Nr 4/98 Prezesa Zarządu z dnia 22.10.1998 r. w sprawie Ochrony danych osobowych członków i pracowników SM „Przy Metrze”.

Uregulowania dotyczące ochrony danych osobowych zawarte w zarządzeniu wymagają dostosowania do unormowań określonych ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U z 2002r. Nr 101, poz. 926) poprzez określenie administratora danych, zakresu danych osobowych członków Spółdzielni przetwarzanych dla celów statutowych, danych osobowych pracowników w zakresie określonym przepisami K.p., dostępu do zbioru danych, ochrony danych osobowych przetwarzanych w systemie informatycznym, ze szczególnym uwzględnieniem rozdziału 5 powyższej ustawy dotyczącego obowiązków administratora danych w zakresie ochrony danych osobowych.

1.3.5. System kontroli gospodarczej i ochrony mienia.



Funkcjonujący w Spółdzielni system ustalający normy postępowania w zakresie kontroli gospodarczej i ochrony mienia został ujęty w ramy następujących dokumentów:

- Instrukcja Gospodarki Kasowej w SM „Przy Metrze”.
- Kontroli zakupów środków trwałych, składników wyposażenia i innych materiałów.
- Ochrony danych osobowych członków i pracowników SM „Przy Metrze”.
- Zasady i tryb przeprowadzania inwentaryzacji składników majątkowych w SM „Przy Metrze” wprowadzone uchwałą Nr 131/95 Zarządu Spółdzielni z dnia 22.11.1995 r.
- Wykaz spraw objętych tajemnicą służbową wprowadzony uchwałą Nr 125/96 Zarządu z dnia 19.09.1996 r.
- Instrukcja określająca zasady i tryb postępowania pracowników odpowiedzialnych za obsługę lokalnego systemu alarmowego zainstalowanego w siedzibie Spółdzielni.

Poza wyposażeniem siedziby Spółdzielni w system alarmowy, budynek administracji zabezpieczony jest dozorem osobowym.

Dodatkowo w ramach systemu ochrony mienia Spółdzielnia ubezpiecza swoje mienie od ognia i innych zdarzeń losowych jak również posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej oraz ubezpieczenie komunikacyjne OC i AC.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym ubezpieczycielem od roku 2005 była Korporacja Ubezpieczeniowa „Filar” Delegatura w Warszawie, od roku 2008 – UNIQA – Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A. z siedzibą w Łodzi, Przedstawiciel w Warszawie.

Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach materialnie odpowiedzialnych posiadają indywidualne umowy o współodpowiedzialności oraz odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie.

W zakresie wykonywania przez Spółdzielnię zadań statutowych dotyczących przetwarzania danych jej członków jak i pracowników, osoby mające dostęp do zbioru danych osobowych nie zostały przez Zarząd Spółdzielni wyposażone w stosowne upoważnienia.

Obowiązek upoważnienia takich osób wynika z art. 37 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych zgodnie, z którym do przetwarzania danych mogą być dopuszczone wyłącznie osoby posiadające upoważnienia nadane przez administratora danych. Administrator danych obowiązany jest prowadzić ewidencję osób upoważnionych do ich przetwarzania. Ewidencja powinna zawierać imię i nazwisko osoby upoważnionej, datę nadania i ustania oraz zakres upoważnienia do



34

przetwarzania danych osobowych, identyfikator w przypadku przetwarzania danych w systemie informatycznym.

W Spółdzielni nie ma odrębnego stanowiska do spraw kontroli wewnętrznej. Kontrola taka prowadzona jest w ramach nadzoru kierowniczego przez Zarząd Spółdzielni, kierowników poszczególnych komórek organizacyjnych – w ramach nadzoru nad wykonywaniem zadań przez podległych pracowników i dział Księgowości, co wynika z wyżej wskazanych unormowań.

1.3.6. W Spółdzielni skargi i interwencje nie są ewidencjonowane w odrębnym rejestrze. Zgłaszane przez członków skargi i interwencje rejestrowane są w dzienniku podawczym i rozpatrywane przez Zarząd w toku bieżącej pracy oraz Radę Nadzorczą i Zarząd w ramach pełnionych dyżurów.

Członkowie Spółdzielni w wystąpieniu z dnia 27.03.2010 r. skierowanym do KZRSM podnieśli problem związany z udostępnianiem dokumentów oraz braku odpowiedzi na pisma kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej.

Zestawienie wykazanej w wystąpieniu korespondencji przekazane zostało Prezesowi Zarządu z prośbą o zajęcie stanowiska i złożenie w przedmiotowej sprawie wyjaśnień do protokołu.

Lustracja wykazała, że uregulowania statutowe dotyczące postępowania wewnątrzsółdzielczego nie wyróżniają spraw związanych z wnioskami i skargami dotyczącymi działalności służb etatowych, organów Spółdzielni oraz osób je reprezentujących. Nie określono tym samym trybu postępowania w tym zakresie oraz terminów ich rozpatrzenia.

W Spółdzielni nie funkcjonuje odrębne uregulowanie typu instrukcja kancelaryjna określająca zasady załatwiania spraw, obieg dokumentów, terminy załatwiania spraw oraz udzielania odpowiedzi.

Na podstawie postanowień statutu określonych § 9, wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 30 dni od daty ich złożenia, natomiast odwołanie złożone do Rady winno być przez ten organ rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

Zgodnie z unormowaniami określonymi art. 8¹ ust. 3 u.s.m. statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępniane na stronie internetowej spółdzielni.

Powyższa norma nie zobowiązuje Spółdzielni do założenia i prowadzenia strony, jednakże jeżeli jest ona przez Spółdzielnię prowadzona winna odpowiadać wymaganiom ustawowym z uwzględnieniem, że przewidziane w



art. 8¹ ust. 3 uprawnienia zostały przypisane jedynie członkom Spółdzielni. Powyższe determinuje przyjęcie określonych rozwiązań technicznych zapewniających dostęp do określonych dokumentów zawartych na stronie internetowej spółdzielni mieszkaniowej tylko osobom uprawnionym tj. członkom spółdzielni np. poprzez logowanie się za pomocą określonego hasła dostępu. W spółdzielni nie funkcjonuje taki system.

SM „Przy Metrze” prowadzi stronę internetową www.smprzymetrze.waw.pl, na której udostępniony został statut Spółdzielni, regulaminy ZGCz, ZP, Rady Nadzorczej, rozliczenia kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody, zasady spłaty zadłużenia, regulamin rozliczania kosztów gzm, regulamin działalności lokali użytkowych w obiekcie „Centrum Natolin”, użytkowania lokali garażowych, porządku domowego, przyjmowania członków, ustanawiania odrębnej własności lokali lub garażu..., funduszu inwestycyjno – modernizacyjnego, rozliczenia kosztów inwestycji – Budynku mieszkalno – garażowego Lanciego 10G, rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego – budynek „Mieszkanie przy Metrze”, opłat partycypacyjnej, manipulacyjnej i rezerwacyjnej, zasady udostępniania dokumentów członkom SM „Przy Metrze”, regulamin płatnych parkingów w SM „Przy Metrze” z możliwością pobrania druków: deklaracji, wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz wniosku o przeniesienie prawa odrębnej własności.

Na stronie internetowej prowadzonej przez Spółdzielnię nie są zamieszczane dokumenty w postaci uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji oraz sprawozdań finansowych. Poza unormowaniami ustawowymi zobowiązującymi Spółdzielnię do udostępniania powyższych dokumentów, wskazanie takie zawiera również § 1 ust. 3 obowiązujących w Spółdzielni Zasad udostępniania dokumentów członkom SM „Przy Metrze” i ustalania opłat za ich wydawanie uchwalonych uchwałą Nr 29/2007 Rady Nadzorczej z dnia 21.08.2007 r.

Wyjaśnienia dotyczące prowadzonej przez Spółdzielnię strony internetowej oraz udostępniania dokumentów złożone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej zostały dołączone do przedmiotowego protokołu jako **załącznik nr 6**

Zgodnie z przepisami u.s.m. określonymi art. 8¹ ust. 1, członkom spółdzielni mieszkaniowej przysługuje prawo otrzymania, poza odpisem statutu i regulaminów, także kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisów i kopii takich dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich wydanie.

W obowiązujących w Spółdzielni „Zasadach udostępniania dokumentów...” enumeratywnie określono katalog dokumentów, które członek



Spółdzielnia ma prawo otrzymać (§ 1) i odpowiada on dokumentom określonym w u.s.m. Zgodnie z powyższymi zasadami, dokumenty, o które wnioskuje członek wydawane są w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia złożenia wniosku o ich wydanie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach przewidziano wydłużenie terminu ich wydania do 14 dni (§ 2 ust. 1). Dokumenty w postaci kopii: uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi wydawane są, w myśl zasad określonych § 3, na złożony osobiście pisemny wniosek członka, po uprzednim uiszczeniu ustalonej opłaty w kasie Spółdzielni oraz podpisaniu zobowiązania do nierozpowszechniania i niewykorzystywania informacji zawartych w tych dokumentach w jakikolwiek sposób sprzeczny z prawem. Wysokość opłaty za sporządzenie jednej strony odpisu dokumentu określa Zarząd Spółdzielni na podstawie kalkulacji kosztów.

Uchwałą Nr 154/07 z dnia 27 sierpnia 2007 r. Zarząd Spółdzielni zatwierdził wysokość opłaty za sporządzenie jednej strony odpisu dokumentu wg kalkulacji stanowiącej załącznik do uchwały:

- koszty eksploatacji kserokopiarki wyliczono na 0,20 zł/kopia,
- koszty papieru 0,06 zł/kartka oraz
- koszty pracownika (wynagrodzenie + narzuty) 1,34 zł/kopia.

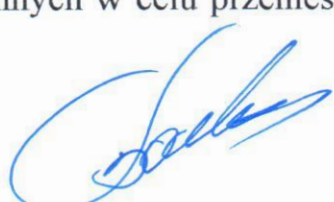
Przyjęta kalkulacja przedstawia uzasadnione koszty w postaci kosztów eksploatacji kserokopiarki w tym koszt tonera i energii elektrycznej jak również koszt papieru i pracy pracownika.

2. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI

2.1. W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia zaspokajała potrzeby mieszkaniowe i inne potrzeby członków i ich rodzin poprzez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Powyższy cel Spółdzielnia mogła realizować poprzez:

- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali oraz ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych własnościowych praw do lokali, a także ułamkowych udziałów we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali,
- budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.



37 

Po wejściu w życie ustawy z 14 czerwca 2007 r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia powyższy cel mogła realizować w zakresie jw. z wyłączeniem ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

2.2. Według stanu na dzień 31.12.2006 roku Spółdzielnia liczyła ogółem 4 136 członków w tym:

- | | |
|---------------------------|--------|
| • członków zamieszkałych | - 3537 |
| • członków oczekujących | - 181 |
| • członków współmałżonków | - 279 |

Według stanu na dzień 31.12.2007 roku Spółdzielnia liczyła ogółem 4 165 członków w tym:

- | | |
|---------------------------|--------|
| • członków zamieszkałych | - 3517 |
| • członków oczekujących | - 222 |
| • członków współmałżonków | - 275 |

Według stanu na dzień 31.12.2008 roku Spółdzielnia liczyła ogółem 4 184 członków w tym:

- | | |
|---------------------------|--------|
| • członków zamieszkałych | - 3529 |
| • członków oczekujących | - 247 |
| • członków współmałżonków | - 260 |

Według stanu na dzień 31.12.2009 roku Spółdzielnia liczyła ogółem 4 210 członków w tym:

- | | |
|---------------------------|--------|
| • członków zamieszkałych | - 3542 |
| • członków oczekujących | - 256 |
| • członków współmałżonków | - 263 |

Szczegółowe dane dotyczące członkostwa w Spółdzielni przedstawia **załącznik nr 3** do przedmiotowego protokołu.

2.3 Zasady przyjmowania w poczet członków, zawierania umów o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności i zamiany mieszkań znajdują swoje uregulowania w postanowieniach statutowych (§ 5–6; § 11–48) oraz Regulaminie przyjmowania członków, ustanawiania odrębnej własności lokalu lub garażu, własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu lub garażu oraz zamiany mieszkań i najmu lokali lub garaży uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 18 grudnia 2006 r. uchwałą Nr 66/2006. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr 24/2007 z dnia 23.07.2007 r.



Zarząd Spółdzielni, zgodnie z wymogami u.p.s. (art. 30) prowadzi rejestr członków Spółdzielni. Rejestr zawiera wpisy od Nr 1 z datą przyjęcia w poczet członków dnia 2.03.1994 r. do pozycji 6387 – ostatni wpis dokonany w czasie trwania czynności lustracyjnych – z datą przyjęcia w poczet członków dnia 8.04.2010 r.

Do sposobu prowadzenia rejestru uwag nie wnosi się.

2.3.1. W myśl postanowień statutowych obowiązujących w okresie objętym badaniem lustracyjnym, członkami SM „Przy Metrze” mogły być zarówno osoby fizyczne jak i prawne z zastrzeżeniem, iż osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Kryteria doboru członków określa § 5 statutu.

Decyzje o przyjęciu w poczet członków Zarząd podejmował w stosunku do osób, które na przestrzeni lat 2006 – 2009 złożyły pisemne deklaracje na podstawie uregulowań wynikających z art. 13 – 15, 17⁹, 18 – 19 oraz 11 ust. 2 u.s.m.

W wyniku sprawdzenia wybranych drogą losową akt członkowskich:

C – 5858
C – 5897
C – 5883
C – 5851
C – 5905
C – 5935
C – 5963
C – 6003
C – 6044
C – 6063
C – 6090
C – 6107
C – 6207
C – 6235
C – 6240
C – 6264

ustalono, że w każdym przypadku przyjęcie zostało stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisami dwóch członków zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu, a członkowie o decyzji dotyczącej przyjęcia byli zawiadamiani pisemnie w terminach wynikających z postanowień statutowych.

Ustalono, że osoby przyjęte w poczet członków wniosły wpisowe i udziały w wysokości wymaganej na dzień przyjęcia, określonej w statucie i w terminie wynikającym z jego postanowień.



Akta członkowskie osób finansujących nową inwestycję:

C – 3219

C – 6231

C – 5934

C – 6356

C – 3219

C – 5860

W aktach znajdują się umowy zawarte pomiędzy Inwestorem Powierniczym, a Finansującym, których przedmiotem jest wybudowanie wskazanego lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego. Umowa określa termin realizacji inwestycji, planowane koszty, sposób finansowania, sposób odbioru lokalu i miejsca postojowego, warunki rozwiązania umowy oraz kary umowne przysługujące finansującym w przypadku opóźnienia realizacji przedmiotu umowy powstałego z wyłącznej winy Inwestora Powierniczego. Informacje o zmianie stawki VAT i wskaźnika wzrostu cen z tego tytułu, deklaracje członkowskie, potwierdzenie przyjęcia w poczet członków, informacje o postawieniu lokalu do zasiedlenia, akt notarialny dot. oświadczenia o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej na rzecz finansujących. Członkowie, którzy wnieśli wymagane kwoty wynikające z umowy o budowę przed dniem 30.12.2009 r. zawarli umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokali.

Zagadnienia dotyczące procesu inwestycyjnego szczegółowo opisano w punkcie 3 protokołu.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, na skutek zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych, Rada Nadzorcza podjęła uchwały o wykluczeniu z rejestru członków w stosunku do 24 osób, z czego:

- w 2006 r. – 17,
- w 2007 r. – 3,
- w 2008 r. – - ,
- w 2009 r. – 4,

wyrażając zgodę na spłatę zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni 54 dłużnikom. W okresie lustrowanym na skutek uregulowania zadłużenia łącznie 44 osoby odzyskały członkostwo w wyniku:

- ✓ uchylenia uchwał Rady Nadzorczej i Zebrania Przedstawicieli przez Sąd – 30 osób,
- ✓ uchylenia uchwał Rady Nadzorczej przez Zebranie Przedstawicieli – 11 osób,
- ✓ uchylenia przez Radę Nadzorczą swoich uchwał o wykluczeniu – 3 osoby.

W omawianym okresie Spółdzielnia skierowała do sądu 53 wnioski o zasądzenie należności, 39 wniosków o zasądzenie eksmisji osób zalegających z opłatami. Do 4114 osób wysłano wezwania do zapłaty.

Spółdzielnia zgodnie z wymogami art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały księgi wieczyste. Rejestr zawiera adnotacje o ustanowionych hipotekach dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali i nieruchomości lokalowych.

Na podstawie okazanych dokumentów stwierdzono, że w komórce ds. członkowsko – mieszkaniowych prowadzone są także rejestry:

1. Rejestr członków współmałżonków.
2. Rejestr członków wykreślonych z podaniem przyczyny ustania członkostwa.
3. Rejestr kandydatów.
4. Rejestr osób nie będących członkami Spółdzielni, a posiadających:
 - * spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - * prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - * spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
 - * spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego.
5. Rejestr umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i miejsca postojowego zawartych do dnia 30.07.2007r.
6. Rejestr nabytych wspólnie:
spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych, ekspektatywy odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych ze wskazaniem współwłaścicieli i wielkości udziałów.
9. Rejestr umów na miejsca postojowe.
10. Rejestr członków na rzecz, których Spółdzielnia ustanowiła prawo odrębnej własności lokalu użytkowego.
11. Rejestr członków na rzecz, których Spółdzielnia ustanowiła prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
12. Rejestr członków na rzecz, których Spółdzielnia ustanowiła prawo odrębnej własności lokalu garażowego.

2.3.2. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określa Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania odrębnej własności lokalu lub garażu, własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu lub garażu oraz zamiany mieszkań i najmu lokali lub garaży uchwalony uchwałą Nr 24/2007 Rady Nadzorczej z dnia 23.07.2007 r. jak również „Zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi używanymi”, wolnymi w sensie prawnym uchwalone uchwałą Nr 1/2007 Rady Nadzorczej z dnia 4.01.2007 r.



41 

Zgodnie z powyższymi uregulowaniami, w ramach zadania inwestycyjnego, Spółdzielnia z osobami ubiegającymi się o ustanowienie prawa do lokalu zawiera umowę o jego budowę. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów o budowę lokalu lub garażu, wpis do którego następuje w kolejności zawieranych umów. O możliwości zawarcia umowy członkowie oczekujący zawiadamiani są odrębnie.

Powyższe nie dotyczy inwestycji realizowanych przez inwestorów powierniczych Spółdzielni na podstawie umów o realizację inwestycji wraz z komercjalizacją. W takich przypadkach Spółdzielnia przekazuje inwestorom powierniczym listy członków oczekujących.

Lokale mieszkalne używane, wolne w sensie prawnym zbywane są w drodze otwartego, pisemnego przetargu, ogłaszanego na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

O możliwości nabycia odzyskanych przez Spółdzielnię lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zawiadamia w formie ogłoszenia opublikowanego w prasie oraz wywieszenie takiego ogłoszenia w swojej siedzibie. Członkowie oczekujący na lokal z odzysku o możliwości nabycia mieszkania w drodze przetargu zawiadamiani są indywidualnie listem poleconym.

Pierwszeństwo uzyskania tytułu prawnego do lokalu przysługuje osobie oferującej najwyższą kwotę ponad kwotę wywoławczą. W przypadku równości ofert – w pierwszej kolejności zawierana jest umowa z uczestnikiem przetargu będącym członkiem oczekującym na lokal z odzysku. W dalszej kolejności z osobą będącą członkiem Spółdzielni, osobą zamieszkującą w zasobach Spółdzielni oraz z osobą spoza Spółdzielni, według daty wpływu oferty.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia przeprowadziła ogółem 6 przetargów na lokale mieszkalne z odzysku z czego:

- w roku 2006 – 2
- w roku 2007 – 0
- w roku 2008 – 2
- w roku 2009 – 2

W wyniku badań lustracyjnych sprawdzono wybraną drogą losową dokumentację dotyczącą przeprowadzonych przetargów na lokale mieszkalne.

1. Lokal mieszkalny o pow. użytkowej 46,84 m² w budynku przy ul. Lanciego 4 odzyskany przez Spółdzielnię po eksmisji wykonanej dnia 30 maja 2006 r.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu wygasło na skutek podjętej przez Radę Nadzorczą w dniu 2 czerwca 2001 r. uchwały o wykluczeniu.

Zarząd podjął działania mające na celu zbycie lokalu – zlecono oszacowanie wartości rynkowej. Operat sporządzony został w dniu



24.07.2006 r. i określał wartość rynkową lokalu na dzień wygaśnięcia prawa w wysokości 151.000 zł oraz na lipiec 2006 r. w wysokości 230.200 zł.

Uchwałą Nr 118/2006 z dnia 27.07.2006 r. Zarząd Spółdzielni na podstawie obowiązujących „Zasad gospodarki lokalami użytkowymi ...” uchwalonymi przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 38/03 z dnia 21.07.2003 r. podjął decyzję o ogłoszeniu pisemnego przetargu ograniczonego do członków oczekujących na nabycie lokalu z odzysku w SM „Przy Metrze”, na pierwszeństwo do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Ogłoszenie z dnia 31.07.2006 r. o przetargu na dzień 18.08.2006 r. opublikowane zostało w Gazecie Wyborczej, wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Członkowie oczekując, ubiegający się o mieszkanie z odzysku zostali zawiadomieni pisemnie na wskazany adres. Pierwszeństwo do uzyskania tytułu prawnego do lokalu uzyska członek, który zaoferuje najwyższą kwotę na działalność statutową Spółdzielni, ponad wymagany wkład budowlany, określony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z unormowaniami określonymi w „Zasadach gospodarki lokalami użytkowymi”, wolnymi w sensie prawnym uchwalonymi przez Radę Nadzorczą w dniu 21.07.2003 r., ogłoszenie o przetargu zawiera opis i lokalizację lokalu mieszkalnego, wysokość wymaganego wkładu budowlanego, wysokość kwoty minimalnej przeznaczonej przez oferenta na cele statutowe spółdzielni, która podlega przetargowi, stan zadłużenia kredytowego lokalu, wysokość wadium i termin i termin jego wpłaty oraz zasady zwrotu wadium, termin i miejsce składania ofert oraz termin rozpatrzenia ofert i wyboru oferenta.

Kwota wywoławcza, którą na podstawie obowiązujących „Zasad...” każdorazowo określa Zarząd Spółdzielni (§ 5 ust. 3) ustalona została na kwotę 238.884,00 zł i obejmowała, wymagany wkład budowlany określony przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 230.200 zł oraz minimalną kwotę przeznaczoną na działalność statutową Spółdzielni w wysokości 8.684,00 zł.

Obowiązujące w Spółdzielni zasady nie określają sposobu ustalania przez Zarząd minimalnej kwoty przeznaczonej na działalność statutową Spółdzielni. W uregulowaniach wewnętrznych nie wskazano zasad jakimi winien kierować się Zarząd przy ustalaniu jej wysokości, pozostawiono Zarządowi w tym zakresie swobodę.

Wadium, zgodnie z unormowaniami wewnętrznymi stanowiące 5% kwoty wywoławczej określone zostało na kwotę 11.944,20 zł.

Z czynności przetargowych w dniu 18.08.2006 r. sporządzony został protokół potwierdzający złożenie jednej oferty na kwotę 238.885,00 zł tym samym uznając przetarg za nieważny. Dla uznania przetargu za ważny niezbędny jest udział, co najmniej dwóch osób (§ 16 „Zasad...”).

W świetle powyższego, uchwałą Nr 132/2006 z dnia 21.08.2006 r. Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o ogłoszeniu przetargu otwartego na pierwszeństwo



do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu. Termin składania ofert ustalono na dzień 18.09.2006 r. ustalając kwoty zarówno wywoławczą jak i wadium w wysokości odpowiadającej wartościom podanym przy pierwszym przetargu.

Protokół Komisji powołanej przez Zarząd w dniu 21.08.2006 r. dla przeprowadzenia i rozstrzygnięcia otwartego przetargu, potwierdza złożenie w Spółdzielni w wyznaczonym terminie 7 ofert cenowych oraz wpłatę w wymaganej wysokości wadium. Po zapoznaniu się ze złożonymi ofertami, Komisja wybrała i wskazała do realizacji ofertę najkorzystniejszą, w której oferent zaoferował kwotę 275.115,00 zł z czego 44.915,00 zł stanowi kwotę na działalność statutową Spółdzielni.

Zaświadczenie Spółdzielni z dnia 21.09.2006 r. o uzyskaniu w drodze postępowania przetargowego pierwszeństwa na ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz obowiązku wniesienia wkładu, opłat na działalność statutową Spółdzielni oraz pokryciu kosztów operatu.

Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 21.09.2006 r. poinformował wygrywającego o przyjęciu do realizacji oferty cenowej, obowiązku wniesienia w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu, wymaganych wpłat, złożeniu deklaracji członkowskiej. Wygrywający został poinformowany o terminie zawarcia umowy – 14 dni od daty dokonania wpłat.

Deklaracja została złożona w dniu 18.10.2006 r., przyjęcie w poczet członków nastąpiło na posiedzeniu Zarządu w dniu 27.10.2006 r.

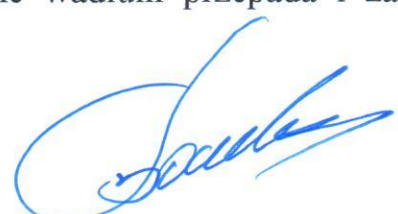
Umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będącego przedmiotem postępowania przetargowego zawarta została w dniu 30.10.2006 r.

2. Lokal mieszkalny w budynku przy ul. Belgradzkiej 20 o pow. 41,58 m² Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło w dniu 14.01.2006 r. – zgon członka Spółdzielni. Lokal postawiony do dyspozycji Spółdzielni dnia 29.08.2006 r. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

Zgodnie z wyceną wartość rynkowa lokalu na dzień 12.09.2006 r. określona została na kwotę 198.500,00 zł, na dzień zgonu – 165.340,00 zł.

Zarząd Spółdzielni uchwałą 141/2006 z dnia 27.09.2006 r. podjął decyzję o ogłoszeniu przetargu ograniczonego do członków Spółdzielni na pierwszeństwo do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Kwota wywoławcza określona została na 206.816 zł obejmując wkład budowlany w wysokości 198.500,00 zł oraz minimalną kwotę na działalność statutową Spółdzielni w wysokości 8.316,00 zł, wadium w wysokości 5% kwoty wywoławczej. Termin składania ofert wyznaczony został na dzień 16.10.2006 r. Wygrywający ponosi koszty operatu, zawarcie umowy nastąpi w terminie 14 dni od dnia dokonania wymaganych wpłat. W przypadku rezygnacji z zawarcia umowy przez wygrywającego przetarg, wpłacone wadium przepada i zasila fundusz remontowy.



W przypadku, gdy przetarg ograniczony do członków nie da wyniku, Zarząd ogłasza pisemny przetarg otwarty (§ 5 „Zasad...”).

Do przeprowadzenia przetargu, Zarząd powołał komisję w składzie trzech osób. Ogłoszenie o przetargu ograniczonym do członków Spółdzielni oczekujących na uzyskanie mieszkania z odzysku z dnia 27.09.2006 r. Ponadto osoby te zostały zawiadomione pisemnie na wskazane do korespondencji adresy.

Protokół Komisji powołanej do przeprowadzenia i rozstrzygnięcia ograniczonego przetargu na pierwszeństwo do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul. Belgradzkiej 20 z dnia 16.10.2006 r. stwierdza brak ofert.

Na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad, Zarząd Spółdzielni uchwałą 147/2006 z dnia 18.10.2006 r. podjął decyzję o ogłoszeniu przetargu otwartego z terminem składania ofert do dnia 9.11.2006 r. Kwota wywoławcza i pozostałe warunki finansowe na poziomie wartości określonych do przetargu ograniczonego.

Ogłoszenie o nierozstrzygniętym przetargu ograniczonym datowane na dzień 19.10.2006 r.

Ogłoszenie o przetargu otwartym z dnia 19.10.2006 r.

Z czynności przetargowych przeprowadzonych w dniu 9.11.2006 r. sporządzony został protokół potwierdzający złożenie 5 ofert. Komisja wskazała do realizacji ofertę najkorzystniejszą, w której oferent zaoferował kwotę w wysokości 243.850,00 zł w tym 43.350,00 zł na działalność statutową Spółdzielni.

Wygrywający przetarg po wniesieniu na konto Spółdzielni zaoferowanej kwoty pomniejszonej o wniesione wadium, opłaty statutowej i złożeniu deklaracji, przyjęty został w poczet członków Spółdzielni w dniu 15.12.2006 r.

Umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta została dnia 15.12.2006 r.

Lokal przekazany nabywcy protokołem sporządzonym w dniu 18.12.2006 r.

Dokonano rozliczenia wkładu mieszkaniowego wyliczonego na dzień zgonu, informując spadkobierców o wypłacie wkładu mieszkaniowego w terminie trzech miesięcy od dnia zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.

3. Lokal mieszkalny o statusie spółdzielczego własnościowego prawa o pow. użytkowej 41,51 m² w budynku przy ul. Belgradzkiej 18 przekazany do dyspozycji Spółdzielni w dniu 25.09.2007 r. po wykonaniu wyroku sądu o eksmisji.

Zarząd Spółdzielni w dniu 19.03.2008 r. na podstawie „Zasad gospodarki...” podjął uchwałę nr 56/2008 w sprawie ogłoszenia otwartego, pisemnego przetargu na ustanowienie ekspektatywy odrębnej własności lokalu.



Wartość rynkowa lokalu na luty 2008 na podstawie operatu określona została na kwotę 267.860 zł.

Kwotę wywoławczą Zarząd Spółdzielni określił w wysokości 273.966,00 zł w tym 6.106,00 zł jako kwotę minimalną przeznaczoną na działalność statutową.

Ogłoszenie o przetargu opublikowane zostało w wydaniu Gazety Wyborczej z dnia 2.04.2008 r., w dniu 26.03.2008 r. zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. Członkowie oczekujący na mieszkania z odzysku powiadomieni zostali pisemnie na wskazane do korespondencji adresy – pisma z dnia 26.03.2008 r.

Termin składania ofert ustalony został do dnia 10.04.2008 r., wadium na kwotę 13.698,30 zł.

Protokół Komisji powołanej przez Zarząd do przeprowadzenia przetargu z dnia 10.04.2008 r. stwierdzający o nierozstrzygnięci przetargu otwartego na pierwszeństwo ustanowienia ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Belgradzkiej 18 z uwagi na brak ofert cenowych w sprawie uzyskania pierwszeństwa.

Ogłoszenie o nierozstrzygniętym przetargu zamieszczone na tablicy ogłoszeń dnia 17.04.2008 r.

Ze względu na brak chętnych, Zarząd Spółdzielni w dniu 16.04.2008 r. uchwałą nr 71/2008 postanowił ogłosić kolejny otwarty, pisemny przetarg. Kwota wywoławcza określona została na 272.845,00 zł w tym 4.985,00 zł jako minimalna kwota przeznaczona na działalność statutową.

Termin składania ofert wyznaczono do dnia 15.05.2008 r.

Ogłoszenie o przetargu z dnia 29.04.2008 r. - opublikowane również w wydaniu Gazety Wyborczej z dnia 7.05.2008 r.

Protokół Komisji z dnia 15.05.2008 r. potwierdza złożenie jednej oferty cenowej w sprawie ustanowienia ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Belgradzkiej 18 na kwotę 272.850,13 zł. Komisja potwierdza spełnienie przez oferenta wszystkich warunków formalnych poprzez złożenie oferty w terminie, wpłaceniu wadium, złożeniu zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu stanowiącego do przetargu oraz wskazuje powyższą ofertę do realizacji.

Osobę wygrywającą powiadomiono pismem z dnia 21.05.2008 r. o przyjęciu przez Zarząd do realizacji przedmiotowej oferty cenowej informując jednocześnie o konieczności wniesienia na konto Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu, wkładu budowlanego pomniejszonego o wpłacone wadium, opłat statutowych, kwoty na działalność statutową oraz kosztów operatu szacunkowego. Przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy nastąpi w terminie 14 dni od dnia spełnienia powyższych warunków. Nabywca został dodatkowo poinformowany – informację taką zawiera także ogłoszenie o przetargu – iż w przypadku rezygnacji wygrywającego z zawarcia



umowy, wpłacona kwota wadium przepada i zasila fundusz inwestycyjno – rozwojowy (§ 6 „Zasad...”).

W projekcie umowy o ustanowienie ekspektatywy odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu, po wykonaniu niezbędnych czynności prawnych określonych przepisami u.s.m. oraz po zakończeniu postępowania sądowego, toczącego się przed Sądem Okręgowym w W-wie – sygn. Akt IVC 365/05 w związku z zaskarżeniem do sądu przez uprawnionych członków Spółdzielni uchwały nr 254/2004 Zarządu z dnia 29.09.2004 r. określającej przedmiot odrębnej własności lokali w budynkach przy ul. Belgradzkiej 18,20,22.

Wygrywająca, pismem z dnia 11.06.2008 r. zwróciła się z prośbą o prolongatę terminu wpłaty wkładu ze względu na trwającą procedurę bankową dotyczącą przyznania kredytu otrzymując zgodę – pismem z dnia 20.06.2008 r. na przedłużenie terminu wpłat do dnia 20.07.2008 r.

Na skutek odmowy udzielenia przez bank kredytu z powodu braku zaświadczenia o dacie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz braku prawomocnego postanowienia sądu ze wskazaniem bezzasadności zaskarżonej uchwały Zarządu, wygrywająca pismem z dnia 17.07.2008 r. odmówiła dokonania wpłaty zadeklarowanej kwoty. Proponując jednocześnie uiszczenia wymaganych kwot w momencie zakończenia postępowania sądowego, w przypadku braku akceptacji – zwrot wadium.

Wobec braku pisemnego stanowiska Zarządu w przedmiotowej sprawie, oferent pismami z dnia 10.10.2008 i 14.11.2008 r. prosi o udzielenie odpowiedzi. Kolejne pismo z dnia 16.02.2009 r. adresowane do Rady Nadzorczej z wiadomością do Zarządu zawiera żądanie spowodowania udzielenia odpowiedzi na złożoną propozycję zawartą w piśmie datowanym na dzień 17.07.2008 r.

Stanowisko odmowne Zarządu wraz z uzasadnieniem zawarto w piśmie z dnia 23.03.2009 r.

Zainteresowana wystąpiła na drogę postępowania sądowego. Pozew o zwrot wadium został przez sąd oddalony.

Mieszkanie pozostaje w przestoju.

4. Mieszkanie o pow. 48,66 m² w budynku przy ul. Lokajskiego 30 o statusie spółdzielczego własnościowego prawa – po zgonie członka Spółdzielni. Wartość rynkowa lokalu wg operatu szacunkowego – 346.950,00 zł.

Uchwałą Nr 121/2008 z dnia 01.08.2008 r. Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o ogłoszeniu pisemnego, otwartego przetargu na pierwszeństwo ustanowienia ekspektatywy odrębnej własności lokalu z terminem składania ofert do dnia 29.08.2008 r.

Kwota wywoławcza określona została na 355.709,00 zł w tym 8.759 zł na działalność statutową, wadium w wysokości 17.785,45 zł stanowiące 5% wartości kwoty wywoławczej.

Do przeprowadzenia przetargu Zarząd powołał 3 osobową komisję.



Ogłoszenie o przetargu z dnia 8.08.2008 r. ukazało się w Gazecie Wyborczej, wydanie z dnia 13.08.2008 r. Członkowie oczekujący zostali zawiadomieni pisemnie na adresy wskazane do korespondencji pismami z dnia 8.08.2008 r.

Protokół Komisji powołanej do przeprowadzenia przetargu z dnia 29.08.2008 r. stwierdzający brak ofert spośród członków oczekujących – przetarg pozostał nierozstrzygnięty. Ogłoszenie o nierozstrzygniętym przetargu datowane na dzień 5.09.2008 r.

Z braku rozstrzygnięcia, Zarząd Spółdzielni uchwałą Nr 136/2008 z dnia 2.09.2008 podjął decyzję o ogłoszeniu kolejnego przetargu na ustanowienie ekspektatywy odrębnej własności lokalu z terminem składania ofert do dnia 26.09.2008 r. Kwota wywoławcza ustalona została w wysokości 351.816,00 zł w tym wkład budowlany w wysokości 346.950,00 zł oraz 4.866,00 zł na działalność statutową.

Ogłoszenie o przetargu z dnia 5.09.2008 r. – opublikowane w wydaniu Gazety Wyborczej z dnia 10.09.2008 r. Członkowie oczekujący zostali zawiadomieni pisemnie na adresy wskazane do korespondencji pismami z dnia 5.09.2008 r.

Protokół Komisji z dnia 26.09.2008 r. stwierdzający, że wobec braku ofert przetarg pozostaje nierozstrzygnięty.

Ogłoszeniem z dnia 3.10.2008 r. poinformowano o nierozstrzygnięci postępowania przetargowego.

Zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni od dnia 4.01.2007 r. Zasadami gospodarowania lokalami mieszkalnymi używanymi, wolnymi w sensie prawnym, w razie, co najmniej dwukrotnego, bezskutecznego ogłoszenia przetargu, dopuszcza się możliwość zbycia lokalu z pominięciem przetargu (§ 13 ust. 3). Lokale, które nie znalazły nabywcy w drodze przetargu mogą być przez Spółdzielnię wynajmowane. (§ 13 ust. 4).

Na podstawie powyższych uregulowań, jak również „Regulaminu przyjmowania członków...” Rada Nadzorcza w dniu 15.12.2008 r. podjęła Uchwałę Nr 41/2008 w sprawie najmu przedmiotowego lokalu.

Wkład ze spadkobiercami rozliczono w wysokości wynikającej z operatu.

2.4. Pod rządami uregulowań statutowych określonych w § 47, Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości dokonuje zamiany lokali mieszkalnych polegającej na umożliwieniu członkom Spółdzielni, bądź członkom Spółdzielni i osobom zajmującym mieszkania w budynkach nie stanowiących własności Spółdzielni, wymiany dotychczasowych lokali mieszkalnych między sobą.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie prowadziła ewidencji wniosków o zamianę mieszkań. Lustratorom okazano rejestr członków ubiegających się o zamianę ze zgłoszeniami dokonanymi od roku

 48 

1994 do 2000 roku zawierający 28 pozycji z czego, osiem skreślono na skutek zbycia lokalu lub dokonania zamiany.

Zamiany mieszkań dokonywane są pomiędzy osobami posiadającymi partnerów do zamiany.

2.5. Postanowienia określone w § 44 statutu przewidują możliwość wynajmu lokali mieszkalnych członkom oraz innym osobom fizycznym i prawnym.

Zgodnie z uregulowaniami regulaminowymi określonymi § 21 „Regulaminu przyjmowania członków...,” Spółdzielnia może wynajmować lokale:

- wybudowane lub zaadaptowane z przeznaczeniem na wynajem,
- zajmowane przez dotychczasowych użytkowników, którzy utracili do nich tytuł prawny o ile dokonają spłaty zadłużenia,
- lokale „z odzysku” , które w wyniku ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni przetargu nie znalazły nabywców.

Wybór najemcy lokali mieszkalnych dokonywany jest na podstawie ogłoszonego przez Spółdzielnię konkursu ofert.

Szczegółowe zasady najmu lokalu, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów określa umowa najmu oraz przepisy Ustawy Kodeks cywilny.

Na dzień rozpoczęcia lustracji Spółdzielnia posiadała 28 lokali mieszkalnych wynajmowanych (27 lokali na dzień 31.12.2009 r. + 1 umowa najmu zawarta 01.03.2010 r.), w tym 2 umowy najmu zawarte zostały z byłymi dozorcami, którzy nie skorzystali z możliwości nabycia lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa na podstawie uchwały nr 21/97 Rady Nadzorczej z dnia 27.02.1997 r. i zawarte w czasie poprzedzającym okres lustracji (1 umowa najmu przedłożona byłemu dozorczy nie została przez niego podpisana, sprawę przekazano prawnikowi spółdzielni.)

Spółdzielnia zawierała także umowy najmu na lokale przez nią wskazane, stanowiące zabezpieczenie eksmisji osób w stosunku, do których sąd wydał wyrok.

Obowiązujący w Spółdzielni „Regulaminu przyjmowania w poczet członków...” dopuszcza także możliwość wynajmowania lokali byłym członkom, którym na skutek wykluczenia wygasło spółdzielcze prawo do dotychczas zajmowanego lokalu. Postanowienia § 1 ust. 3 „Zasad gospodarki lokalami...” dopuszczają także w szczególnie uzasadnionych interesem Spółdzielni wypadkach możliwość zadysponowania wolnym lokalem używanym w inny sposób niż zbycie w drodze przetargu.

Losowo wybrano dokumenty:



49 woj

- Umowa najmu na lokal o pow. 26,58 m² w budynku przy ul. Lasek Brzozowy 18 (lokal powstał w wyniku adaptacji lokali użytkowych na mieszkalne, zgodnie z uchwałą RN nr 31/05 z dnia 25.04.2005 r.) po przekwaterowaniu w wyniku wykonania eksmisji.

W realizacji wyroku Sądu z dnia 16.06.2004 r. Komornik Sądowy wykonał w dniu 30.05.2006 r. eksmisję z lokalu mieszkalnego przy ul. Lanciego.

W tym samym dniu zawarta została umowa najmu na czas określony na lokal przy ul. Lasek Brzozowy. Umowa określa obowiązki najemcy w zakresie należytego utrzymania stanu technicznego lokalu, wysokości i terminu wnoszenia opłat czynszowych, warunki rozwiązania i wypowiedzenia umowy. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynikających z umowy, w tym w szczególności płatności opłat czynszu i innych opłat (c.o., c.w. z.w.) najemca zamiast wniesienia kaucji w wysokości 12 – krotności miesięcznego czynszu najmu wystawi weksel własny in blanco, na zasadach określonych w deklaracji wekslowej.

Umowę wekslową z dnia 30.05.2006 r. złożono w Spółdzielni.

Pismem z dnia 28.05.2009 r. poinformowano najemcę o wygaśnięciu umowy z wezwaniem do przekazania lokalu terminie dwóch tygodni od dnia jej wygaśnięcia zgodnie z postanowieniami określonymi § 6 umowy.

Na prośbę najemcy, po spłacie zaległości czynszowych, Zarząd Spółdzielni w dniu 31.08.2009 r. zawarł kolejną umowę na okres trzech lat z obowiązkiem wniesienia kaucji w wysokości 6 – krotności miesięcznego czynszu najmu.

- Umowa najmu na lokal o pow. 48,66 m² przy ul. Lokajskiego 30 (lokal o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu).

Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 21.04.2009 r. podjął decyzję w sprawie najmu lokalu mieszkalnego, używanego, wolnego w sensie prawnym po dwukrotnym nierozstrzygniętym przetargu na pierwszeństwo ustanowienia ekspektatywy odrębnej własności. Drugi przetarg ogłoszony został na dzień 26.09.2008 r.

Decyzja o najmie podjęta została na podstawie uregulowań określonych w „Regulaminie przyjmowania członków...” przy pozytywnej opinii Rady Nadzorczej wyrażonej w uchwale 41/2008 z dnia 15 grudnia 2008 r.

Oferent zobowiązał się do przeprowadzenia całkowitego remontu lokalu z wyłączeniem wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

Umowa najmu zawarta w dniu 30.04.2009 r. na okres 5 lat. Lokal przekazany najemcy protokołem zdawczo – odbiorczym dnia 1.06.2009 r.

Zgodnie z postanowieniami umowy, najemca zobowiązany został do wniesienia kaucji w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu najmu w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy.



50 maj

Aneks nr 1 z dnia 29.05.2009 r. do powyższej umowy zmieniono termin wniesienia kaucji, co winno nastąpić najpóźniej do 15.10.2009 r. z jednoczesnym zobowiązaniem najemcy do przedłożenia aktu notarialnego oświadczenia o ustanowieniu tytułu egzekucyjnego.

Akt notarialny zawierający oświadczenie o poddaniu się dobrowolnej egzekucji, co do wydania lokalu po rozwiązaniu umowy, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego został zawarty dnia 1.10.2009 r.

- Lokal mieszkalny przy ul. Mandarynki 8 – po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na skutek wykluczenia.

W dniu 01.12.2008 r. Zarząd Spółdzielni zawarł z byłym członkiem ugodę celem zapewnienia uregulowania wzajemnych roszczeń finansowych z zobowiązaniem do zawarcia umowy najmu lokalu dotychczas zajmowanego bez tytułu prawnego.

Po wykonaniu postanowień ugody, umowę najmu zawarto dnia 31.12.2008 r.

Do wyliczenia wkładu mieszkaniowego należnego byłemu członkowi na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, co nastąpiło z dniem 15 czerwca 2001 r. (data wykluczenia 2.06.2001 r.), za podstawę przyjęto średni członkowski koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej lokalu, jaki kształtował się w roku wygaśnięcia prawa. Przyjęto wartość 2.300 zł/m² stanowiącą wskaźnik przeliczeniowy 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za IV kwartał 2000 roku ustalony do przeliczeń wkładów na książeczkach mieszkaniowych.

Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. od dnia 24 kwietnia 2001 r. uległy zmianie zasady wyliczania wkładu mieszkaniowego.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 11 ust. 2, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wkład mieszkaniowy podlegał waloryzacji według wartości rynkowej lokalu. Natomiast wartością rynkową lokalu w rozumieniu u.s.m. jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami).

- Lokal mieszkalny przy ul. Lokajskiego 30.

Rada Nadzorcza na podstawie uregulowań § 25 „Regulaminu przyjmowania członków...” oraz § 1 ust. 3 „Zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi, używanymi ...” pozytywnie zaopiniowała wynajęcie na czas nieokreślony przedmiotowego lokalu członkowi Zarządu Spółdzielni. Powyższa decyzja uzasadniona została szczególnym interesem Spółdzielni, o którym mowa ww. uregulowaniach. „Regulamin przyjmowania członków...” stanowi, że w indywidualnych, szczególnie uzasadnionych przypadkach, Rada Nadzorcza

 51 

Spółdzielni może podjąć uchwałę odbiegającą od postanowień regulaminu, pod warunkiem, że nie narusza to przepisów u.s.m. i postanowień statutu (§ 25). Uregulowania określone § 1 ust. 3 „Zasad gospodarowania lokalami” dają Zarządowi uprawnienie do zadysponowania lokalem mieszkalnym w inny sposób niż przetarg w wypadkach uzasadnionych szczególnym interesem Spółdzielni.

Umowa najmu zawarta została dnia 30.07.2007 r. na czas nieokreślony. Stronę Wynajmującego reprezentowali członkowie Rady Nadzorczej. Umowa określa obowiązki najemcy w zakresie należytego utrzymania stanu technicznego lokalu, wysokości i terminu wnoszenia opłat czynszowych, wysokość kaucji, warunki rozwiązania i wypowiedzenia umowy.

Do sprawdzonych umów najmu lokali mieszkalnych uwag nie wniesiono.

„Regulamin przyjmowania członków...” dopuszczający możliwość najmu lokali innych niż wybudowane lub zaadaptowane z przeznaczeniem na wynajem (§ 21) oraz „Zasady gospodarowania lokalami...” w uregulowaniach określonych § 13 ust. 4 – lokale, które nie znalazły nabywcy w drodze przetargu mogą być przez Spółdzielnię wynajmowane, wymagają dostosowania do obowiązujących od dnia 31 lipca 2007 r. przepisów u.s.m.

Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przedmiotem wynajmowania nie mogą być lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Zgodnie z art. 11 ust. 2 u.s.m. spółdzielnia obowiązana jest nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2.6. Statut Spółdzielni (§ 5) przewiduje członkostwo osób prawnych z tytułu nabycia przez taką osobę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu jak i nabycia ekspektatywy odrębnej własności w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków również kiedy na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub miejsca postojowego.

Na podstawie przedłożonych dokumentów stwierdzono, że na dzień rozpoczęcia lustracji 11 osób prawnych posiada członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” posiadając tytuły prawne do lokali z czego:

- dziewięć osób prawnych posiadających tytuł prawny do lokalu użytkowego, w tym między innymi:
 - PRO – BONO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku przy ul. Lanciego 10F,
 - BAR – NABA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku przy Al. KEN 36,



- MONTECH Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku przy Al. KEN 36,
- Strażnica TBiTZZWSJ w Polsce z siedzibą w Warszawie – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku przy Al. KEN 36A,
- Drimex Bud S. A. Warszawa – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku przy Al. KEN 36.

Powyższe prawa do lokali ustanowione zostały w okresie poprzedzającym okres objęty niniejszą lustracją.

- dwie posiadające członkostwo z tytułu posiadania prawa do lokalu mieszkalnego:
 - Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego i Robót Inżynieryjnych „Inżynieria” Sp. z o.o. z siedzibą w Płońsku – przyjęcie w poczet członków uchwałą Nr 67/2009 Zarządu Spółdzielni z dnia 25.05.2009 r. w związku z finansowaniem budowy lokali mieszkalnych nr 17,19,20,21 wraz z 49 miejscami postojowymi w budynku przy ul. Lanciego 10G.
Ustanowienie i przeniesienie własności lokali mieszkalnych nastąpiło aktami notarialnymi zawartymi w dniu 30.12.2009 r., udziały we współwłasności garaży wielostanowiskowych ustanowiono i przeniesiono aktem notarialny zawartym w dniu 21.01.2010 r.
 - Winkowski Dewelopment – Sp. z o.o. – przyjęcie w poczet członków uchwałą Nr 113/2008 z dnia 01.08.2008 r. Zarządu Spółdzielni w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku przy Al. KEN 36 A, spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu w drodze umowy sprzedaży z dnia 30.05.2008 r.

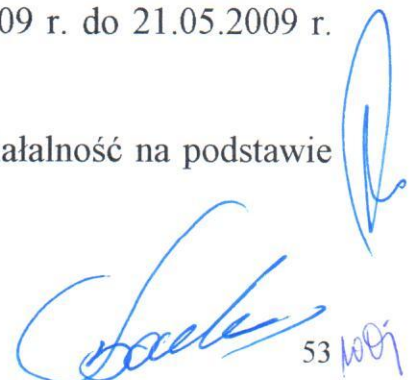
Dane liczbowe w zakresie zasobów mieszkaniowych oraz tytułów prawnych do lokali przedstawia **załącznik 4 i 5** do protokołu lustracji.

3. Działalność Inwestycyjna.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia kontynuowała dwa zadania inwestycyjne, które corocznie badane były w przeprowadzanych lustracjach – zgodnie z postanowieniami art. 91 §1¹ – u.p.s.

Ostatnia lustracja przeprowadzona w dniach od 25.03.2009 r. do 21.05.2009 r. objęła zakres działalności inwestycyjnej do 31.12.2008 r.

Zgodnie z § 84ust. 1 statutu Spółdzielni prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych.



W okresie objętym lustracją w żadnym z planów gospodarczych zatwierdzanych corocznie przez Radę Nadzorczą nie uwzględniano działalności inwestycyjnej.

Obowiązująca struktura organizacyjna – zatwierdzana uchwałami Rady Nadzorczej – w okresie lustrowanym w zakresie obsługi inwestycji przewidywała:

- ✓ w 2006 r., 2007 r., do 15 września 2008 r. – 3 ½ etatu; koordynator ds. nowych inwestycji, samodzielne stanowiska: ds. nadzoru ogólnobudowlanego, nadzoru elektrycznego, sanitarnego i ds. dokumentacyjnych.
- ✓ od 16 września 2008 r. – 5 ½ etatów: - zwiększono zatrudnienie o jeden etat: stanowisko ds. nadzoru ogólnobudowlanego i stanowisko ds. obsługi finansowej inwestycji.

Zgodnie z wyjaśnieniami Zarządu do 11.07.2008 r. koordynatorem ds. nowych inwestycji była osoba zatrudniona na umowę zlecenie.

Od 18.07.2008 r. na w/w stanowisku zatrudniono osobę na umowę o pracę, ograniczając jej obowiązki do koordynacji inwestycji Lanciego 10G.

Od 01.09.2008 r. koordynację nad inwestycją Belgradzka budynek B powierzono drugiemu pracownikom.

Wszyscy pracownicy obsługujący realizowane inwestycje podlegali Prezesowi Zarządu.

W zakresie gospodarki inwestycyjnej w Spółdzielni obowiązują trzy unormowania regulaminowe:

- „Zasady rozliczania kosztów inwestycji budowlanych” – tekst jednolity po zmianach wprowadzonych uchwałą RN nr 31/02 z dnia 17.09.2002 r

określający postanowienia ogólne, terminologię, zasady określania wstępnego oraz ostatecznego kosztu budowy, rozliczenie kosztów zadania w 4 etapach oraz sytuacje szczególne.

- W dniu 12.04.2007 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 6/2007 zatwierdziła „Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów inwestycji – Budynek Mieszkalno- Garażowy przy ul. Lanciego 10G w Warszawie”,
- w dniu 21.08.2007 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 28/2007 z dnia 21.08.2007 r. zatwierdziła „Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego – budynku pn. „Mieszkanie Przy Metrze” przy ul. Belgradzkiej w Warszawie.

Postanowienia regulaminów szczegółowych inwestycji zostały wprowadzone w trakcie zawierania umów z Finansującymi inwestycję:

- pierwsza umowa na Lanciego 10 została zawarta 15.02.2007 r.
- pierwsza umowa na Belgradzka została zawarta 28.05.2007 r.



54 woj

Ponadto w Spółdzielni obowiązują:

- „Regulamin postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów na wykonanie w systemie zleconym usług i robót remontowo-budowlanych w drodze konkursu ofert” –zatwierdzony uchwałą RN nr 24/02 z dnia 10.06.2002 r.

Regulamin określa sposób, terminy i zasady organizowania konkursu ofert oraz wyboru oferenta.

Konkurs ofert przeprowadza 6-cio osobowa Komisja Konkursowa powołana przez Zarząd Spółdzielni z możliwością uczestniczenia członka Rady Nadzorczej z głosem doradczym. Postępowanie składa się z części jawnej i niejawnej.

Postępowanie konkursowe unieważnia się jeżeli:

- złożono mniej niż dwie oferty,
- wszystkie złożone oferty zostały odrzucone.

Decyzje o wyborze oferty podejmuje Zarząd spółdzielni.

Zgodnie z §16 w przypadku, jeśli w wyniku dwukrotnego przeprowadzenia konkursu ofert nie został wyłoniony kontrahent, Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą dokonuje wyboru wykonawcy.

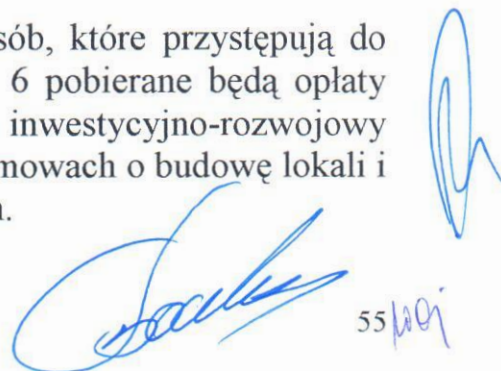
Kryteria wyboru najkorzystniejszej oferty, rodzaje dokumentów oraz zasady oceny oferty są każdorazowo określone w specyfikacjach ofertowych.

Kierunki rozwoju SM „Przy Metrze” przyjęło Zebranie Przedstawicieli w dniu 13.12.1997 r. uchwałą nr 22/97.

W dniu 26.05.2007 r. Zebranie Przedstawicieli dokonało zmiany w w/w uchwale wprowadzając zapisy, zgodnie z którymi przewiduje się w zakresie inwestycji m. in.:

- 3) „zabudowę działki inwestycyjnej położonej u zbiegu ulic Lanciego i Migdałowej (tzw. SEREK) budynkami wielorodzinnymi: realizacja zadania ze środków indywidualnych nabywców oraz ze środków własnych Spółdzielni, (budynek Lanciego 10G)”,
- 5) „budowę budynku mieszkalno-garażowego w obrębie ulic Belgradzka i Lanciego : realizacja zadania ze środków indywidualnych nabywców oraz ze środków własnych Spółdzielni, (budynek Belgradzka B)”,
- 6) „działania w kierunku ewentualnej zabudowy działek inwestycyjnych budynkami mieszkalno-garażowymi w obrębie ulic Rosoła i Belgradzkiej, Migdałowej i Lanciego, Belgradzkiej, po przeprowadzeniu ekonomicznej analizy przedsięwzięcia i po zakończeniu i rozliczeniu obecnie prowadzonych inwestycji”.

Jednocześnie w pkt 7 uchwały ZP ustaliło, że od osób, które przystępują do finansowania inwestycji, o których mowa w pkt 5 i 6 pobierane będą opłaty partycypacyjne i manipulacyjne na statutowy fundusz inwestycyjno-rozwojowy oraz opłaty rezerwacyjne w wysokości określonej w umowach o budowę lokali i ustalonej w trybie określonym w przepisach odrębnych.



55

Nie przypisano tego obowiązku osobom przystępującym do finansowania inwestycji, o których mowa w pkt 3 uchwały ZP czyli Lanciego 10G. W rzeczywistości członkowie inwestycji Lanciego 10G wnosili również opłatę manipulacyjną.

Według wyjaśnień udzielonych przez Główną Księgową opłaty manipulacyjne funkcjonują w Spółdzielni od 1996 r. Pierwszą opłatę manipulacyjną związaną z obsługą osób przystępujących do finansowania realizowanych inwestycji wprowadzono uchwałą Zarządu nr 156a z dnia 05.12.1996 r. Opłata partycypacyjna została wprowadzona po raz pierwszy uchwałą Zarządu nr 263/97 z dnia 24.12.1997 r.

Opłaty te przeznaczane były na fundusz zasobowy lub fundusz remontowy.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 21/2007 z dnia 23.07.2007 r. zatwierdziła „Regulamin w sprawie opłat: partycypacyjnej, manipulacyjnej i rezerwacyjnej”.

Zgodnie z postanowieniami regulaminu:

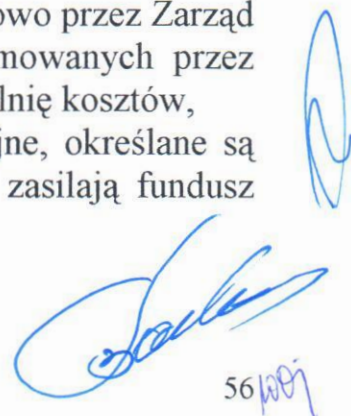
opłata partycypacyjna

- stanowi opłatę pobieraną z tytułu współuczestniczenia Spółdzielni w zadaniach inwestycyjnych finansowanych przez indywidualnych inwestorów,
- wysokość opłaty jest zmienna, zależy od rodzaju i wartości zadania inwestycyjnego, jest każdorazowo określana przez Zarząd Spółdzielni w zawieranej z inwestorem umowie i zasila fundusz inwestycyjno-rozwojowy Spółdzielni.

Wysokość opłaty 200,00zł/m² pow. użytkowej określono w umowie z Inwestorem Powierniczym do stosowania w umowach indywidualnych z członkami.

opłata manipulacyjna

- stanowi opłatę pobieraną z tytułu podejmowanych przez Spółdzielnię dodatkowych, nieuregulowanych w odrębnych wewnętrznych aktach prawnych Spółdzielni czynności oraz czynności realizowanych przez Spółdzielnię z inicjatywy zainteresowanych członków Spółdzielni lub osób niebędących jej członkami,
- wysokość opłaty manipulacyjnej jest określana każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni w zależności od rodzaju i zakresu podejmowanych przez Spółdzielnię czynności oraz ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów,
- czynności, od których pobierane są opłaty manipulacyjne, określane są odrębnie w drodze uchwał Rady Nadzorczej a opłaty zasilają fundusz inwestycyjno-rozwojowy Spółdzielni.



Oplata manipulacyjna w wysokości 1.000 zł od zarejestrowanego kandydata ustalona została przez Zarząd uchwałą nr 183/98 z dnia 09.09.1998 r.

opłata rezerwacyjna

- stanowi opłatę z tytułu czasowego zastrzeżenia poczynionego przez Spółdzielnię na rzecz członka lub osoby nie będącej członkiem na okres niezbędny do złożenia określonego oświadczenia woli lub dokonania innej odpłatnej czynności z udziałem Spółdzielni,
- wysokość opłaty rezerwacyjnej określana jest każdorazowo przez Zarząd Spółdzielni w zawieranej umowie,
- opłata zostaje wliczona do ponoszonej przez daną osobę wpłaty z tytułu zawieranej umowy lub podejmowania innej czynności prawnej, w razie odstąpienia od powyższej umowy, opłata rezerwacyjna zasila fundusz inwestycyjno-rozwojowy.

Opłata rezerwacyjna określona była w aneksie do umowy inwestycji Belgradzka budynek B.

Rada Nadzorcza w dniu 23.01.2007 r. uchwałą nr 2/2007 uchwaliła „Regulamin funduszu inwestycyjno-rozwojowego”.

Fundusz przeznaczony jest na finansowe wspieranie modernizacji, rozwoju i inicjatyw inwestycyjnych Spółdzielni.

Przychodami są m.in.:

- wpływy z tytułu opłat manipulacyjnych, rezerwacyjnych, partycypacyjnych pobieranych z tytułu zawartych umów o budowę lokali i miejsc postojowych,
- wpływy z tytułu kwot wpłaconych na działalność statutową Spółdzielni w ramach organizowanych przetargów na lokale,
- odsetki bankowe pozyskane z rachunku wkładów zaliczkowych,

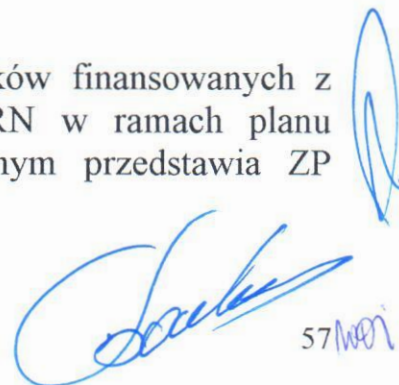
Środki funduszu ewidencjonowane są w ramach konta 813 – fundusz inwestycyjno-rozwojowy Spółdzielni.

Fundusz może być przeznaczony w szczególności na:

- finansowanie kosztów modernizacji zasobów stanowiących mienie spółdzielni,
- finansowaniu inwestycji dot. siedziby spółdzielni,
- finansowaniu pozyskania nowych terenów,
- przejściowe dofinansowanie funduszu remontowego nieruchomości

Funduszem gospodaruje Zarząd spółdzielni.

Zgodnie z § 5 ust.2 regulaminu – preliminarz wydatków finansowanych z funduszu podlega corocznemu zatwierdzeniu przez RN w ramach planu rzeczowo-finansowego. Zarząd w sprawozdaniu rocznym przedstawia ZP informację o sposobie gospodarowania funduszem.



57

Na podstawie przedłożonej ewidencji księgowej, w uzgodnieniu z Główną Księgową kont analitycznych, ustalono, co następuje:

Konto 813- fundusz inwestycyjno-rozwojowy:

2007 r.

- 162.000,00 zł – zwiększenie; opłata manipulacyjna Belgradzka
- 1.080.797,20 zł – zwiększenie; opłata partycypacyjna Belgradzka
- 194.897,86 zł – zmniejszenie; opłata partycypacyjna
- 1.047.899,34 zł - stan środków na 31.12.2007 r.

2008 r.

- 35.000,00 zł – zmniejszenie, korekta opłata manipulacyjnej Belgradzka
- 190.978,76 zł – zwiększenie; opłata partycypacyjna Belgradzka
- 16.000,00 zł – opłata rezerwacyjna - Belgradzka
- 60.240,40 zł – wpłata z rachunku powierniczego Drimex/Belgradzka
- 6.000,00 zł – zwiększenie; opłata manipulacyjna Belgradzka
- 50.240,40 zł – zwiększenie; opłata partycypacyjna Belgradzka
- 4.000,00 zł – zwiększenie; opłata rezerwacyjna Belgradzka
- 1.000,00 zł – zwiększenie; opłata manipulacyjna Lanciego 10G
- 15.963,69 zł – zwiększenie; odsetki od rachunków inwestycyjnych i lokat Lanciego 10G
- 156.360,12 zł – zwiększenie; odsetki od rachunków i lokat Belgradzka
- 52.898,53 zł – zmniejszenie; opłata partycypacyjna Belgradzka
- 1.400.543,78 zł - stan środków na 31.12.2008 r.

2009 r.

- 21.000,00 zł – zwiększenie; opłata manipulacyjna Belgradzka
- 210.059,60 zł – zwiększenie; opłata partycypacyjna Belgradzka
- 42.799,60 zł – zmniejszenie; opłata partycypacyjna Belgradzka
- 1.588.803,78 zł – stan środków na 31.12.2009 r.

W okresie objętym lustracją środki funduszu nie były wykorzystywane na żadne cele.

Według przedstawionych danych z Działu Księgowości na dzień 31.12.2009r. opłatę manipulacyjną wniesiono:

- 118.000,00 zł – Belgradzka
- 37.000,00 zł – Lanciego 10G

Lanciego 10G

Budynek jest realizowany na podstawie Decyzji nr 15/D/06 z 17.01.2006 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-garażowego z elementami zagospodarowania terenu oraz ogólnodostępnymi miejscami parkingowymi wzdłuż ul. Lanciego na terenie



działki nr ew. 18/8, 18/10, 18/14 oraz na części działek nr ew. 18/11, 18/12, i 4 w obrębie 1-11-06 przy ul. Lanciego w Warszawie, dla Sm „Przy Metrze” , którą Prezydent m.st. Warszawy wydał w dniu 17.01.2006 r.

Projekt obejmował oprócz miejsc parkingowych dla budowanych mieszkań uzupełnienie brakujących miejsc dla zespołu zabudowy wielorodzinnej „Migdałowa III”.

Okazano lustratorom dokumenty, z których wynika, co następuje:

1. Decyzją nr 331/D/02/MU z dnia 17.05.2002 r. Burmistrz Gminy Warszawa Ursynów odmówił SM „Przy Metrze” w Warszawie wydania pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (budynek H) zrealizowanego w zespole zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Migdałowa III” przy ul. Lanciego w związku z faktem niezrealizowania przez Spółdzielnię budynku garażowego „G”, który umożliwiłby zapewnienie dla w/w zespołu budynków mieszkalnych odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, co stanowiło warunek określony w ostatecznej decyzji nr 159/99 z dnia 30.03.1999 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Od w/w decyzji Spółdzielnia odwołała się. Decyzją nr 1297/I/2002 z dnia 10.07.2002 r. Wojewoda Mazowiecki utrzymał decyzje w mocy.
3. Kontrola przeprowadzona przez PINB w dniu 04.11.2005 r. wykazała, że budynek H jest użytkowany pomimo braku decyzji zezwalającej na jego użytkowanie a Spółdzielnia nie rozpoczęła budowy budynku garażowego G, który zapewniłby brakującą część stanowisk parkingowych.

Postanowieniem nr IIOT/82/2006 z dnia 07.03.2006r. wymierzono Spółdzielni karę z tytułu nielegalnego użytkowania budynku w wys. 50.000 zł.

4. W dniu 15.11.2007 r. Spółdzielnia ponownie złożyła do PINB-u wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku. W miejsce niezrealizowanego budynku garażowego Spółdzielnia realizuje budynek mieszkalno-garażowy „G” wraz z miejscami postojowymi w zatoce ulicy Lanciego. Realizacja inwestycji pozwoli zbilansować miejsca postojowe dla budynku przy ul. Lanciego 10H.

Decyzją nr IIOT/352/U/2007 z dnia 29.11.2007 r. PINB udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „H” pod warunkiem wykonania w terminie do 30 września 2008 r. brakujących miejsc postojowych.

5. Na wniosek Spółdzielni złożony w dniu 09.09.2008 r. PINB Decyzją nr IIOT/426/U/2008 z dnia 12.09.2008 r. zmienił wcześniejszą decyzję w zakresie terminu realizacji warunku nałożonego decyzją – wykonania brakujących miejsc postojowych do dnia 31.12.2008r.



59 woj

Na realizację inwestycji zawarto umowę nr 180/2006 zawarta 15.11.2006 r. z Przedsiębiorstwem Budownictwa Ogólnego i Robót Inżynieryjnych „INŻYNIERIA” sp. z o.o. z siedzibą w Płońsku zwaną Inwestorem Powierniczym, której zakres obejmował:

- ✓ pełnienie nadzoru autorskiego,
- ✓ komercjalizację i finansowanie inwestycji,
- ✓ realizację budynku i uzyskanie pozwolenia na jego użytkowanie.

W celu prawidłowej realizacji niniejszej umowy Spółdzielnia wyposażyla Inwestora Powierniczego w pełnomocnictwo stanowiące zał. nr 4 do umowy.

W budynku realizowanych jest:

- 33 lokale mieszkalne o pow. 1.959,30 m²
- 98 miejsc postojowych o pow. 3.420,00 m²

W ramach komercjalizacji Inwestor zobowiązany jest m.in. do:

- dokonania naboru finansujących budowę lokali i miejsc postojowych,
- zawarcia, w imieniu i na rzecz Spółdzielni umów o budowę lokali i miejsc postojowych z finansującymi według wzorów umów określonych przez Spółdzielnię w załącznikach do umowy,
- zawarcia umów o budowę lokali i miejsc postojowych z Finansującymi spośród przekazanej mu przez zamawiającego listy członków SM „Przy Metrze” w ilości 50% wybudowanych lokali, pozostałe 50% wybudowanych lokali pozostaje w wyłącznej gestii IP. W przypadku braku odpowiedniej liczby finansujących IP sfinansuje tę część budowy, na którą nie zostaną dokonane wpłaty wkładów budowlanych z powodu braku Finansujących a zamawiający przyjmie go w poczet członków ustanawiając na jego rzecz odrębną własność lokali i miejsca,
- będzie prowadził pełną kontrolę realizacji umów zawartych z finansującymi, w szczególności: terminowości dokonywanych wpłat, naliczanie i egzekwowanie odsetek z tytułu opóźnień w zapłacie rat, w wypadkach tego wymagających rozwiązywanie umów i zapewnienie następcy,
- przygotowuje i złoży zamawiającemu pełną dokumentację wynikającą z procesu inwestycyjnego, niezbędną dla ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali.

Ustalono wynagrodzenie stałe w wys. 13.550.000,00 zł + VAT z możliwością zwiększenia o wskaźnik wzrostu cen produkcji dla budownictwa mieszkaniowego, gdy w określonym umową okresie realizacji inwestycji przekroczy wskaźnik 2%.

Końcowe rozliczenie waloryzacji nastąpi przy ostatecznym rozliczeniu inwestycji i będzie obejmowało wskaźniki występujące w okresie umownym.



Wysokość wynagrodzenia może zostać zwiększona o koszt robót dodatkowych, których konieczność będzie wynikać z opinii.

Kolejnymi aneksami zmieniano postanowienia umowy:

- ✓ aneks nr 1 z dnia 26.01.2007 r. – zwiększenie robót (przełożenie kabla energetycznego) i zwiększenie wynagrodzenia o kwotę 97.000,00 zł.,
- ✓ aneks nr 2 z dnia 16.08.2007 r. – zwiększenie robót (wymiana gruntu nienośnego, stabilizacja gruntu nawodnionego) i zwiększenie wynagrodzenia o kwotę 497.533,43 zł.,
- ✓ aneks nr 3 z dnia 01.10.2007 r. – zmiana brzmienia treści umowy,
- ✓ aneks nr 4 z dnia 14.11.2007 r. – przekazanie zaliczki Inwestorowi w kwocie 398.693,70 zł na zakup okien, drzwi, bram i wjazdów garażowych, wyłączenie z zakresu umowy: komercjalizacji inwestycji w zakresie uzgodnień i zmian do projektów z Finansującymi za kwotę 15.000,00 zł netto oraz prowadzenie nadzoru inwestorskiego w branży budowlanej za kwotę 100.000,00 zł netto. (Wartość wynagrodzenia dla wykonawcy wynosi 14.029.533,43 zł)
- ✓ aneks nr 5 z dnia 23.11.2007 r. – zmiana warunków umowy; gromadzenie środków finansowych wpłacanych przez osoby finansujące budowę na rachunku powierniczym,
- ✓ aneks nr 6 z dnia 30.06.2008 r. - przekazanie Inwestorowi zaliczki w wys. 500.000,00 zł netto na sfinansowanie zakupu wentylatorów i osprzętu do instalacji wentylacyjnej, bram garażowych itp.
- ✓ aneks nr 7 z dnia 20.10.2008 r. – zwiększono zakres o roboty dodatkowe określone w protokołach konieczności. Wartość robót podana w załączonych dwóch kosztorysach na kwotę 817.667,92 zł. Obniżono wynagrodzenie o kwotę 62.169,63 zł z uwagi na wyłączenie z zakresu rzeczowego umowy budowy miejsc postojowych ogólnodostępnych, które powierzono innemu wykonawcy. Wartość wynagrodzenia wyniosła 14.785.031,72 zł + VAT oraz kwota waloryzacji 1.001.943,89 zł.
- ✓ aneks nr 8 z dnia 30.10.2008 r. – zmiana postanowień umowy; w związku z udokumentowanym opóźnieniem prac wynikających z przyczyn niezależnych od Inwestora Powierniczego (załączono 7 stron opisu na uzasadnienie opóźnienia robót), termin zakończenia budowy ustala się na dzień 31.10.2008 r.

Z zakresu rzeczowego umowy z Inwestorem wyłączono budowę miejsc postojowych ogólnodostępnych w ulicy Lanciego.

Wykonała je firma Dromo Sp.J. W. Pacholczak, K. i J. Pragacz Warszawa.

W związku z rezygnacją z budowy budynku garażowego G osiedla Migdałowa III (brak osób finansujących budowę tego budynku) dokonano wyceny wstępnej budowy parkingu ogólnodostępnego z kostki brukowej dla osiedla Migdałowa III:

- $91 \text{ miejsc} \times 20 \text{ m}^2 / \text{miejsce} = 1820 \text{ m}^2$

➤ $1820 \text{ m}^2 \times 110 \text{ zł/m}^2 = 200.200,00 \text{ zł}.$

Większość prac w zakresie budowy parkingu wykonano w 2006 r. przez spółkę DROMO na podstawie umowy nr 25/2006 z dnia 19.09.2006 r.

Uchwałą nr 41/2006 z dnia 22.06.2006 r. Rada Nadzorcza w drodze odstępstwa od regulaminu wyraziła zgodę na dokonanie wyboru wykonawcy w trybie zapytania o cenę.

Koszt wykonanych prac, zgodnie z fakturą nr 177/2006 z dnia 28.12.2006 r. wynosił 99.900,00 zł plus VAT niepodlegający odliczeniu w wysokości 17.362,62 zł. – razem 117.262,62 zł.

Dokończenie w/w prac firma Dromo wykonała na podstawie umowy nr 103/2007 zawartej 19.06.2007 r. w ramach innych prac wykonywanych na rzecz Spółdzielni.

Roboty odebrano protokolarnie 21.10.2008 r. Na podstawie kosztorysu powykonawczego, sprawdzonego przez Głównego Specjalistę ds. inwestycji, wykonawca wystawił fakturę nr 126/2008 z dnia 21.10.2008 r. na kwotę 62.169,63 zł + VAT 13.677,32 zł – razem 75.846,95 zł.

Zgodnie z wyjaśnieniami Głównej Księgowej, na budowę ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ulicy Lanciego przy rozliczaniu w 2003 r. kosztów budowy inwestycji Migdałowa III, utworzono rezerwę w wysokości 200.000,00 zł. zaewidencjonowaną na koncie rozrachunkowym zespołu „2”. Przedłożono lustratorom do wglądu ewidencję księgową w powyższym zakresie.

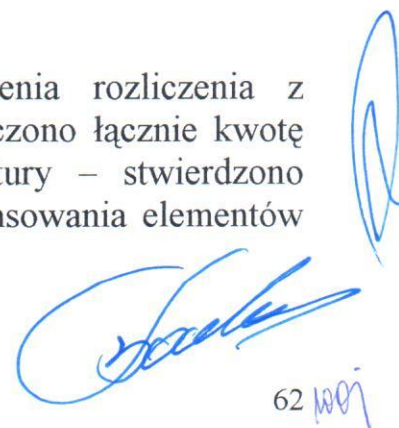
Koszt budowy parkingu, wykonanego przez spółkę Dromo, w łącznej wysokości 179.432,25 zł. został sfinansowany ze środków tej rezerwy. Oznacza to, że budowę parkingu ogólnospółdzielczego sfinansowali członkowie z inwestycji Migdałowa III.

Na podstawie ewidencji księgowej konta 083 – 003 Inwestycja Migdałowa III – budynek G ustalono, że w ciężar kosztów tej inwestycji księgowano nakłady na budowę ww. parkingu.

Do dnia zakończenia lustracji tj. do 22.06.2010 r. rozliczono z nakładów kwotę 179.432,25 zł (dowód księgowy PK 293 z 30.04.2010 r.) i zaewidencjonowano na koncie rozrachunkowym „2” z rezerwą finansową z inwestycji Migdałowa III.

Rozliczenie z wykonawcą umowy realizacyjnej.

W trakcie poprzedniej lustracji dokonano sprawdzenia rozliczenia z wykonawcą według stanu na dzień 31.12.2008 r. – rozliczono łącznie kwotę 12.365.798,66 zł (netto). Sprawdzono wystawione faktury – stwierdzono zgodność z załączonymi protokołami finansowego zaawansowania elementów robót.



W 2009 r. wykonawca wystawił 8 faktur, w tym faktury dot. robót umownych, robót dodatkowych, waloryzacji oraz fakturę korygującą. Do wystawionych faktur załączono protokoły finansowo-rzeczowego zaawansowania robót, potwierdzone przez inspektora nadzoru. Uwag nie wniesiono.

Według przedłożonego zestawienia oraz ewidencji księgowej konta rozrachunkowego 203 – rozrachunki z dostawcami - ustalono, co następuje:

- 13.372.830,37 zł – wartość netto robót umownych,
- 1.412.201,35 zł – wartość netto robót dodatkowych,
- 1.001.943,89 zł – wartość netto waloryzacji,

15.786.975,61 zł – wartość netto wystawionych faktur

1.105.088,29 zł – podatek VAT 7%

16.892.063,90 zł – wartość faktur brutto

721.719,21 zł – wartość zatrzymanej kaucji

Rozliczenie z wykonawcą jest zgodne z kwotą określoną w umowie.

Zestawienie faktur rozliczenia umowy z PBOiR „Inżynieria” stanowi **załącznik nr 7** do protokołu.

Spółdzielnia obciążyła Inwestora Powierniczego karami umownymi za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy pismami: l.dz. NI/4985/10 z dnia 31.03.2010 r. oraz l.dz. NI/5017/10 z dnia 05.07.2010 r. według wyliczenia:

- ✓ 204.033,44 zł – za zwłokę 46 dni przyjmując stawkę 0,03% za dzień,
- 3.956,00 zł – za niezrealizowane przyłącze energetyczne – zwłoka 347 dni przyjmując stawkę 0,03% za dzień

207.989,24 zł – ogółem kary umowne, które powinny zmniejszyć nakłady inwestycyjne budynku.

Rozliczenie z wykonawcą umowy nr 1/2009 z dnia 05.02.2009 r.

W celu wykonania zobowiązania Inwestora Powierniczego określonego w umowie nr 180/2006 z dnia 15.11.2006 r. Inwestor Powierniczy zobowiązuje się do sfinansowania kosztów budowy: 4 lokali mieszkalnych, 54 miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu oraz 8 komórek lokatorskich.

Wstępnie planowany łączny koszt budowy netto lokali mieszkalnych i komórek lokatorskich wynosi 1.874.375,00 zł., planowany koszt budowy netto miejsc postojowych wynosi 1.593.000,00 zł. (+ waloryzacja).

Spółdzielnia wyraża zgodę na adaptację poddasza i jego przyłączenie do lokalu mieszkalnego nr 17. Koszty opracowania projektowego i wykonania



adaptacji poddasza pokrywa w całości Inwestor Powierniczy we własnym zakresie, koszty pow. wspólnej poddasza podlegającej adaptacji zostaną pokryte przez Inwestora Powierniczego po ustaleniu ostatecznych kosztów budowy.

Finansowanie kosztów inwestycji nastąpi poprzez kompensatę wzajemnych zobowiązań (po odliczeniu kaucji gwarancyjnej).

Aneksem nr 1 do w/w umowy zawartym 17.12.2009 r. zwiększono zakres objęty sfinansowaniem o 2 komórki lokatorskie i 2 przedsionki na poziomie garażu – kwota netto 48.870,00 zł oraz 2 miejsca postojowe – kwota netto 59.000,00 zł.

Ogółem planowany koszt netto wynosi 3.575.245,00 zł. + podatek VAT.

Przedstawiono rozliczenie umowy na dzień 29.05.2009 r. – bez naliczania waloryzacji:

- 3.949.041,25 zł – wymagany wkład brutto,
- 3.514.563,25 zł – kwota, na którą dokonano kompensaty rozliczeń,
- 434.478,02 zł – kwota wkładu brutto do uzupełnienia.

Zgodnie z wyjaśnieniami ustnymi Głównej Księgowej waloryzacja kosztów budowy dotyczących umowy nr 1/2009 nastąpi przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy.

Zgodnie z § 5 aneksu nr 1 do umowy wkład budowlany na komórki i miejsca postojowe objęte aneksem zostanie wniesiony w terminie 30 dni od daty zawiadomienia o ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy.

Do dnia 20.06.2010 r. z „Inżynierią” zawarto 5 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Na podstawie ewidencji księgowej konta 083 – 003 Inwestycja Migdałowa III – budynek G oraz 083 – 004 koszty Lanciego 10G po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, ustalono:

stan na dzień 31.12.2009 r.:

- 17.318.561,47 zł – nakłady poniesione
- 2.000.000,01 zł – zmniejszenie, zwrot nakładów
- 3.389,00 zł – zmniejszenie, sprzedaż przyłącza gazowego,
- 15.315.172,46 zł – nakłady do rozliczenia,
- 211.214,33 zł – koszty po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie

15.526.386,79 zł – ogółem nakłady do rozliczenia z członkami.

Stan na dzień 20.06.2010 r.:

Lanciego 10G		Struktura%
Roboty budowlane	14.785.031,72	88,79
Waloryzacja robót budowlanych	1.001.943,89	6,02
Projekty	456.000,00	2,74

 64 woj

Vat dot. projektów	40.234,73	0,24
Oplaty różne, prowizje bankowe	21.176,89	0,13
Wynagrodzenie Działu Inwestycji (bez narzutów)	169.048,05	1,02
Narzut od wynagrodzeń Działu Inwestycji	27.273,35	0,16
Vat od inwestycji	2.462,03	0,01
Pozostałe koszty Działu Inwestycji	84.240,69	0,51
Koszty ogólne Spółdzielni	191.986,57	1,15
Nadzór inwestorski	90.485,55	0,54
Wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	26.526,50	0,16
Przyłącze elektryczne	11.249,25	0,07
System kontroli dostępu	74.770,00	0,45
Nasadzenia roślinne	19.000,00	0,11
Wykonanie i montaż włazów	10.300,00	0,06
Koszty poza harmonogramem	123.000,00•	0,74
Zabezpieczenie wind tymczasowe	4.400,00	0,03
Razem	17.139.129,22	
Zmniejszenie – zwrot nakładów - projekty	- 484.000,01	-2,91
Zmniejszenie – sprzedaż przyłącze gazowe	- 3.389,00	-0,02
Razem nakłady do rozliczenia	16.651.740,21	100
Koszty po uzyskaniu pozwolenia	219.739,03zł	
Ogółem nakłady do rozliczenia	16.871.479,24zł	

• - koszty poza harmonogramem:

dotyczą prac związanych ze zmianą wysokości istniejących balustrad. Prace wykonała firma Climatic Jadwiga Panek na podstawie umowy nr 1/2009/J/BUD na kwotę 123.000,00 zł.

- f-ra 38/10/2009 z 31.10.2009 r. – 36.900,00 zł – faktura na zaliczkę na roboty,

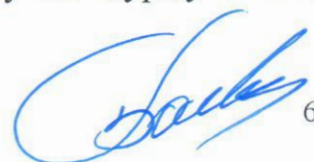
- f-ra 44/11/2009 z 30.11.2009 r. – 86.100,00 zł – faktura końcowa z uwzględnieniem rozliczenia pobranej zaliczki.

Zestawienie obrotów i sald na dzień 20.06.2010 r. kont: 083-003 i 083-004 stanowi **załącznik nr 8 i 8a** do protokołu.

Kwalifikacja kosztów:

Zbadano w układzie lustracyjnym kwalifikację kosztów związanych z inwestycją przy ul. Lanciego 10G.

Konto 083-003-009 pozostałe koszty działu inwestycji, na które składają się: materiały biurowe, telefony pracowników działu, opłaty za wypisy z KW,

 65 1009

koszty lustracji inwestycyjnych, inne opłaty związane z inwestycją oraz obsługa prawną.

Oprócz powierzenia wykonywania wszelkich czynności Inwestorowi Powierniczemu oraz funkcjonowaniu w strukturach organizacyjnych służb etatowych od 3,5 do 5 etatów związanych z obsługą inwestycyjną, Zarząd zawarł umowę w dniu 01.07.2007 r. o świadczenie usług na warunkach zlecenia z Kancelarią Prawną Radcy Prawnego Tomasza Surawskiego na prowadzenie konsultacji prawno-architektonicznych z zakresu spraw obejmujących działalność statutową spółdzielni polegających na inwestycjach budowlanych. W szczególności zakres usługi obejmuje analizę stanów faktycznych spraw Zleceniodawcy w w/w okresie, których wyjaśnienie i zinterpretowanie przyczyni się do realizacji celów statutowych spółdzielni. Zleceniobiorca zobowiązany jest do analizy stanu prawnego i stanu faktycznego istniejącej dokumentacji, korespondencji, sprawowania merytorycznego nadzoru prawno-organizacyjnego nad procesem inwestycyjnym Zleceniodawcy. Umowa zawarta na czas nie krótszy niż 8 miesięcy tj. do końca lutego 2008 r.

Określono wynagrodzenie miesięczne. Udzielono pełnomocnictwa w ramach powyższej umowy.

Koszty obsługi prawnej z tytułu powyższej umowy do dnia 22.06.2010 r. wyniosły 41.650 zł. + podatek VAT.

Konto 083-003-013 – koszty, środki trwałe w budowie

Zgodnie z zapisem w § 15 ust. 2 umowy nr 180/2006 zawartej 15.11.2006 r. z PBO i RI „INŻYNIERIA” na realizację inwestycji – Inwestor Powierniczy zwróci Zamawiającemu poniesione przez niego nakłady na przygotowanie inwestycji oraz koszty poniesione przy realizacji Budynku przy ul. Lanciego 10G. Wartość planowanych kosztów przygotowania oraz realizacji inwestycji, jakie poniesie Zamawiający strony określają w wys. 2.000.000,00 zł. netto.

Zwrot nakładów i kosztów, o których mowa wyżej odbywał się będzie sposób następujący:

- 200.000,00 zł – w terminie 30 dni od daty podpisania umowy,
- 200.000,00 zł – w terminie 60 dni od daty podpisania umowy,
- pozostała kwota w 10 ratach, płatnych miesięcznie, począwszy od upływu 90 dni od daty podpisania umowy.

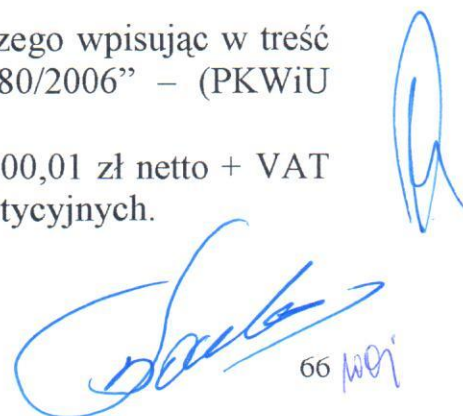
Nie ustalono specyfikacji nakładów i kosztów wchodzących w skład tej kwoty.

Sprawdzono sposób rozliczenia z tego tytułu.

Spółdzielnia wystawiała faktury dla Inwestora Powierniczego wpisując w treść nazwę usługi: „Zwrot kosztów budynek G umowa 180/2006” – (PKWiU 7420A) - kwota netto + VAT 7%.

Ogółem Spółdzielnia wystawiła faktury na kwotę 2.000.000,01 zł netto + VAT 7%, które to koszty pomniejszyły wartość nakładów inwestycyjnych.

Na pomniejszenie nakładów składają się:



66 woi

- 1.516.000,00 zł – koszty pozyskania terenu pod budowę Lanciego 10G,
- 484.000,01 zł – koszty projektu – Pracownia Karpiński.

W trakcie trwania lustracji dokonano księgowania kwoty 1.516.000,00 zł – dowód księgowy PK 214 z dnia 31.03.2010 r. jako koszty pozyskania terenu pod budowę Lanciego 10G dz. 18/10 i 18/11 oraz zwiększenie przychodów operacyjnych zapisem:

- WN 083-003-013 – koszty, środki trwałe w budowie
- MA 761-001-007 – pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni.

Lustracja nie obejmowała rozliczeń podatkowych (podatek dochodowy i podatek VAT) dotyczących ww. rozliczeń.

W zakresie kosztów pozyskania gruntu stwierdzono, co następuje:

Kwota 1.516.000,00 zł jako koszty pozyskania terenu pod inwestycję stanowi wartość gruntu działek nr 18/10 i 18/11 będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni i wynika z pisma Gminy Warszawa Ursynów z dnia 03.07.2002 r. wypowiadającego dotychczasową opłatę roczną za grunt oddany w użytkowanie wieczyste i proponującego nową opłatę na podstawie zmiany dotychczasowej wartości gruntu, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy (cena 1 m² gruntu brutto – 398,00 zł).

W ewidencji księgowej na koncie 011 – środki trwałe – na dzień 31.03.2010 r. widnieje kwota 736.611,24 zł – jako wartość netto ww. działek gruntu, które zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych w 2002 r. na mocy art. 3 ust. 1 pkt 15 znowelizowanej ustawy o rachunkowości (Dz. U. nr 113 poz. 1186) jako wartość prawa użytkowania wieczystego.

Koszty ogólne zarządu.

Ze względu na fakt, iż większość prowadzonych spraw, związanych z procesem inwestycyjnym, powierzono Inwestorowi Powierniczemu, obciążenie nakładów inwestycyjnych kosztami ogólnymi Zarządu nastąpiło w ograniczonym zakresie – do wysokości rzeczywistych kosztów przypadających na tą działalność.

Uchwały w sprawie obciążenia kosztów realizowanych inwestycji częścią kosztów utrzymania biura Spółdzielni: koszty wynagrodzeń, ich pochodnych oraz materiałów biurowych, podejmowała Rada Nadzorcza:

- uchwała nr 17/2009 z dnia 17.03.2009 r. – za 2007 r. i 2008 r. – 8%
- uchwała nr 32/2009 z dnia 08.09.2009 r. – za I półrocze 2009 r. – 7%
- uchwała nr 4/2010 z dnia 16.02.2010 r. – za II półrocze 2009 r. – 4%

Obciążenia dokonuje się proporcjonalnie do okresu realizacji poszczególnych inwestycji oraz pow. użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

Załącznikiem do uchwał są zestawienie podziału kosztów utrzymania biura.



Koszty utrzymania pracowników obsługujących inwestycję, koszty obsługi bankowej rachunków inwestycyjnych oraz obsługi prawnej a także innych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię bezpośrednio związanych z realizowanymi inwestycjami odnoszone są bezpośrednio w koszty inwestycji w wysokościach poniesionych.

Ponadto uchwałą nr 30/2009 z dnia 08.09.2009 r. Rada Nadzorcza, - mając za podstawę obowiązujące w Spółdzielni „Zasady wynagradzania członków Zarządu” - ustaliła dla członków Zarządu nagrodę specjalną w związku z zakończeniem budowy budynku przy ul. Lanciego 10G.

Ogółem za okres inwestycji koszty ogólne zarządu wynoszą 191.986,57 zł i stanowią 1,15% poniesionych nakładów inwestycyjnych (bez kosztów poniesionych po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie).

Inwestycja finansowana była ze środków własnych członków. Środki wpłacane były na wyodrębniony rachunek bankowy. W dniu 21 grudnia 2007 r. zawarto umowę pomiędzy Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA w Warszawie a „Inżynierią” jako Powiernikiem przy udziale Spółdzielni jako Powierzającego na prowadzenie rachunku powierniczego w celu gromadzenia środków finansowych wpłacanych przez finansujących inwestycję.

Uruchomienie środków pieniężnych z rachunku powierniczego realizowane będzie wyłącznie na zlecenie Powiernika, pod warunkiem przedłożenia przez Powiernika do banku faktury VAT zaakceptowanej przez Powierzającego.

Powiernik nie ma prawa do ustanawiania żadnych zastawów i innych zabezpieczeń lub też innego dysponowania swymi prawami do wszelkich środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku powierniczym.

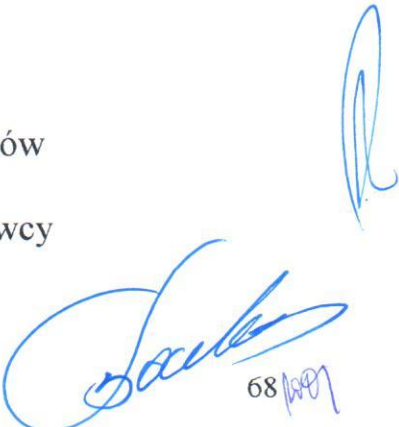
Oprocentowanie środków uzyskane z rachunków związanych z inwestycją oraz z lokat utworzonych z kwot stanowiących zatrzymaną kaucję gwarancyjną nie było rozliczane w ramach prowadzonej inwestycji. Kwoty te przeznaczano na fundusz rozwojowo-inwestycyjny.

Według ewidencji księgowej przedłożonej lustratorom ustalono, co następuje:

- porównanie nakładów poniesionych na realizację inwestycji Lanciego 10G w stosunku do wniesionych przez członków zaliczek na sfinansowanie inwestycji oraz zobowiązań Spółdzielni wobec wykonawcy przedstawia się następująco:

31.12.2008 r.

- 13.322.444,82 zł netto – koszty do rozliczenia
- 12.074.440,94 zł netto – wpłaty wniesione przez członków
- 13.097.316,57 zł brutto
- 2.290.190,16 zł brutto – zobowiązania wobec wykonawcy
-



68

31.12.2009 r.

- 15.526.386,79 zł netto – koszty do rozliczenia
- 16.241.449,98 zł netto – wpłaty wniesione przez członków
- 17.817.928,13 zł brutto
- 193.653,42z ł brutto– zobowiązania wobec wykonawcy

20.06.2010 r.

- 16.871.479,24 zł netto – koszty do rozliczenia
- 16.268.417,31 zł netto – wpłaty wniesione przez członków
- 17.846.783,17 zł brutto

z wykonawcą pozostały rozliczenia z tytułu kaucji.

Według informacji uzyskanych z Działu Księgowości zadłużenie członków finansujących budynek Lanciego 10G z tytułu wkładu budowlanego na dzień 30.04.2010 r. wynosi:

- 91.783,74 zł – netto
- 99.409,40 zł – brutto od X/2009 sprzedano 2 miejsca postojowe i komórki lokatorskie, na które nie wniesiono wkładów:
- 115.394,00 zł – netto
- 132.321,58 zł – brutto razem zadłużenie na dzień 30.04.2010 r.:
- 207.177,74 zł – netto
- 231.730,98 zł – brutto.

Według informacji udzielonej przez Główną Księgową na dzień 31.12.2009 r. kwota naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat członków finansujących inwestycję Lanciego 10G wynosiła 192.160,32 zł. Zapłacono kwotę 126.293,82 zł. Odsetki naliczał Inwestor Powierniczy, a Spółdzielnia sprawowała kontrolę.

Naliczone odsetki ewidencjonowano na koncie 846 – przychody przyszłych okresów - w korespondencji z kontem rozliczeniowym 249. Zapłacone odsetki nie są rozliczane w ramach inwestycji. Zwiększają przychody finansowe.

Protokół zdawczo-odbiorczy budynku mieszkalno-garażowego Lanciego 10G został podpisany w dniu 11.03.2009 r.

W protokole zapisano, że budynek został wykonany zgodnie z dokumentacją z wyłączeniem nie istotnych zmian lokatorskich w świetle Prawa budowlanego i zgodnie z decyzją nr – 15/D/06 z dnia 17.01.2006 r. i umową nr 180/2006 z dnia 15.11.2006 r.

Z dniem 11.03.2009 r. Inwestor Powierniczy przekazał, a Zamawiający przejął na swój majątek i stan budynek, zgodnie z protokołem odbioru robót z 11.03.2009 r.



69

Wpis w Dzienniku budowy – t. VI nr karty 24 – 28.11.2008 r. zakończono roboty remontowe, zgłasza budynek do odbioru – Jan Rokita – kierownik budowy UPR. Bud WBP-II-K-8386/RA/84/81

Wpis ostatni – dziennik budowy zakończono 31.03.2009 r. – strona 25

Inspektor nadzoru ogólnobudowlanych Tomasz Trzeciński uprawnienia Wa 523/93.

Po rozpatrzeniu wniosku SM „Przy Metrze” z dnia 05.12.2008 r. Decyzją nr IIOT/34/U/2009 z dnia 03.03.2009 r. PINB udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-garażowego wielorodzinnego /budynek G/ z elementami zagospodarowania terenu oraz ogólnodostępnymi miejscami parkingowymi wzdłuż ul. Lanciego na terenie działki nr ew. 18/8; 18/10; 18/14 oraz części działek nr Ew. 18/11; 18/12; i 4 z obrębu 1-11-06.

Decyzja stała się ostateczna 19.03.2009 r.

Zgodnie z § 16 ust. 1 umowy z Inwestorem Powierniczym wstępny koszt budowy netto zaplanowano:

- 6.000,00 zł/m² – lokale mieszkalne
- 2.000,00 zł/m² – komórka na poziomie mieszkań
- 1.800,00 zł/m² – komórka na poziomie garażu
- 1.100,00 zł/m² – ogród zimowy
- 1.050,00 zł/m² – balkonu
- 950,00 zł/m² – tarasu
- 29.000,00 zł – miejsce postojowe.

Zgodnie z § 16 ust. 4 umowy ostateczny koszt budowy 1m² p.u. lokali i koszt miejsca postojowego wynikać będzie z ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji, które sporządzi Inwestor Powierniczy i zatwierdzi Spółdzielnia.

Końcowe rozliczenie sporządzone zostanie w terminie 90 dni od daty podpisania protokołu odbioru końcowego robót – czyli do 11.06.2009 r.

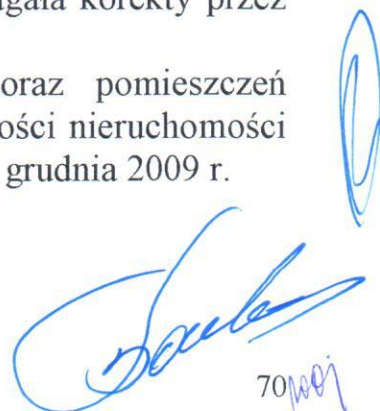
Art. 18 ust. 4 uosm zawiera unormowanie nakładające na spółdzielnię mieszkaniową obowiązek rozliczenia kosztów budowy w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Na dzień zakończenia badania dokumentów w procesie lustracji, tj. 22.06.2010 r. Inwestor Powierniczy przedłożył rozliczenie kosztów budowy i sporządził pełną dokumentację wynikającą z procesu inwestycyjnego, niezbędną dla ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali.

Przedłożona inwentaryzacja obarczona była błędem i wymagała korekty przez uprawnionego geodetę.

Przedstawiono lustrującym zestawienie pow. lokali oraz pomieszczeń przynależnych wraz ze wskazaniem udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej sporządzone przez Spółdzielnię według stanu na 28 grudnia 2009 r.

Zestawienie stanowi **załącznik nr 9** do protokołu.



70 maj

Według przedstawionych danych, pomimo braku ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wymaganych wkładów na lokale i miejsca postojowe, do dnia zakończenia badań dokumentów w procesie lustracji, tj. do 22.06.2010 r. zawarto 13 aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i w jednym przypadku udziału miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, z tego:

- w 2009 r. – 6 aktów (nr członkowskie: 5934, 3560, nr 6262- 4 akty)
- w 2010 r. – 7 aktów (nr członkowskie: 5915, 965, 6273, 6262, 5925, nr 6252 – 2 akty).

Sprawdzono metodą pełną wszystkie zawarte akty.

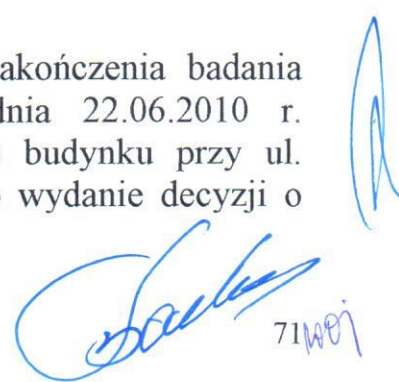
W aktach notarialnych strona nabywająca zobowiązała się do uzupełnienia wkładu budowlanego, ustalonego w ostatecznym, rozliczeniu kosztów budowy, poddając się przy tym egzekucji wprost z podpisanego aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1. pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do kwoty ustalonej w akcie notarialnym. Ograniczono kwotę roszczenia, po dokonaniu inwentaryzacji pow. lokalu i końcowym rozliczeniu inwestycji, do sztywno ustalonych wysokości określonych w aktach notarialnych przenoszących własność lokali i miejsc postojowych.

Zgodnie z zapisami w aktach notarialnych Zarząd przeniósł własność lokali działając w trybie art. 21 uosm, na podstawie przepisów ustawy o własności lokali oraz statutu Spółdzielni.

Unormowania określone w § 13 ust. 3 obowiązującego statutu nie przewidują możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu bez wniesienia wkładu w całości. Również zgodnie z zapisami umów realizacyjnych - § 2 ust. 4 – Spółdzielnia ustanowi na rzecz Finansującego odrębną własność lokalu.... o ile w szczególności wniesie wkład budowlany w pełnej wysokości.

W dniu 12.01.2010 r. aktem notarialnym rep. A nr 301/2010 Zarząd Spółdzielni ustanowił na nieruchomości hipoteki kaucyjne jako zabezpieczenie roszczeń Finansujących o zwrot wpłaconego wkładu budowlanego w określonych kwotowo wysokościach w przypadku, gdy umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności tego lokalu na rzecz Finansujących w wykonaniu zawartych umów nie zostanie zawarta, z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Spółdzielnia (zmiana oświadczenia w zakresie wysokości przysługującego Spółdzielni udziału – akt not. rep A nr 476/2010 z dnia 14.01.2010 r.)

Z okazanych aktów notarialnych wynika, że do dnia zakończenia badania dokumentów w postępowaniu lustracyjnym, tj. do dnia 22.06.2010 r. Spółdzielnia po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. Lanciego 10G złożyła do Prezydenta Miasta 3 wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.



Okazano lustrującym:

- 1) z dnia 12.05.2009 r. wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania 10 miejsc parkingowych o pow. 332,1 m² w garażu budynku Lanciego 10G na poziomie parteru na lokal użytkowy. W uzasadnieniu podano, że dla zapewnienia miejsc parkingowych dla zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Lanciego 10 A do H w budynku G zostało zrealizowanych 98 miejsc parkingowych. Garaż jest wykonany jako halowy, podzielony na niezależne strefy pożarowe. Miejsca planowane do zagospodarowania na lokal użytkowy znajdują się na parterze budynku i będą miały niezależne wejście z zewnątrz.
- 2) z dnia 29 września 2009 r. i z dnia 25 stycznia 2010 r. w sprawie zmiany sposobu użytkowania trzech poziomów garażu wielostanowiskowego nr III usytuowanego na poziomie +1,5 , + 3,0 , + 4,5 budynku,
- 3) z dnia 01 października 2009 r. i z dnia 20 stycznia 2010 r. w sprawie dokonania podziału nieruchomości wspólnej poprzez odłączenie z tej nieruchomości części poddasza o pow. użytkowej około 115,0 m² usytuowaną nad lokalem nr 17 a następnie do tego lokalu przyłączenie, oraz
- 4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej poprzez odłączenie części korytarza na siódmej kondygnacji nadziemnej o pow. użytkowej około 4 m² bezpośrednio przylegająca do lokalu nr 27 i przyłączenie do tego lokalu.

Do dnia zakończenia badań lustracyjnych tj. 22.06.2010 r. Spółdzielnia uzyskała decyzję o warunkach zabudowy w zakresie pkt 1 i 2.

W aktach notarialnych osób występujących o dokonanie zmian w sposobie użytkowania zapisano, że zobowiązują się pokryć wszelkie koszty wynikające z wprowadzenia tych zmian

Belgradzka – budynek B.

Badania lustracyjne przeprowadzono w zakresie obejmującym m.in. ustosunkowanie się do spraw podnoszonych w pismach kierowanych przez członków Spółdzielni do różnych instytucji, oraz pisma z dnia 10.02.2010 r. skierowanego do Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie przez Ministerstwo Infrastruktury, w którym zalecono zbadanie m.in.:

- 1) zgodności z prawem udzielenia przez Zarząd Spółdzielni pełnomocnictwa Spółce Akcyjnej „Drimex – Bud” do zawierania umów o budowę lokali z członkami Spółdzielni finansującymi budowę lokali przy ul. Belgradzkiej i al. KEN w Warszawie,



72

2) wzorca umowy stosowanego przez działającego w imieniu Spółdzielni inwestora powierniczego Spółkę Akcyjną „Drimex – Bud” z członkami finansującymi budowę lokali, w związku z:

- a. pobieraniem przez Spółdzielnię ekwiwalentu za działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę,
- b. stosowaniem w umowach klauzul niedozwolonych w kontekście opinii UOKiK (pismo z 16.10.2009 r. skierowane do członka Spółdzielni (nr członkowski 5961),
- c. pobieraniem opłaty partycypacyjnej w związku z orzeczeniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 2 czerwca 2009 r. w sprawie o syg. Akt II C 725/08,
- d. pobieraniem opłaty manipulacyjnej.

Inwestycja budynku przy ul. Belgradzkiej B.

Budynek przy ul. Belgradzkiej w Warszawie realizowany jest na podstawie decyzji nr 206/A/URN/2007 wydanej przez Prez. Miasta st. Warszawy w dniu 23.03.2007 r. zatwierdzającej projekt budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami podziemnym, na nieruchomości oznaczonej nr ew. 7/10 części nieruchomości oznaczonych nr ew. 7/5, 7/6, 7/11, 6, 8, ½ z obrębu 1-11-05 położonych przy ul. Belgradzkiej udzielającej inwestorowi SM „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie pozwolenia na budowę zgodnie z zatwierdzonym projektem budynku.

Projekt obejmował oprócz miejsc parkingowych dla budowanych mieszkań, uzupełnienie miejsc parkingowych dla zadania „Centrum Natolin”.

Okazano lustratorom dokumenty, z których wynika:

- Decyzją PINB dla m. st. Warszawy nr IIOT/482/U/2006 z dnia 21.12.2006 r. odmówiono Spółdzielni udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego MII (segmenty A, B, C) zrealizowanego na działce nr ew.7/10 przy Al. KEN 36 z powodu nie wykonania warunku nr 1 decyzji o pozwoleniu na budowę, tj. zrealizowania wielokondygnacyjnego garażu na 400 miejsc postojowych przy ul. Belgradzkiej / na wysokości budynków nr 18 i 20.
- W dniu 30.11.2007 r. Spółdzielnia złożyła ponownie wnioszek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie w/w budynku, wskazując, że w miejsce niezrealizowanego budynku garażowego – w obecnie realizowanej inwestycji przy ul. Belgradzkiej B wybuduje miejsca postojowe dla budynku „Centrum Natolin”.
- Na podstawie powyższego PINB w dniu 17.12.2007 r. wydał Decyzję NR-IIOT/379/U/2007 udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku MII / ostatni etap budowy „Centrum Natolin”/ pod warunkiem wykonania w terminie do 31 marca 2010 r. brakujących miejsc postojowych. Decyzja

 73 woj

stała się ostateczna 04.01.2008 r. W przypadku nie dopełnienia przez Spółdzielnię tych czynności w wyznaczonym terminie – organ administracji państwowej uchyli decyzję.

W dniu 08.08.2006 r. Rada Nadzorcza w treści uchwały nr 49/2006 wyraziła zgodę na odstąpienie przez Zarząd od przeprowadzania konkursu ofert na wybór wykonawcy przedmiotowej inwestycji.

W dniu 16.10.2006 r. Spółdzielnia zawarła umowę nr 152/2006 z firmą Drimex-Bud S.A w Warszawie na wykonanie inwestycji pn. „Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem, usługami, infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu” zwaną dalej „Budynkiem” zlokalizowana w Warszawie przy ul. Belgradzkiej, na nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr ew. nr cz. 7/5, cz. 7/6, 7/10, cz. 7/11, z obrębu 1-11.05 będące w użytkowaniu wieczystym zamawiającego oraz na nieruchomościach udostępnionych (cz. 6 i 8, cz. 1/2)

Zgodnie z § 1 pkt 3 umowy zakres obejmował:

- 1) wykonanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę i pełnienie nadzoru autorskiego,
- 2) komercjalizację
- 3) realizację budynku i uzyskanie pozwolenia na jego użytkowanie.

Zgodnie z § 1 pkt. 4 ww. umowy Spółdzielnia oświadcza, że celem realizowanej inwestycji jest ustanowienie po jej zakończeniu odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz miejsc postojowych na rzecz osób, które finansowały budowę zgodnie z zawartymi umowami. Osoby te zostaną przyjęte w poczet członków spółdzielni. Nie określono szczegółowo, w jakim terminie nastąpi przyjęcie w poczet członków.

W §1pkt 5 umowy określono, że w celu prawidłowej realizacji umowy w zakresie zawierania umów z finansującymi oraz uzyskania stosownych decyzji w tym pozwolenia na użytkowanie Zespołu Mieszkalno-Biurowo-Usługowego „Centrum Natolin”, Spółdzielnia wyposaża Inwestora Powierniczego w pełnomocnictwo stanowiące załącznik nr 1 do umowy.

Inwestor ma prawo powierzyć wykonanie części robót będących przedmiotem umowy podwykonawcom. Inwestor działa w stosunkach z podwykonawcami inwestycji w imieniu własnym i na własny rachunek.

Dokumentacja projektowa

Zgodnie z umową Spółdzielnia zleciła do wykonania dokumentację projektową:

- koncepcję programowo-przestrzenno-architektoniczną budynku sporządzoną w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy,
- projekt budowlany budynku w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę,

- wielobranżową dokumentację projektową, wykonawczą ze wszystkimi uzgodnieniami branżowymi w zakresie: przyłączy, architektury, konstrukcji, instalacji wewnętrznej, układu drogowego i zagospodarowania terenu oraz innych projektów niezbędnych do zrealizowania budynku zgodnie z zał. nr 2.

Szczegółowy zakres prac i obowiązków stron określono w załączniku nr 2 i 3 do umowy.

Umowa przewidywała, że w ramach komercjalizacji Inwestor Powierniczy:

1. Przeprowadzi akcję promocyjno-reklamową budynku.
2. Dokona naboru osób finansujących budowę lokali i miejsc postojowych.
3. Zawrze, w imieniu i na rzecz zamawiającego, umowy o budowę lokali i miejsc postojowych z osobami finansującymi budowę – według wzorów umów określonych w zał. nr 4,5,6, w umowach tych określi:
 - a) przewidywany, wstępny koszt budowy uwzględniający także rekompensatę na rzecz Spółdzielni z tytułu przekazania działki gruntu pod inwestycję, w wysokości wynikającej z operatu szacunkowego działki,
 - b) wysokość opłaty na rzecz Spółdzielni, zwanej dalej „opłatą partycypacyjną” – wg stawki 200zł/m² lokalu mieszkalnego i użytkowego, wpłacaną na Fundusz Inwestycyjno-Rozwojowy SM Przy Metrze.

Standard wykonania lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz miejsca postojowego na etapie projektu budowlanego określają zał. Nr 4,5,6 do umowy. Spółdzielnia nie dopuszcza możliwości zawarcia umowy na budowę lokalu mieszkalnego czy lokalu użytkowego bez jednoczesnego zawarcia umowy o budowę miejsca postojowego.

4. W przypadku umowy o budowę lokalu mieszkalnego 4-pokojowego oraz lokalu użytkowego o pow. 40m² umowy te będą zawsze obejmowały również budowę dwóch miejsc postojowych.
5. Będzie prowadził pełną kontrolę realizacji umów zawartych z osobami fizycznymi i prawnymi obejmującą w szczególności:
 - a) terminowość dokonywanych wpłat,
 - b) naliczanie i egzekwowanie odsetek z tytułu opóźnień w zapłacie rat,
 - c) w wypadkach tego wymagających, rozwiązywanie umów i zapewnianie następców.
6. Przygotuje i złoży zamawiającemu pełną dokumentację wynikającą z procesu inwestycyjnego, niezbędną lub pomocną dla dokonania podziału nieruchomości i ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, miejsc postojowych do wspólnego używania oraz procentowy udział w pow. wspólnej.

Kolejne postanowienia umowy zapewniały określenie: wstępnego kosztu budowy netto, wykaz planowanych kosztów budowy poszczególnych rodzajów lokali, balkonów, tarasów, komórek i ogrodów zimowych.



Ostateczne rozliczenie inwestycji nastąpi na podstawie końcowego rozliczenia sporządzonego przez Inwestora Powierniczego z uwzględnieniem kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w oparciu o obowiązujące zasady rozliczania kosztów budowy inwestycji w SM „Przy Metrze”.

Końcowe rozliczenie inwestycji zostanie sporządzone w ciągu 90 dni od daty podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego inwestycji.

Postanowienia umowy przewidywały, że Inwestor Powierniczy szczegółowy harmonogram rzeczowo-finansowy w zakresie realizacji inwestycji przedłoży w terminie 60 dni od daty podpisania umowy.

W załączniku nr 3 do umowy określono zadania i obowiązki stron.

Termin rozpoczęcia realizacji robót ustala się na dzień wprowadzenia Inwestora Powierniczego na budowę. Przekazanie placu budowy nastąpi protokolarnie.

Nadzory inwestorskie wszystkich niezbędnych przy realizacji budynku branżach zapewnia Inwestor Powierniczy.

Wskazano Krzysztofa Perzanowskiego jako kierownika projektu, który jest uprawniony do odbioru oświadczeń woli zamawiającego, dotyczących realizacji budynku. Ustalono Kierownika budowy w osobie Jerzego Jakubowskiego – upr. bud. nr UAN-IV-10220/39/81

Nadzór nad realizacją inwestycji ze strony zamawiającego będą sprawowali: koordynator oraz upoważnieni pełnomocnicy.

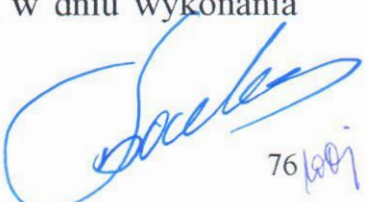
Koordynator sprawował funkcję do dnia 11.07.2008 r. Od 01.09.2008 r. zatrudniono Tomasza Orlińskiego i powierzono mu obowiązki Głównego Specjalisty ds. nowych inwestycji i koordynatora tej inwestycji.

Zarząd nie ustanowił żadnych pełnomocników.

W § 14 umowy określono wartość przedmiotu umowy:

1. Za zrealizowanie przedmiotu umowy określonego w § 1 umowy ryczałtowe wynagrodzenie w wys. 41.900.000,00zł. + podatek VAT.
2. Poszczególne elementy wynagrodzenia wynikają z harmonogramu rzeczowo-finansowego, stanowiącego zał. nr 7 do umowy.
3. Wysokość wynagrodzenia Inwestora Powierniczego z tytułu komercjalizacji wypłacana będzie przy zachowaniu odpowiedniej proporcji do liczby zawartych umów o budowę lokali i miejsc postojowych.

Wynagrodzenie, o którym mowa w § 14 może ulec zmianie w przypadku zastosowania zamiennych rozwiązań materiałowych lub technologicznych, uzgodnionych na piśmie z projektantem i zamawiającym, powodujących zmianę ceny przedmiotowych robót o ponad 5% w stosunku do przewidzianych w harmonogramie rzeczowo-finansowym dla poszczególnych elementów wyliczonej wg średnich cen Sekocenbudu obowiązujących w dniu wykonania



76

tych robót. Wszelkie zmiany wynagrodzenia mogą być wprowadzone wyłącznie w formie pisemnego aneksu.

Inwestor powierniczy, bez względu na ilość sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w budynku zapewnia ciągłość realizacji i finansowania inwestycji w całym okresie trwania umowy.

Środki pieniężne wpłacane przez osoby finansujące budowę gromadzone będą na utworzonym przez Spółdzielnię odrębnym rachunku inwestycyjnym, służącym finansowaniu inwestycji, z wyjątkiem środków pozyskanych z tytułu opłaty partycypacyjnej.

Strony dopuszczają możliwość stosowania przez Inwestora upustów i rabatów, które będą potrącane z wynagrodzenia za zrealizowanie przedmiotu umowy.

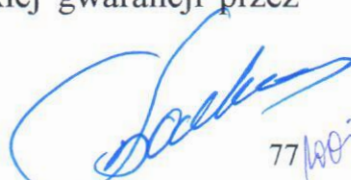
Zgodnie z §19 pkt 1 umowy, wynagrodzenie płatne będzie na podstawie faktur częściowo wystawianych na koniec miesiąca nie częściej jednak niż raz w miesiącu, po wykonaniu każdego z elementów robót lub części elementu po odbiorze potwierdzonym protokołem odbioru robót, podpisanym przez inspektora nadzoru. Należność przekazywana będzie na konto wykonawcy lub wskazane konta podwykonawców – pod warunkiem posiadania przez Spółdzielnię środków na utworzonym koncie inwestycyjnym.

W § 21 umowy określono terminy i odbiory:

- wprowadzenie na budowę – 7 dni od uzyskania pozwolenia na budowę,
- rozpoczęcie realizacji inwestycji – dzień wprowadzenia na budowę,
- zakończenie inwestycji – po upływie 18 miesięcy od dnia rozpoczęcia, potwierdzony protokołem końcowym,
- wykonanie umowy nastąpi w dacie uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku oraz części M2 zespołu Centrum Natolin, nie później niż w ciągu 4 miesięcy od zakończenia budowy budynku,
- szczegółowy harmonogram rzeczowo-finansowy, obejmujący zakres robót budowlanych zostanie podpisany przez strony w postaci odrębnego zał. do umowy w terminie 7 dni od daty uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę.

Celem zabezpieczenia środków finansowych na usuwanie wad i usterek Inwestor Powierniczy wniesie kaucję gwarancyjną w wys. 5% wartości przedmiotu umowy netto poprzez potrącanie z comiesięcznych faktur. Ustalono sposób zwrotu kaucji.

Celem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Inwestor Powierniczy uzyska gwarancję ubezpieczeniową (bankową) kontraktu w wys. 2% wartości przedmiotu umowy. W razie nie przedstawienia tej gwarancji Spółdzielni w terminie 30 dni od daty wprowadzenia Inwestora na budowę sfinansuje taką gwarancję na rachunek Inwestora. Do czasu uzyskania takiej gwarancji przez Inwestora ten wystawi weksel in blanco.



77 1001

Okazano lustratorom weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową.

W umowie ustalono przyczyny, z powodu których strony mają prawo odstąpić od umowy oraz wysokość kar umownych oraz przyczyny ich powstania, zakres obowiązków Inwestora Powierniczego, rozkład ryzyka i odpowiedzialności.

Zakres odpowiedzialności Inwestora obejmuje wszelkie czynność zmierzające do realizacji umownych obowiązków IP. Czynności te należy realizować w ten sposób aby nie nastąpiło zakłócenie lub naruszenie własności lub praw zamawiającego lub osób trzecich. Obowiązek ten spoczywa na Inwestorze Powierniczym oraz zaangażowanych przez niego innych osobach uczestniczących w realizacji inwestycji.

Inwestor Powierniczy odpowiada w sposób nieograniczony za swoje działania i zaniechania za dochowanie wszelkich obowiązków tak ustawowych jak i nałożonych w trybie administracyjnym.

W § 33 ustalono, że Inwestor Powierniczy okaże Spółdzielni, w terminie 2 tygodni od daty wprowadzenia Inwestora na budowę polisę obejmującą ubezpieczenie ryzyk budowlano-montażowych oraz OC na okres trwania umowy.

Okazano lustratorom polisę ubezpieczeniową wystawioną w dniu 10.07.2007 r. przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji „Warta” SA Warszawa na rzecz „Drimex-Bud” SA dotyczącą ubezpieczenia robót kontraktowych budowy Belgradzka – suma ubezpieczenia 38.000.000,00 zł., okres ubezpieczenia 04.07.2007 r. – 04.03.2009 r.

Lustrujący zwrócili się z prośbą o przedłożenie kosztorysów inwestorskich danej inwestycji.

Zgodnie z informacją Głównego specjalisty ds. inwestycji – udzielonej lustratorom ustnie – Inwestor Powierniczy nie przekazał Spółdzielni tych kosztorysów.

W § 35 zastrzeżono, że postanowienia niniejszej umowy mają charakter poufny i mogą być udostępniane tylko za pisemną zgodą stron.

Integralną częścią umowy są:

- 1) pełnomocnictwo,
- 2) szczegółowy zakres prac w zakresie projektowania,
- 3) szczegółowe obowiązki stron w zakresie wybudowania budynku wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie,
- 4) wzór umowy o budowę lokalu mieszkalnego z załącznikami,
- 5) wzór umowy o budowę lokalu użytkowego wraz z załącznikami,
- 6) wzór umowy o budowę miejsca postojowego wraz z załącznikami,
- 7) harmonogram rzeczowo-finansowy,
- 8) charakterystyka inwestycji,

9) wykaz planowanych kosztów budowy do zastosowania w umowach z finansującymi – załącznik ten zostanie dołączony w terminie 60 dni od daty podpisania umowy,

10) zasady rozliczania kosztów inwestycji – załącznik zostanie dołączony w terminie 60 dni od daty podpisania umowy,

Zgodnie z wykazem planowanych kosztów budowy w załączniku nr 9 do umowy, w umowach z Finansującymi budowę lokali i miejsc postojowych określono następujące planowane jednostkowe koszty budowy poszczególnych powierzchni(netto):

- dla lokali mieszkalnych:
 - ✓ 6.300 zł/m² lokali
 - ✓ 2.200 zł/m² komórki
 - ✓ 1.900 zł/m² ogród zimowy
 - ✓ 1.200 zł/m² balkonu
 - ✓ 950 zł/m² tarasu
- lokale użytkowe 7.400 zł/m²
- miejsce postojowe 30.000 zł

Załącznik nr 7 do umowy - harmonogram:

1. Projektowanie	2.150.000 zł
a) projekt budowlany - XI/2006 do XII/2006	1.150.000 zł
b) proj.techn-architekton. - XII/2006 do VII/2007	250.000 zł
c) projekt tech. konstrukcyjny - XII/2006 do VII/2007	250.000 zł
d) projekty branżowe - XII/2006 do 01/2008	300.000 zł
e) infrastruktura zewn. projekt - XII/2006 do VI/2008	200.000 zł
2. Nadzory autorskie	250.000 zł
3. Przygotowanie inwestycji	600.000 zł
4. Budowa	35.000.000 zł
a) budowa stan „0” - XII/2006 do IX/2007	10.642.000 zł
b) stan surowy - V/2007 do II/2008	7.000.000 zł
c) stan wykończeniowy - XII/2007 do VI/2008	17.358.000 zł
5. Infrastruktura zewnętrzna	300.000 zł
6. Sprzedaż, reklama	600.000 zł
7. Obsługa inwestycji	300.000 zł
8. Razem	41.900.000 zł + VAT.

Przedłożono lustrującym kalkulację planowanego kosztu budowy sporządzoną przez Zarząd Spółdzielni 03.10.2006 r.:

- 53.650.000,00 zł – całkowite planowane koszty budowy, z tego:
 - 43.100.000,00 zł - umowa z inwestorem powierniczym,
 - 2.450.000,00 zł – koszty budowy ogólne, w tym nakłady poniesione przed rozpoczęciem realizacji inwestycji,
 - 1.500.000,00 zł – koszty Spółdzielni,
 - 6.600.000,00 zł – równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntu



Kalkulacja stanowi **załącznik nr 10** do protokołu.

Z przedstawionej kalkulacji wynika, że w październiku 2006 r. na etapie planowania Zarząd Spółdzielni, przed sporządzeniem projektów budowlanych określił wartość planowanych kosztów budowy, w tym wartość umowy z inwestorem powierniczym.

Do kalkulacji przyjęto koszty w wys. 375.561,69 zł poniesione w okresie 2000 r. – 2006 r. na wielopoziomowe garaże, które nie zostały zrealizowane (projekty, opłaty, wynagrodzenie – ewidencja księgowa konta 083-05).

- Aneksem nr 1 z dnia 25.04.2007 r. rozszerzono zakres i wynagrodzenie do kwoty 43.022.100 zł + VAT.

Zmieniono brzmienie § 14 ust. 2:

Wysokość wynagrodzenia podlega zmianie o średni wskaźnik wzrostu cen produkcji dla budownictwa mieszkaniowego, gdy w okresie od 01 marca 2007 r. wskaźnik ten przekroczy 2% (waloryzacja). Waloryzacji wg tych zasad podlega wartość wynagrodzenia określona harmonogramem rzeczowo-finansowym za wyj. wynagrodzenia z tytułu sprzedaży, reklamy i obsługi. W przypadku tej części wynagrodzenia jego zmiana odbywać się będzie w oparciu o wskaźnik ... Publikacja GUS pt Biuletyn statystyczny tabela 39 począwszy od 01 marca 2007 r. nie częściej niż raz na kwartał. (W aneksie wprowadzono datę wsteczną obowiązywania waloryzacji).

Do § 16 dodano ust. 4 w brzmieniu:

„uwzględniając poniesione przez Inwestora Powierniczego koszty sporządzenia dokumentacji projektowej Zamawiający sfinansuje część tych kosztów na zasadach określonych w § 20 ust. 3 zdanie drugie do wys. 15% tych kosztów.

Do § 20 ust. 3 dodaje się zdanie: „dopuszcza się możliwość wcześniejszego uruchomienia środków w celu zaliczkowego sfinansowania poniesionych przez IP kosztów sporządzonej dokumentacji projektowej”.

- Aneksem nr 2 z dnia 17.05.2007 r. wprowadzono zapis:” od osób deklarujących gotowość zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego lokalu użytkowego lub miejsca postojowego IP przyjmować będzie pisemna deklarację, stanowiącą załącznik do aneksu, wraz z opłatą rezerwacyjną w wys. 2.000 zł która zostanie wliczona na poczet I raty wkładu budowlanego wpłaconej w terminie określonym w zawartej umowie; w razie nie zawarcia umowy w terminie 3 dni od daty podpisania powyższej deklaracji, opłata rezerwacyjna ulega przepadkowi na rzecz Spółdzielni zasilać statutowy fundusz inwestycyjno-rozwojowy.

- Aneksem nr 3 z dnia 26.07.2007 r. zmieniono zapis dotyczący wynagrodzenia z tytułu komercjalizacji, do § 20 dodano ust. 4 w brzmieniu: „w związku z zaistniałą koniecznością wykonania specjalistycznych robót w zakresie ściany szczelinowej kotwionej,



80 1001

warunkujących terminową realizację harmonogramu rzeczowo-finansowego wyjątkowo dopuszcza się możliwość zaliczkowego wynagrodzenia w wys. 1.000.000 zł + VAT na rzecz wykonawcy robót firmy Soletanche Polska sp. z o.o. na podstawie wystawionej przez IP faktury i po przedłożeniu przez IP oświadczenia o zawarciu umowy z tą firmą i wynikającym z niej obowiązkiem zaliczki. Należność zostanie przekazana na konto firmy po dokonaniu cesji należności.

- Aneksem nr 4 z dnia 20.11.2007 r.

dopuszczono możliwość zapłaty wynagrodzenia dwa razy w miesiącu w przypadku robót żelbetowych konstrukcji budynku.

Do umów z finansującymi zawieranych po 31 sierpnia 2007 r. wprowadzono zmiany w harmonogramie płatności rat wkładu i w zakresie wprowadzenia indywidualnych zmian w projekcie lokalu.

- Aneksem nr 5 z dnia 23.11.2007 r.

wprowadzono zmiany związane z uruchomieniem rachunków powierniczych w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A w Warszawie w zakresie gromadzenia, uruchamiania płatności i dysponowania tymi środkami.

- Aneksem nr 6 z dnia 06.02.2008 r.

zmieniono termin zakończenia budowy na dzień 28 lutego 2009 r. (bez podania przyczyny przesunięcia). Zmiana terminu nie spowoduje zmiany wynagrodzenia i waloryzacji, które wypłacane będą według dotychczasowego szczegółowego harmonogramu rzeczowo-finansowego. IP przedstawi zamawiającemu w terminie do 31 marca 2008 r. harmonogram rzeczowo-finansowy uwzględniający postanowienia aneksu. W dokumentach nie widnieje taki harmonogram. Zgodnie z wyjaśnieniami Zarządu, zaproponowane zmiany ujęte w harmonogramie rzeczowo-finansowym do aneksu nr 6 nie zostały przez Zarząd zaakceptowane.

- Aneksem nr 7 z dnia 15.02.2009 r.

w związku z zaistniałą koniecznością wykonania specjalistycznych robót w zakresie wind osobowych warunkujących terminową realizację budowy dopuszcza się możliwość zaliczkowego wynagrodzenia w wys. 324.360 zł + VAT na podstawie wystawionej przez IP faktury.

- Aneksem nr 8 zawarty 24.07.2009 r.

ustalono termin zakończenia budowy na 05.06.2009 r.

W związku z koniecznością dokonania przez IP przedpłat na sfinansowanie robót wykończeniowych w inwestycji strony dopuszczają możliwość zaliczkowego wynagrodzenia w wys. 885.000 zł + VAT . Zaliczka zostanie przeznaczona na sfinansowanie poz. 4, poz. 5, poz. 6 harmonogramu i będzie rozliczona na koniec wykonania odpowiedniego elementu harmonogramu.



Na podstawie okazanych dokumentów ustalono, co następuje:
w dniu 28.11.2006 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” złożyła wniosek, uzupełniony 18.12.2006 r., 26.01.2007 r., 16.02.2007 r. i ostatecznie w dniu 19.02.2007 r. o pozwolenie na budowę.

Decyzją nr 206/A/URN/2007 z dnia 23.03.2007 r. Prezydent m. st. Warszawy – zatwierdził projekt budowlany i udzielił dla Inwestora SM pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami podziemnymi na nieruchomości ... położonych przy ul. Belgradzkiej. Decyzja stała się ostateczna 17.04.2007 r.

Statut obowiązujący w okresie, kiedy Zarząd Spółdzielni udzielił pełnomocnictw zarówno firmie „Drimex-Bud” jak i firmie „Inżynieria” nie dopuszczał udzielania pełnomocnictw w powyższym zakresie.

- § 77 ust. 1 statutu; Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni... a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Na mocy zapisu w § 77 ust. 2 statutu, z zakresu czynności, o których mowa wyżej wyłączono sprawy wymienione m.in. w § 74 pkt 2 tj. w zakresie zawierania umów w sprawach dotyczących ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu i miejsca postojowego... jak również innych umów związanych z zarządzaniem i bieżącą działalnością Spółdzielni.

Zgodnie z § 4 ust. 1 obowiązującego statutu – celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, miejsc postojowych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Zgodnie z § 72 ust. 1 statutu – Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz natomiast na podstawie § 67 Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, w szczególności poprzez dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań - § 69 ust. 1 pkt 2b statutu.

Wszystkie czynności związane z przygotowaniem i wykonaniem przedsięwzięcia Zarząd przekazał Inwestorowi Powierniczemu w oparciu o umowę powierniczą na zrealizowanie wszelkich czynności inwestorskich.

Obydwa pełnomocnictwa:

- z dnia 16.10.2006 r. dla „Drimex-Bud” SA
- z dnia 15.11.2006 r. dla „Inżynierii” sp. z o.o.

po dniu 01 stycznia 2007 r. nie zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.



Zgodnie z art. 1 pkt 11 ppkt b – ustawy z dnia 18.10.2006 r. – o zmianie ustawy o KRS oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. nr 208/2006 poz. 1540, od 01 stycznia 2007 r. w dziale 2 KRS wpisuje się dane dot. pełnomocników i zakresu ich pełnomocnictwa również dotyczących pełnomocników spółdzielni. Nie wpisanie pełnomocnictw do Krajowego Rejestru Sądowego nie skutkuje ich nieważnością.

W umowach z finansującymi o realizację inwestycji budynku przy ul. Belgradzkiej w §4 ust.1 pkt 2 i 3 określono, że koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje koszty związane z pozyskaniem gruntu oraz ekwiwalent za działkę gruntu przeznaczoną pod zabudowę.

Z przedłożonych dokumentów wynika, że Spółdzielnia na potrzeby ww. inwestycji nie pozyskiwała nieruchomości gruntowych.

Inwestycja jest realizowana na gruncie oddanym Spółdzielni w użytkowanie wieczyste do 2096 roku.

Do kalkulacji planowanego kosztu budowy z dnia 03.10.2006 r. przyjęto równowartość prawa wieczystego użytkowania działek przeznaczonych pod inwestycję w kwocie 6.600.000,00 zł.

Na zamówienie Zarządu Spółdzielni złożone w Biurze Rzeczoznawcy Majątkowego i Ekspertyz Budowlanych w Warszawie – rzeczoznawca majątkowy sporządził dla potrzeb sprzedaży wycenę wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działek:

- nr 7/6 pow. 2.702 m²

- nr 7/10 pow. 2.463 m²

Oszacowana wartość nieruchomości w oparciu o wynik z podejścia porównawczego na dzień 30 kwietnia 2007 r. wynosi 5.567.870,00 zł (cena 1 m² – 1.078 zł). Do działki 7/11 o pow. 708 m² zastosowano wycenę kosztu 1 m² z ekspertyzy w wysokości 1.078 zł.

W ewidencji księgowej na koncie 011 – środki trwałe na dzień 31.03.2010 r. widnieje kwota 2.093.468,00 zł jako wartość netto ww. działek (cena 1 m² działki 7/6 – 390,00 zł i cena 1 m² działki 7/10 – 544,00 zł), które zostały wprowadzone do ewidencji środków trwałych w 2002 r. na mocy art. 3 ust. 1 pkt 15 znówelizowanej ustawy o rachunkowości (Dz. U. nr 113 poz. 1186) jako wartość prawa użytkowania wieczystego.

W zakresie opłat manipulacyjnych w Spółdzielni funkcjonuje „Regulamin w sprawie opłat: partycypacyjnej, manipulacyjnej i rezerwacyjnej” uchwalony przez Radę Nadzorczą wprowadzający opłaty manipulacyjne.

Z okazanych dokumentów wynika, że Spółdzielnia pobiera od członków finansujących inwestycje opłaty partycypacyjne.



83 *woj*

Ostatnia zbadana umowa zawarta 10.06.2010 r. w § 6 ust. 3 określa obowiązek wniesienia przez Finansującego opłaty partycypacyjnej w kwocie 200 zł/m² netto lokalu na statutowy fundusz rozwojowo-inwestycyjny + VAT.

W § 6 ust. 4 określono, że warunkiem zawarcia umowy jest uiszczenie opłaty manipulacyjnej w wys. 1.000,00 zł na ww. fundusz.

Ponadto w § 8 zawarto zapis warunkujący zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu od sfinansowania przez członka Finansującego ostatecznie rozliczonych kosztów budowy oraz wniesienia opłaty partycypacyjnej i manipulacyjnej.

Opłata partycypacyjna wniesiona przez finansujących Belgradzką w okresie 2007 r. – 2010 r. – ustalona na podstawie ewidencji księgowej.

	Wpłaty	Zwroty	VAT	Saldo konta 813-001-002 i 813-001-004-002
2007	1.080.797,20	-	194.897,86	885.899,34
2008	241.219,16	11.468	41.430,53	1.074.219,97
2009	210.059,60	3.562,40	37.237,20	1.243.479,97
I – IV 2010	28.426	-	5.126	1.266.779,97

W § 11 obowiązującego statutu unormowano prawo odrębnej własności lokalu.

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu lub miejsca postojowego.

W § 11 ust. 2 statutu – zgodnie z dyspozycją ustawową – określono niezbędne zapisy, które powinny zawierać umowy:

- ✓ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego **oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie**, - zdanie wyłuszczone zaznaczone kursywą nie jest obowiązujące, gdyż zostało skreślone przez art. 1 pkt 24 lit.a ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. nr 125/2007 poz. 873) zmieniającej uosm,
- ✓ zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- ✓ zasady ustalania kosztów budowy lokalu,
- rodzaj, położenie i pow. lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także dyspozycje określone w statucie, do których odsyła ustawa:
- ✓ określenie tytułu prawnego do działki gruntu przekazanego pod budowę,



84 wój

- ✓ terminy wpłat zaliczek na wkład budowlany,
- ✓ termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
- ✓ termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
- ✓ określenie warunków rozwiązania umowy

W badaniu lustracyjnym sprawdzono umowy zawarte:

- umowa nr U 15 i U 17 zawarta 21.06.2007 r. - nr członkowski 5961
- umowa nr M 33 zawarta 30.05.2007 r. – nr członkowski 6094
- umowa nr M 76 zawarta 15.12.2009 r. – nr członkowski 6365
- umowa nr M1 zawarta 10.06.2010 r. – nr członkowski 6262

Spółdzielnia stosuje wzorce umów realizacyjnych niezmiennie, co stwierdzono na podstawie umowy nr U 19 zawartej w dniu 11.01.2010 r. z osobą fizyczną na sfinansowanie kosztów budowy lokalu użytkowego w budynku przy ul. Belgradzkiej.

Na podstawie ewidencji księgowej ustalono, że na dzień 31.12.2009 r. nakłady na inwestycje Belgradzka Budynek B wynosiły:

- 49.377.000,01 zł

Stan na dzień 20.06.2010 r.:

Belgradzka	2010 r.	Struktura%
Roboty budowlane	39.897.772,32	87,7
Waloryzacja robót budowlanych	4.312.552,35	8,50
Projekty, nadzór autorski	2.854.990,27	5,63
Komercjalizacja	581.616,68	1,15
Opłaty różne,	108.863,86	0,21
Wynagrodzenie Działu Inwestycji (bez narzutów)	721.958,23	1,42
Narzut od wynagrodzeń Działu Inwestycji	115.459,47	0,23
Inne koszty	30.610,35	0,06
Pozostałe koszty Działu Inwestycji	146.485,53	0,29
Koszty ogólne Spółdzielni	515.241,40	1,02
Opinie prawne dot. waloryzacji	25.200,00	0,05
Wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	177.736,15	0,35
Prowizje bankowe, opłaty	25.396,23	0,05
Przyłącze elektryczne	81.434,77	0,16
Obsługa inwestycji	360.000,00	0,71
Ochrona budynku	10.800,00	0,02
Koszty po rozwiązaniu umowy z D-B	1.995,80	-
Roboty budowlane – dokończenie	786.750,00	1,55

 85 maj

inwestycji - Inżynieria		
Razem	50.754.863,41	100,00

Zestawienie obrotów i sald na dzień 22.06.2010 r. stanowi **załącznik nr 11** do protokołu.

Po zakończeniu lustracji a przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni przedłożył uzupełnione zestawienie na kwotę 51.388.928,54 zł, które stanowi **załącznik nr 11a** do protokołu.

Sprawdzono faktury wystawione przez Drimex-Bud w 2009 r. – ogółem 26 sztuk.

Do każdej faktury załączono protokół odbioru wykonanych robót z wyszczególnieniem pozycji według harmonogramu, podpisany przez inspektora nadzoru, kierownika budowy i dyrektora budowy.

Do każdej faktury dołączono akceptację dokumentów upoważniających do wypłaty środków z rachunku powierniczego z podpisem osoby akceptującej w imieniu spółdzielni.

Kwalifikacja kosztów Belgradzka:

Zbadano w układzie lustracyjnym kwalifikację kosztów związanych z inwestycją przy ul. Belgradzkiej.

Konto 083-003-009, pozostałe koszty działu inwestycji, na które składają się: materiały biurowe, telefony pracowników działu, opłaty za wypisy z KW, koszty lustracji inwestycyjnych, inne opłaty związane z inwestycją oraz obsługa prawna.

Oprócz powierzenia Inwestorowi Powierniczemu wykonywania czynności w zakresie inwestycji oraz funkcjonowaniu w strukturach organizacyjnych służb etatowych od 3,5 do 5 etatów związanych z obsługą inwestycyjną, Zarząd zawarł umowy – w dniu 01.07.2007 r. na okres do końca lutego 2008 r. oraz w dniu 01.07.2009 r. z Kancelarią Prawną Radcy Prawnego Tomasza Surawskiego na prowadzenie obsługi prawnej inwestycji realizowanej przy ul. Belgradzkiej (budynek B) w zakresie uzyskiwania prawem wymaganych decyzji administracyjnych związanych z przedmiotową inwestycją w toku procesu inwestycyjnego jak również po jego zakończeniu oraz zastępowania Spółdzielni w postępowaniach związanych z przedmiotową inwestycją przed wszelkimi organami administracji publicznej i sądami administracyjnymi. W szczególności zakres usługi obejmuje analizę stanów faktycznych spraw Spółdzielni i udzielanie konsultacji prawnych w ww. zakresie. Zakres usługi obejmuje również sprawowanie merytorycznego nadzoru prawno-organizacyjnego nad procesem inwestycyjnym Spółdzielni.



Umowa zawarta na czas nieokreślony. Ustalono wynagrodzenie z możliwością wypłacania zaliczek na poczet wynagrodzenia.

Koszty obsługi prawnej z tytułu w/w umowy do dnia 22.06.2010 r. wyniosły:

➤ 107.100,00 zł + podatek VAT 22%

Zarząd zlecał firmom zewnętrznym sporządzanie opinii i ekspertyz na temat waloryzacji kosztów robót budowlanych.

W ewidencji zaksięgowano:

- ✓ dowód FI 71 z dnia 31.08.2008 r. – konto 083-001-002 – różne, f-ra nr 37/2008 z dnia 22.08.2008 r. - NOT o/ Piotrków Trybunalski, opracowanie ekspertyzy dot. interpretacji sposobu waloryzowania. Wartość 5.000,00 zł + VAT,
- ✓ dowód FI 11 z dnia 17.02.2009 r. – konto 083-001-013 – pozostałe, f-ra 25/2009 z dnia 17.02.2009 r. PZITB o/ Warszawski, opracowanie opinii nt waloryzacji zadania inwestycyjnego. Wartość 10.000,00zł + VAT,
- ✓ dowód FI 52 z dnia 30.04.2009r. – konto 083-001-018 – opinie prawne, Warszawskie Centrum Postępu Techniczno-Organizacyjnego Budownictwa „Wacetob” sp. z o.o. Warszawa, opracowanie opinii dot. wynagrodzenia za roboty budowlane dot. inwestycji Belgradzka. Wartość 6.200,00 zł + VAT,
- ✓ dowód nr FI 110 z dnia 30.06.09 r. – konto 083-001-018 – opinie prawne, Wacetob jw. , opinia dot. waloryzacji faktur za okres od III/2007 r. do III/2009 r. Wartość 19.000,00 zł + VAT.

Koszty ogólne zarządu.

Ze względu na fakt, iż większość prowadzonych spraw, związanych z procesem inwestycyjnym, powierzono Inwestorowi Powierniczemu, obciążenie nakładów inwestycyjnych kosztami ogólnymi Zarządu nastąpiło w ograniczonym zakresie – do wysokości rzeczywistych kosztów przypadających na tą działalność.

Uchwały w sprawie obciążenia kosztów realizowanych inwestycji częścią kosztów utrzymania biura Spółdzielni: koszty wynagrodzeń, ich pochodnych oraz materiałów biurowych, podejmowała Rada Nadzorcza:

- uchwała nr 17/2009 z dnia 17.03.2009 r. – za 2007 r. i 2008 r. – 8%
- uchwała nr 32/2009 z dnia 08.09.2009 r. – za I półrocze 2009 r. – 7%
- uchwała nr 4/2010 z dnia 16.02.2010 r. – za II półrocze 2009 r. – 4%

Obciążenia dokonano proporcjonalnie do okresu realizacji poszczególnych inwestycji oraz pow. użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

Załącznikiem do uchwał są zestawienie podziału kosztów utrzymania biura.

Powyższy podział uznaje się za zasadny.



Koszty utrzymania pracowników obsługujących inwestycję, koszty obsługi bankowej rachunków inwestycyjnych oraz obsługi prawnej, a także innych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię bezpośrednio związanych z realizowanymi inwestycjami odnoszone są bezpośrednio w koszty inwestycji w wysokościach poniesionych.

Inwestycja finansowana była ze środków własnych członków. Środki wpłacane były na wyodrębniony rachunek bankowy. W dniu 17.05.2007 r. zawarto umowę pomiędzy Bankiem BPH SA z siedzibą w Krakowie na otwarcie i prowadzenie rachunku bankowego pomocniczego dla finansowania inwestycji.

W dniu 21.12.2007 r. zawarto umowę na prowadzenie rachunku powierniczego w celu gromadzenia środków finansowych wpłacających przez finansujących inwestycję.

Uruchomienie środków pieniężnych z rachunku powierniczego realizowane będzie wyłącznie na zlecenie Powiernika, pod warunkiem przedłożenia przez Powiernika do banku faktury VAT zaakceptowanej przez Powierzającego.

Powiernik nie ma prawa do ustanawiania żadnych zastawów i innych zabezpieczeń lub też innego dysponowania swymi prawami do wszelkich środków pieniężnych zdeponowanych na rachunku powierniczym.

Oprocentowanie środków uzyskane z rachunków związanych z inwestycją nie było rozliczane w ramach prowadzonej inwestycji lecz przeznaczano na fundusz rozwojowo-inwestycyjny.

Według ewidencji księgowej przedłożonej lustratorom ustalono, co następuje:

- porównanie nakładów poniesionych na realizację inwestycji Belgradzka B w stosunku do wniesionych przez członków zaliczek na sfinansowanie inwestycji oraz zobowiązań Spółdzielni wobec wykonawcy przedstawia się następująco:

31.12.2007 r.

- 11.910.212,47 zł – nakłady inwestycyjne netto
- 17.205.014,42 zł – wpłaty wkładów netto
- 18.937.579,04 zł – wpłaty wkładów brutto
- 126.175,29 zł – zobowiązania wobec wykonawcy

31.12.2008 r.

- 30.809.093,78 zł – nakłady inwestycyjne netto
- 37.763.045,26 zł – wpłaty wkładów netto
- 41.782.073,48 zł – wpłaty wkładów brutto
- 2.681.460,10 zł – zobowiązania wobec wykonawcy



88/1001

31.12.2009 r.

- 49.377.000,01 zł – nakłady inwestycyjne netto
- 51.331.371,47 zł – wpłaty wkładów netto
- 56.897.542,59 zł – wpłaty wkładów brutto
- 865.617,90 zł – zobowiązania wobec wykonawcy

20.06.2010 r.

- 50.754.863,41 zł – nakłady inwestycyjne netto
- 53.785.237,73 zł – wpłaty wkładów netto
- 59.610.205,41 zł – wpłaty wkładów brutto

1.889.752,30 zł – nadpłata dla wykonawcy (per saldo), w tym:

- 13.500,00 zł – należność dla wykonawcy
- 1.903.252,30 zł – kwota wypłaconych wykonawcy i nierozliczonych zaliczek

Według informacji udzielonej przez Główną Księgową na dzień 31.12.2009 r. kwota naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat członków finansujących inwestycję Belgradzka wynosiła 199.018,61 zł. Zapłacono kwotę 67.051,29 zł. Odsetki naliczał Inwestor Powierniczy a Spółdzielnia sprawowała kontrolę.

Naliczone odsetki ewidencjonowane są na koncie 846 – przychody przyszłych okresów - w korespondencji z kontem rozliczeniowym 249. Zapłacone odsetki nie są rozliczane w ramach inwestycji. Zwiększają przychody finansowe.

Rada Nadzorcza w 2009 r. podjęła uchwały dotyczące przejściowego dofinansowania zadania inwestycyjnego przy ul. Belgradzkiej w związku z przejściowym niedoborem środków spowodowanym brakiem wymaganych wpłat wkładów budowlanych i waloryzacji ze strony finansujących:

- uchwała nr 25/2009 z dnia 07.07.2009 r. – 3.000.000,00 zł
- uchwała nr 37/2009 z dnia 20.10.2009 r. – 1.000.000,00 zł

Dofinansowanie nastąpi w drodze wewnętrznej pożyczki z funduszu zasobowego oprocentowanej w wys. 10% w skali roku, której koszty obciąża koszt zadania inwestycyjnego.

Rozliczenie nastąpi w ramach ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego.

W odniesieniu do w/w uchwał, na podstawie ewidencji księgowej ustalono porównanie nakładów poniesionych na realizację inwestycji Belgradzka B w stosunku do wniesionych przez członków zaliczek na sfinansowanie inwestycji oraz zobowiązań Spółdzielni wobec wykonawcy:

Na dzień 30.06.2009 r.:

- 43.279.062,20 zł - nakłady netto



- 48.005.937,21 zł - wpłaty netto
- 53.834.536,49 zł - wpłaty brutto
- 2.680.682,33 zł – zobowiązania wobec wykonawcy.

Na dzień 30.09.2009 r.:

- 48.012.533,57 zł - nakłady netto
- 49.481.307,26 zł - wpłaty netto
- 54.856.369,07 zł - wpłaty brutto
- 1.356.360,64 zł – zobowiązania wobec wykonawcy

Realizacja ugody z dnia 30.11.2004 r. zawartej w Inwestorem Powierniczym „Drimex-Bud” wraz z aneksami:

- ✓ z 13.12.2004 r.
- ✓ z 03.01.2005 r.

oraz porozumienia z dnia 16.10.2005 r. wraz z aneksem z 24.07.2009 r.

W trakcie lustracji zbadano realizację ugody zawartej w dniu 30.11.2004 r. pomiędzy Spółdzielnią, a firmą Drimex-Bud w celu zapewnienia, poprzez wzajemne ustępstwa, wykonania wzajemnych roszczeń stron związanych ze zobowiązaniami „Drimex-Budu” wobec banku BPH z tyt. kredytu bankowego inwestycyjnego i PIU „Wereszczyński” z tytułu wykonanych robot budowlanych związanych z realizacją umowy o wykonanie inwestycji w ramach zastępstwa inwestycyjnego oraz powierniczego i wykonania czynności zleconych w zakresie zawierania umów o finansowanie i przydział lokalu.

W ramach ugody ustalono, że Spółdzielnia przejmie:

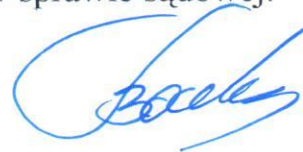
- zobowiązanie Drimex-Bud wobec banku BPH z tytułu kredytu, stanowiącego na dzień zawarcia ugody kwotę 7.065.709,77 zł + odsetki 431.998,43 zł.,
- roszczenia PIU „Wereszczyński” z tytułu faktur za roboty budowlane na kwotę łączną 4.690.255,80 zł.,

W zamian za realizację w/w postanowień strony odstępują od dochodzenia wszelkich ewentualnych należności i roszczeń.

Drimex-Bud zrzeka się na rzecz Spółdzielni:

- własnościowych praw do 13 lokali użytkowych wraz z wniesionymi wkładami budowlanymi o łącznej wartości 8.041.025,06 zł.,
- ekspektatywy odrębnej własności lokalu wraz z wkładem budowlanym o wartości 122.100,00 zł.

Ponadto „Drimex-Bud” wystąpi do komornika o uchylenie zajęcia wszystkich kont bankowych Spółdzielni, cofnie powództwa wobec Spółdzielni, udzieli wskazanemu radcy prawnemu pełnomocnictwa do odbioru z Sądu weksla stanowiącego podstawę wydania nakazu zapłaty w sprawie sądowej.

 901201

Po wykonaniu powyższego Spółdzielnia zwróci weksel in blanco wystawiony jako zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wobec „Drimex-Budu” wynikających z umowy.

Aktem notarialnym rep. A nr 10008/2009 z dnia 24.07.2009 r. „Drimex-Bud” złożył oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonych praw rzeczowych – spółdzielczych własnościowych praw do 12 lokali użytkowych na rzecz Spółdzielni wraz z wkładami budowlanymi w wysokości 6.442.083,66 zł wniesionymi na pokrycie kosztów budowy tych lokali.

Zrzeczenie się prawa do lokalu nr 135 zgodnie z treścią aktu notarialnego miało nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia podpisania aktu, z czego „Drimex-Bud” do dnia zakończenia lustracji nie wywiązał się.

Zgodnie z informacją uzyskaną od Prezesa Zarządu Spółdzielni wniosła pozew do Sądu o zrzeczenie się na jej rzecz przez „Drimex-Bud” prawa do lokalu nr 135.

Wkład budowlany został przeznaczony na zwrot kosztów kredytu, prowizji i odsetek, zgodnie z porozumieniami z dnia 30.11.2004 r. oraz 06.09.2007 r., a także na zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali według zestawienia:

- ✓ 4.562.914,70 zł – zaliczenie na kapitał przejętego kredytu,
- ✓ 1.305.084,89 zł – pokrycie odsetek i prowizji

5.867.999,59 zł – rozliczono

9.086.644,12 zł – kwota przejęcia długu (kredyt i odsetki)

3.218.644,53 zł – kwota pozostała do rozliczenia

- ✓ 179.767,39 zł – zadłużenie w opłatach za lokale
- ✓ 369.702,49 zł – różnica na przychody finansowe
- ✓ 24.614,19 zł – zaległości za niewniesione wkłady

Z przedłożonych lustratorom danych w zakresie zawartych umów o budowę lokali wynika, że:

- na dzień 31.12.2009 r. zawarto:

- 97 umów na budowę lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi,
- 19 umów na budowę lokali użytkowych wraz z miejscami postojowymi,
- 2 umowy na budowę miejsc postojowych.

- na dzień 20.06.2010 r. zawarto:

- 100 umów na budowę lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi,
- 20 umów na budowę lokali użytkowych wraz z miejscami postojowymi,
- 2 umowy na budowę miejsc postojowych.

„Drimex-Bud” w dniu 10.03.2010 r. w formie pisemnej odstąpił od umowy nr 152/2006, powołując się na przyczyny leżące po stronie Spółdzielni. Zarząd

 91 

stoi na stanowisku, że po stronie Spółdzielni nie zaistniały żadne przesłanki do rozwiązania przedmiotowej umowy w tym trybie. Inwestor Powierniczy został poinformowany o takim stanowisku Spółdzielni. Przesłane przez „Drimex-Bud” oświadczenie potraktowano jako bezpodstawne, jednak skutkujące rozwiązaniem umowy. W związku z powyższym nie było podstaw umownych do naliczenia kary za bezzasadne odstąpienie od umowy. Natomiast Spółdzielnia wystąpiła do sądu z pozwem przeciwko „Drimex-Bud” o zapłatę kary umownej za opóźnienie realizacji umowy oraz z tytułu nierozliczonych zaliczek na łączną kwotę 3.856.688,30 zł – pozew do Sądu Okręgowego wysłano listem poleconym w dniu 13.05.2010 r.

W związku z rozwiązaniem umowy z „Drimex-Budem” w dniu 10.03.2010 r. od umowy nr 152/2006 Prezes Zarządu Spółdzielni powołał Komisję Inwentaryzacyjną w celu przeprowadzenia inwentaryzacji robót. Ustalono skład osobowy Komisji; 4 osoby ze strony Spółdzielni, 5 osób ze strony Inwestora Powierniczego oraz program przeprowadzania inwentaryzacji. Inwentaryzacja obejmowała cały budynek wraz z przyległym do niego obszarem na którym niezależnie wykonywane są prace drogowe przez firmę DROMO. Komisja sporządziła informację o stanie budowy Belgradzka zawierającą: rodzaj robót i % wykonania, obmiar robót do wykonania. Zinwentaryzowano również poszczególne lokale mieszkalne i usługowe przejęte przez członków; 27 mieszkań i 8 usług.

Saldo rozliczenia umowy nr 152/2006 zawartej 16.10.2009 r. z „Drimex-Bud” według stanu na dzień 16.04.2010 r. przedstawia się następująco:

- 60.028.797,23 zł – ogółem kwota brutto do zafakturowania
- 57.633.102,78 zł – kwoty wypłacone na rzecz Drimex-Bud, w tym: cesje i potrącenia oraz płatności dokonywane za Drimex-Bud na rzecz RWE Stoen oraz SPEC
- 2.395.694,45 zł – kwota do rozliczenia, z tego:
 - 2.382.194,45 zł – zatrzymana kaucja gwarancyjna
 - 13.500,00 zł – kwota do zapłaty na rzecz Drimex-Bud
- 1.903.252,30 zł – kwota brutto nierozliczonych zaliczek.

Szczegółowe rozliczenie stanowi **załącznik nr 12** do protokołu lustracji.

Kaucja gwarancyjna potrącana z faktur i zatrzymana według ewidencji księgowej konta 249-009-001 – „Drimex- Bud” – na dzień 16.04.2010 r. wynosi 2.382.194,45 zł.

W dniu 14 maja 2010 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy – Sąd Gospodarczy – X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał



92 woi



postanowienie o ogłoszeniu upadłości „Drimex-Bud S.A” z siedzibą w Warszawie.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 5/2010 z dnia 25.03.2010 r. wyraziła zgodę na odstąpienie od konkursu ofert na wyłonienie inwestora powierniczego w celu dokończenia budowy budynku mieszkalno-usługowo-garażowego przy ul. Belgradzkiej i powierzenie tej funkcji firmie PBOiR „Inżynieria” sp. z o.o. w Warszawie.

W dniu 16.04.2010 r. Zarząd Spółdzielni zawarł umowę nr 37 z PBOiR „Inżynieria” sp. z o.o. na dokończenie realizacji Budynku B w oparciu o protokół inwentaryzacji prac i robót sporządzony na dzień wprowadzenia Inwestora Powierniczego na budowę, sprawowania nadzoru inwestorskiego, dokonania odbiorów częściowych oraz czynności odbioru końcowego, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku, przygotowanie i przedłożenie Spółdzielni pełnej dokumentacji, niezbędnej dla dokonania podziału nieruchomości i ustanowienia odrębnej własności lokali. Ostateczne zakończenie robót nastąpi najpóźniej w terminie 90 dni od dnia wprowadzenia Inwestora Powierniczego na budowę. Ustalono wynagrodzenie w wysokości 2.999.905,40 zł. Integralną częścią umowy jest 18 załączników.

Zgodnie z § 3 ust. 4.1 umowy – w ramach wynagrodzenia za roboty Inwestor Powierniczy przejmie od Zamawiającego trzy lokale mieszkalne z przynależnymi miejscami postojowymi na łączną wartość 1.424.029,09 zł + podatek VAT.

W umowie określono, że Inwestor Powierniczy otworzy rachunek powierniczy do gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez osoby finansujące. W razie braku środków finansowych na rachunku powierniczym Inwestor prowadzić będzie budowę z własnych środków finansowych najpóźniej do 31.12.2010 r. Po upływie tego terminu Spółdzielnia zapłaci Inwestorowi brakującą część wynagrodzenia z własnych środków.

W celu zabezpieczenia w/w zwrotu poniesionych kosztów inwestycji Spółdzielnia:

- ustawi hipotekę kaucyjną do kwoty zadłużenia, maksymalnie na 5 mln zł na nieruchomości Belgradzka,
- wystawi weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową dla Inwestora,

W momencie spłaty należności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną, Inwestor Powierniczy w terminie 3 dni złoży wniosek do Sądu o zniesienie zabezpieczenia w postaci hipoteki oraz zwróci wystawiony weksel.

Ustalono gwarancje na wykonane roboty, zabezpieczenie środków na usuwanie wad i usterek w wys. 5% wartości przedmiotu umowy netto lub w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, kary umowne, konieczność przedstawienia przez Inwestora polisy ubezpieczeniowej.



931001



W § 8 ust.3 umowy określono, że postanowienia zawarte w niniejszej umowie mają charakter poufny i mogą być udostępniane wyłącznie za pisemną zgodą stron. Zamawiający może udzielić finansującym informacji mając na uwadze obowiązek ochrony tajemnicy handlowej Inwestora Powierniczego.

W trakcie trwania badań lustracyjnych, zgodnie z informacją przekazaną lustratorom przez Zarząd, zapadł wyrok w sprawie, która toczy się od 2005 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w dniu 15.12.2009 r. wydał wyrok – sygn. akt I ACa 107/06 w sprawie z powództwa „Nadbud” sp. z o.o. przeciwko SM „Przy Metrze”, w którym zasądził na rzecz spółki „Nadbud” kwotę 12.713.693,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi, co na dzień 15.12.2009 r. wynosi w przybliżeniu około 30 mln zł.

W dniu 26.03.2010 r. Spółdzielnia złożyła do Sądu Najwyższego skargę kasacyjną (z wnioskiem o zwolnienie od kosztów sądowych) zaskarżając wyrok Sądu Apelacyjnego w całości.

Postanowieniem z dnia 30.03.2010 r. – sygn. Akt I ACa 107/09 Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział I Cywilny zwolnił Spółdzielnię od kosztów sądowych częściowo, a mianowicie od opłaty od skargi kasacyjnej.

Na podstawie prawomocnych wyroków: Sądu Okręgowego z dnia 30.12.2005 r. oraz Sądu Apelacyjnego z 15.12.2009 r., zaopatrzonych w klauzulę wykonalności z dnia 29.12.2009 r., zgodnie z wnioskiem wierzyciela, Komornik dokonał zajęcia kont bankowych Spółdzielni oraz wystąpił się z wnioskiem do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Warszawie o dokonanie wpisu zabezpieczenia hipotek w 18 księgach wieczystych.

Na skutek wniosku Spółdzielni o wstrzymanie wyroku Sądu Apelacyjnego, Sąd postanowieniem z dnia 15.04.2010 r. zabezpieczył wykonanie wyroku Sądu Okręgowego z 30.12.2005 r. poprzez złożenie przez spółkę „Nadbud” do depozytu sądowego kwoty 28.743.256,86 zł.

Postanowieniem z dnia 10.05.2010 r. komornik sądowy postanowił zawiesić postępowanie egzekucyjne oraz przekazywać kwoty uzyskane w toku zawieszanej egzekucji do depozytu sądowego.

Zgodnie z przedłożonymi lustratorom dokumentami, w okresie od 30.12.2009 r. do 26.05.2010 r. komornik zajął z kont Spółdzielni ogółem kwotę 8.065.617,29 zł.

W dniu 13.05.2010 r. Zarząd Spółdzielni złożył do Sądu Okręgowego w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy pozew przeciwko „Drimex-Bud” SA o zapłatę kwoty 28.872.335,34 zł – wpływ bezpośredni do Biura Podawczego Sądu w dniu 13.05.2010 r.

Skarga indywidualna członka Spółdzielni w zakresie inwestycji „Centrum Natolin”.



94/1001

W dniu 16 czerwca 2010 r. do Krajowego Związku Rewizyjnego SM wpłynęło pismo od członka Spółdzielni (nr członkowski 5226), w którym poruszone zostały kwestie sporne związane z pobieraniem przez Spółdzielnię opłaty partycypacyjnej jako części kosztów budowy umów realizacyjnych kompleksu „Centrum Natolin” załączając prawomocny wyrok Sądu Okręgowego Warszawie z dnia 16.12.2009 r. – syg. Akt V Ca 2644/09, zarzuca również Zarządowi Spółdzielni brak przedstawienia i udokumentowania sposobu wyliczenia kwoty 14 zł/m² jako należności za użytkowanie wieczyste działki gruntu pod Centrum Natolin w latach 1997 – 2002, brak przedstawienia sposobu wyliczenia kosztów pozyskania terenu dla budowy Centrum Natolin. Lustrujący sprawdzili akta członkowskie, z których wynika, że sprawa dotyczy rozliczeń związanych z własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego w Centrum Natolin – część M II.

Z dokumentów zgromadzonych w aktach członkowskich wynika, że uchwałą RN nr 26/2006 z dnia 22.04.2006 r. członek został wykluczony z powodu uporczywego uchylania się od wniesienia pełnego wkładu budowlanego. Odwołał się do Zebrania Przedstawicieli, które w dniu 16.05.2007 r. uchwałą nr 25/2007 utrzymało w mocy uchwałę Rady Nadzorczej.

Ostatni dokument znajdujący się w aktach dotyczy informacji złożenia przez wykluczonego członka pozwu do Sądu – syg. akt III C 1073/07.

Z przedstawionych dokumentów wynika, że sprawy poruszane w przedmiotowym piśmie dotyczą okresu od 1997 r. do 2002 r., który podlegał wcześniejszym badaniom lustracyjnym.

Nie jest zatem możliwe w ramach obecnie przeprowadzanej lustracji rozszerzyć jej zakresu o lata wcześniejsze. Poruszane kwestie dot. opłaty partycypacyjnej oraz sposobu jej ewidencji i wartości pozyskania gruntów pod inwestycję są objęte badaniem lustracyjnym w zakresie dotyczącym prowadzonych inwestycji przy ul. Lanciego 10G oraz ul. Belgradzka B.

Zgodnie z wystąpieniem Ministra Infrastruktury z dnia 10.02.2010 r. badaniem lustracyjnym należało objąć wzorzec umowy stosowany przez działającego w imieniu Spółdzielni Inwestora Powierniczego „Drimex-Bud” SA z członkami finansującymi budowę lokali w związku z pobieraniem opłaty partycypacyjnej w związku z orzeczeniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 2 czerwca 2009 r. – syg. Akt II C 725/08.

W sprawie pobierania przez Spółdzielnię „Przy Metrze” opłaty partycypacyjnej wypowiedział się Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w wyroku z dnia 02 czerwca 2009 r. – syg. akt. II C 725/08 stwierdzając, że stosowny paragraf umowy realizacyjnej o budowę lokalu, przewidujący obowiązek uiszczenia opłaty partycypacyjnej nie jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, a w konsekwencji umowa w tym zakresie jest nieważna. Sąd



podkreślił również, że do opłaty partycypacyjnej Spółdzielnia naliczyła podatek VAT, co wobec stwierdzenia, że nie jest to część wkładu budowlanego jest niezrozumiałe.

Powyższe stanowisko podtrzymał również Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy, po rozpoznaniu w dniu 16.12.2009 r. apelacji wniesionych zarówno przez Spółdzielnię „Przy Metrze” jak i członka Spółdzielni.

Wyrok w powyższej sprawie dotyczył indywidualnej sprawy członka skarżącego i dotyczył rozliczeń w ramach inwestycji „Centrum Natolin” prowadzonej w latach 1998 – 2002.

Zgodnie z wystąpieniem Ministra Infrastruktury z dnia 10.02.2010 r. badaniem lustracyjnym należało objąć wzorzec umowy stosowany przez działającego w imieniu Spółdzielni Inwestora Powierniczego „Drimex-Bud” SA z członkami finansującymi budowę lokali w związku ze stosowaniem w umowach klauzul niedozwolonych w kontekście opinii UOKiK.

Na temat zapisów w umowach z członkami wypowiedział się Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie, który w dniu 16.10.2009 r. skierował pismo nr RWA-60-24/09/PR do członka Spółdzielni (nr członkowski 5961) w odpowiedzi na zawiadomienie tego członka z dnia 30 lipca 2009 r. dotyczące stosowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W piśmie UOKiK przedstawił opinię, według której zarzuty podniesione w zawiadomieniu dotyczą SM „Przy Metrze” natomiast z oznaczenia stron umowy wynika, iż stroną jest spółka „Drimex-Bud” S.A., której przysługuje większość praw i obowiązków zawartych w umowie.

W opinii UOKiK analiza treści umowy prowadzi do wniosku, iż Spółdzielni przysługują jedynie pojedyncze uprawnienia i obowiązki. Z uwagi na powyższe należy uznać, iż przedsiębiorcą stosującym przedmiotowy wzorzec umowy jest spółka „Drimex-Bud” SA z siedzibą w Warszawie.

Delegatura UOKiK dokonała analizy kwestionowanego przez członka wzorca umowy i stwierdziła, że w 11 przypadkach umowa zawiera zapisy uznane za niedozwolone lub mogące wyczerpywać znamiona art. 385¹ k.c. w zakresie, w jakim kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy bądź mogą stanowić naruszenie art. 385³ (uprawnienie Spółki do jednostronnej zmiany istotnych cech przedmiotu świadczenia lub postanowienia umowy, z którymi konsument nie miał możliwości zapoznać się przed zawarciem umowy itp.).

W opinii Prezesa UOKiK, w przedstawionej sprawie stopień naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest znikomy, gdyż dotyczy tylko jednej inwestycji i brak jest podstaw by sądzić, że Spółka w ramach innych inwestycji



też stosuje kwestionowany wzorzec umowy, wobec powyższego brak jest podstaw prawnych do podjęcia działań przez Prezesa UOKiK na podstawie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Jednocześnie wskazano, że brak podstaw do podjęcia działań przez Prezesa UOKiK nie powoduje, że konsumentowi nie przysługują żadne instrumenty prawne i wskazał sposoby, w jaki każdy we własnym imieniu może zakwestionować zapisy tej umowy (członkowie finansujący zadanie nie są konsumentami w znaczeniu ustawy lecz są współuczestnikami procesu inwestycyjnego).

Zgodnie z wyjaśnieniami Zarządu Spółdzielni nie była stroną w prowadzonej korespondencji z UOKiK w przedmiotowej sprawie. Pismo było skierowane do jednego z członków Spółdzielni a nie do Spółdzielni. Nie otrzymano od UOKiK żadnej korespondencji ani powiadomienia w tej sprawie, w związku z czym Zarząd nie był upoważniony ani zobligowany do zajęcia w tej sprawie stanowiska.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Według przedłożonych danych, średnioroczny stan powierzchni zasobów na dzień 31.12. w okresie objętym lustracją wynosił:

2006 r.

- 253.406,10 m² – zasoby zarządzane ogółem, z tego:
- 222.589,23 m² – lokale mieszkalne,
- 20.008,03 m² – lokale użytkowe, z tego:
- 12.344,23 m² – własnościowe prawo,
- 6.535,60 m² – lokale w najmie
- 1.128,20 m² – lokale własne
- 10.808,84 m² – miejsca postojowe.

2007 r.

- 252.292,89 m² – zasoby zarządzane ogółem, z tego:
- 222.567,26 m² – lokale mieszkalne,
- 18.916,79 m² – lokale użytkowe, z tego:
- 12.282,13 m² – własnościowe prawo,
- 62,09 m² – odrębna własność
- 5.285,68 m² – lokale w najmie
- 1.286,89 m² – lokale własne
- 10.808,84 m² – miejsca postojowe.

2008 r.

- 252.539,42 m² – zasoby zarządzane ogółem, z tego:



97 wot

- 223.744,86 m² – lokale mieszkalne,
- 18.916,79 m² – lokale użytkowe, z tego:
- 12.282,13 m² – własnościowe prawo,
- 62,09 m² – odrębna własność
- 5.285,68 m² – lokale w najmie
- 1.286,89 m² – lokale własne
- 10.808,84 m² – miejsca postojowe.

2009 r.

- 256.124,79 m² – zasoby zarządzane ogółem, z tego:
- 224.863,50 m² – lokale mieszkalne,
- 18.916,79 m² – lokale użytkowe, z tego:
- 12.234,64 m² – własnościowe prawo,
- 109,59 m² – odrębna własność
- 5.285,68 m² – lokale w najmie
- 1.286,89 m² – lokale własne
- 12.344,50 m² – miejsca postojowe.

Spółdzielnia posiada 182 miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym w Centrum Natolin (poziom -1), które stanowią płatny ogólnodostępny parking

3.1 Stan prawny gruntów

Spółdzielnia posiada grunty w użytkowaniu wieczystym, jako współużytkownik wieczysty i w dzierżawie.

BO na 01.01.2006 r.

- 347.252,23 m² – grunty ogółem, z tego:
 - 313.978,23 m² – użytkowanie wieczyste
 - 11.894,00 m² - współużytkowanie wieczyste
- nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 8/8 (budynek Lanciego 10H w udziale 113592/197171
- nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 8/14 budynku Lanciego 10 A-F w udziale 1247381/1570554
- 21.380 m² – dzierżawca

(29-letnia umowa dzierżawy z możliwością zamiany jej na wieczyste użytkowanie - działka nr 4/1 położona pomiędzy ul. Lanciego i KEN przejęta od Zarządu Gminy Warszawa Ursynów na podstawie aktu notarialnego rep. A nr 13556 z dnia 02.10.2997 r.)

W ciągu roku nie zanotowano zmian.

2007 r.

- 5.972,80 m² – zmniejszenie wieczystego użytkowania, z tego:



5.759,00 m² - zniesienie współwłasności w użytkowaniu wieczystym z SBM „Natolin” i korekta granic. Nowy podział działki nr 5 na działki 5/1 SBM Natolin i 5/2 Przy Metrze

107,82 m² - ustanowienie odrębnej własności Lanciego 10B, 10D 10F

105,98 m² - ustanowienie odrębnej własności Lanciego 10H

- 307.980,31 m² - stan gruntów na 31.12.2007 r.

Aktem notarialnym z 05.07.2007 r. spisany pomiędzy SBM „Natolin” oraz SM „Przy Metrze” zawarto umowę zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości oraz współwłasności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Działki nr 5/1 i 5/2 powstały z podziału działki nr 5 o pow. 17.659 m² na podstawie decyzji zatwierdzającej projekt podziału. Udziały w tej nieruchomości SBM Natolin nabyła na podstawie „ugody notarialnej” zawartej w trybie art. 917 kc sporządzonej 22.06.1998 r.

Z tytułu objęcia przez SBM „Natolin” działki nr 5/1 SM „Przy Metrze” otrzyma dopłatę w wys. 4.468.984,00 zł z pomniejszeniem o kwotę 968.984,00 zł stanowiącej wartość połowy pow. budynku biurowego przekazanego odpłatnie SM „Przy Metrze” od SBM „Natolin”. Do zapłaty na rzecz SM „Przy Metrze” pozostanie kwota 3.500.000,00 zł.

Na podjęcie powyższych działań Zebranie Przedstawicieli wyraziło zgodę – uchwała nr 13/2006 z dnia 10.06.2006 r.

2008 r.

- 43.499,22 m² - zmniejszenia, ustanowienie odrębnej własności
- 264.481,39 m² - stan gruntów na 31.12.2008 r.

2009 r.

- 11.651,22 m² - zmniejszenia, ustanowienie odrębnej własności
- 252.830,17 m² - stan gruntów na 31.12.2009 r.

Wszystkie grunty objęte są księgami wieczystymi. Stan prawny jest uregulowany.

Zgodnie z wyjaśnieniami udzielonymi przez Głównego Księgowego, na dzień 20.06.2010 r. wpisy hipotek posiadają następujące księgi wieczyste:

1. KW nr WA2M/00443553/9 działka ew. nr 7/32 z obrębu 1-11-09 (ul. Raabego 13) – hipoteka zwykła w kwocie 1.318.941,80 zł na zabezpieczenie spłaty wierzytelności Banku PKO BP S.A. obciążającej niektóre z lokali mieszkalnych w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości;
2. KW Nr WA2M/00438077/0 działka ew. nr 18/10 z obrębu 1-11-06 (ul. Lanciego 10 G) – hipoteki kaucyjne ustanowione na rzecz osób



finansujących budowę lokali w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu wniesionego wkładu budowlanego w przypadku nieprzeniesienia przez Spółdzielnię prawa odrębnej własności;

3. KW Nr WA2M/00438076/3 działka ew. nr 7/6, 7/10, 7/11 z obrębu 1-11-05 (ul. Belgradzka bud „B”) – hipoteki kaucyjne ustanowione na rzecz osób finansujących budowę lokali w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu wniesionego wkładu budowlanego w przypadku nieprzeniesienia przez Spółdzielnię prawa odrębnej własności.

3.2 Organizacja zarządzania zasobami.

Organizację wewnętrzną Spółdzielni określa struktura organizacyjna, ustalająca podporządkowanie służbowe poszczególnych jednostek organizacyjnych oraz przedmiotowy podział funkcji członków Zarządu w zakresie kierowania, zarządzania, nadzoru, koordynacji wewnętrznej i odpowiedzialności.

W zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą schemacie organizacyjnym wyodrębniono trzy pionowych stanowisk, do których podporządkowano poszczególne działy i dziedziny działalności Spółdzielni.

W pionie Z-cy Prezesa ds. Technicznych ustalono dział gospodarki zasobami, stanowisko konserwatorów, sprzątacza, ds. kosztorysowania i rozliczeń umów, stanowisko ds. kontroli gospodarki mediami.

Brak stanowiska Z-cy Prezesa ds. Technicznych i przejęcie jego obowiązków opisano w pkt 1.3 – struktura organizacyjna służb etatowych. Stanowiska inspektorów nadzoru podporządkowano Kierownikowi działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3.3 Usługi komunalne.

Usługi komunalne w zakresie dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o i podgrzania wody, zimnej wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz utrzymania czystości i porządku dokonują na rzecz spółdzielni właściwe firmy świadczące te usługi na podstawie zawartych umów.

- Dostawa wody i odprowadzenie ścieków

1. Umowa nr 3467 zawarta w dniu 26.01.2007 r. pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A, a SM



100



„Przy Metrze”. Umowa zawarta została na podstawie ustawy z dnia 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858) oraz uchwały Nr LXIX/2064/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 27 lutego 2006 r. w sprawie uchwalenia regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie m. st. Warszawy. Przedmiotem umowy jest dostawa wody do nieruchomości Lanciego 10C, 10H, 10C i odprowadzenie ścieków. Umowa określa obowiązki dostawcy usług, sposób ustalania ilości dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków – podział ilości dostarczonej wody dla celów taryfikacyjnych określana jest na podstawie karty informacyjnej o przyłączy stanowiącej załącznik do umowy. Określono zobowiązania odbiorcy usług, terminy i sposób regulowania należności wyliczanych wg cen określonych w taryfie obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym publikowanej w prasie lokalnej.

- Wywóz nieczystości.

Umowa zawarta dnia 1.08.2009 r. pomiędzy SM „Przy Metrze”, a SITA Polska s. z o.o. z siedzibą w Warszawie będąca kontynuacją umowy nr 16/0/04.

Przedmiotem umowy jest zlecenie odbioru odpadów komunalnych zgodnie z załącznikami do umowy. Określono obowiązki zlecniodawcy i zleceniobiorcy, ustalono ilość i częstotliwość odbioru w tym zbiórki selektywnej, oraz miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie usługi. W ramach wynagrodzenia określono zakres prac wykonawcy dot. pojemników, gabarytów, częstotliwości odbioru odpadów, uporządkowania terenu po każdorazowym wykonaniu usługi, zasady odpłatności, obniżki wynagrodzenia z tytułu zbiórki selektywnej, odpłatności za odbiór świetlówek i sprzętu komputerowego. Wyznaczono osobę do nadzoru wykonania usługi zarówno z ramienia zlecniodawcy jak i zleceniobiorcy. Określono sposób rozliczeń w tym potrąceń, kar umownych i reklamacji dotyczących jakości wykonanej usługi oraz warunki wypowiedzenia umowy, którą zawarto na czas nie określony.

- Energia ciepła.

Umowa kompleksowa na czas nie określony dostarczenia ciepła Nr ewidencyjny 5 – 5732/003288 zawarta w dniu 19.11.2008 r. pomiędzy Stołecznym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A z siedzibą w Warszawie, a SM „Przy Metrze” dot. sprzedaży ciepła zakupionego od wytwórcy, dystrybucja i przesyłanie ciepła do odbiorcy za pomocą sieci ciepłowniczej wchodzącej w skład przedsiębiorstwa sprzedawcy.

W postanowieniach ogólnych zawarto przedmiot świadczenia, miejsce dostarczenia i odbioru ciepła zgodnie ze zleceniem stanowiącym załącznik do umowy, moc zamówioną określającą także miejsce rozgraniczenia własności i eksploatacji urządzeń lub instalacji oraz miejsce zamontowania układów pomiarowo – rozliczeniowych, nośnik ciepła, jego straty, termin przerwy w dostarczaniu ciepła.



101 woj

Umowa określa obowiązki sprzedawcy, obowiązki odbiorcy, standardy jakościowe obsługi odbiorców, sposób ustalenia pobranej ilości ciepła, ceny i stawki opłat taryfowych, które odbywają się wg cen i stawek opłat określonych w „Taryfie dla ciepła SPEC S.A” zatwierdzonej przez Prezesa URE oraz warunki wprowadzenia ich zmian. Ustalono wysokość opłat, koszty dodatkowe dot. dodatkowego pomieszczenia ponoszone przez sprzedawcę z tytułu udostępnienia przez osoby trzecie pomieszczenia, w którym znajdują urządzenia wchodzące w skład przedsiębiorstwa sprzedawcy oraz warunki płatności dokonywanych na podstawie faktury VAT. Ponadto zdefiniowano nielegalny pobór ciepła, ustalono formę zmiany mocy zamówionej, odpowiedzialność stron umowy za niedotrzymanie warunków umowy, zasady wprowadzenia planów ograniczeń oraz wstrzymania dostarczenia ciepła, czas trwania i wypowiedzenia umowy.

Integralną częścią umowy są: zlecenie na dostawę ciepła, Tabela regulacyjna, dokument potwierdzający tytuł prawny do korzystania z obiektu, dokumenty identyfikujące odbiorcę.

- Energia elektryczna

Sprawdzono umowy:

1. Umowa Nr 153/2003 sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług przesyłowych zawarta w dniu 17.02.2003 r. w Warszawie pomiędzy SM „Przy Metrze”, a STOEN Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Strony mając na uwadze zasadę ekwiwalentności wzajemnych świadczeń ustaliły zasady i warunki sprzedaży energii elektrycznej oraz świadczenie usług przesyłowych, które mają odbywać się na warunkach określonych przepisami ustawy z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne i KC oraz zgodnie z obowiązującymi rozporządzeniami do ww. ustawy, zasadami określonymi w koncesjach, postanowieniami umowy, a także zgodnie z Taryfą energii elektrycznej STOEN S.A dla zasilenia celów administracyjnych w budynku mieszkalnym przy Al. KEN 36.

Umowa określa obowiązki stron, sposób rozliczeń, warunki wstrzymania dostawy energii elektrycznej, termin rozpoczęcia sprzedaży, warunki wypowiedzenia umowy. Integralną częścią umowy jest charakterystyka Elektroenergetyczna obiektu.

2. Umowa 54671 z dnia 3.10.2001 r. zawarta z STOEN Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie dot. dostarczenia energii elektrycznej do budynku Lanciego 10H.

Zgodnie z postanowieniami zawartej umowy, rozliczenia między stronami odbywają się wg grupy taryfowej G11 – zgodnie z przepisami „Taryfy dla Energii Elektrycznej Obowiązującej Odbiorców Obsługiwanych przez STOEN S.A zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. W rozliczeniach stosuje się ceny i opłaty taryfowe ujęte w Taryfie. Określono opłaty, terminy i

 102 

formy płatności, termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy, warunki rozwiązania umowy. Integralną część umowy stanowią warunki przyłączenia.

- Dostawa gazu

Umowy zawierane na poszczególne budynki. Sprawdzono umowy:

1. Umowa na czas nieoznaczony Nr ES – U – II – Us/2895/84 o dostawę gazu ziemnego zawarta dnia 9.11.1984 r. z Mazowieckim Okręgowym Zakładem Gazowniczym w Warszawie na dostawę gazu do budynku Lokajskiego 28. Umowa zawiera zobowiązanie dostawcy do dostarczenia gazu w określonej w umowie wielkości do celów komunalno – bytowych, określa parametry jakościowe gazu, sposób rozliczenia, obliczania należności i jej regulowania.

Do umowy zawarto porozumienie dodatkowe Nr ES/XVIII/356 z dnia 22.10.1988 r. w sprawie inkasowania należności za gaz w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych z centralnym pomiarem jego zużycia z mocą obowiązującą od dnia 1.07.1982 r. do czasu generalnego ustalenia zasad i odpłatności.

2. Umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego Nr GW – 11338/93409/2008 zawarta w Warszawie dnia 31.12.2008 r. pomiędzy Polskim Górnictwem Naftowym i Gazowniczym S.A. z siedzibą w Warszawie, Mazowieckim Oddziałem Obrotu Gazem, a SM „Przy Metrze”. Umowa określa zobowiązanie sprzedawcy do dostarczenia Paliwa Gazowego gaz ziemny wysokometanowy do budynku Mandarynki 12 z dostawą i naliczaniem cen od dnia 1.12.2008 r.

Umowa zawarta na czas nieoznaczony i wskazuje wykonawcę usługi, prawa i obowiązki stron, zasady rozliczania, sposób rozwiązania umowy. W sprawach nieuregulowanych umową kompleksową mają zastosowanie – ustawa z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne wraz z przepisami wykonawczymi oraz ustawą z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny. Integralną część umowy stanowią ogólne warunki umowy, Taryfa, zamówienie Paliwa Gazowego w poszczególnych miesiącach Roku gazowego.

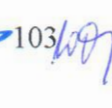
3. Umowa kompleksowa na dostawę gazu do budynku Belgradzka 18 – jw.

- Utrzymanie czystości i porządku.

Spółdzielnia na usługi porządkowe ogółem posiada 21 umów zawartych z osobami fizycznymi prowadzącymi działalność gospodarczą

Sprawdzono umowy:

1. Umowa Nr 180/2009 z dnia 1.12.2009 r. zawarta z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „CZYSTOŚĆ” Nr ewid. 17613. Umowa dotyczy prac polegających na utrzymaniu porządku na terenach, a także czystości na powierzchniach wspólnych w budynkach mieszkalnych wchodzących w skład zasobów Spółdzielni.

 103 

Szczegółowy zakres rzeczowy zamówienia oraz oznaczenie terenów i budynków określono w załączniku do umowy.

Umowa określa terminy wykonywania usługi wraz z pracami interwencyjnymi, miesięczne zryczałtowane wynagrodzenie netto z podziałem na prace w zakresie utrzymania porządku na terenach, porządku i czystości pow. wspólnych wewnątrz budynków oraz pow. garaży wewnątrz budynków, sposób rozliczeń finansowych, zapłaty, obowiązki zlecniodawcy i zleceniobiorcy, kary umowne za uchybienia w realizacji zamówienia oraz warunki rozwiązania umowy. W zakresie zimowego utrzymania dróg i chodników, zamawiający zapewnił wspomaganie sprzętu działającego na odrębne jego zlecenie.

Umowa zawarta na czas określony – od 1.12.2009 r. do 31.03.2011 r.

2. Umowa Nr 41/2009 z dnia 27.03.2009 r. zawarta z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „EWARTPOL” o nr ewid. 33730. Umowa zawarta na czas określony – od 1.04.2009 do 31.03.2011 r.

Warunki umowy jw.

3. Umowa Nr 50/2009 z dnia 31.03.2009 r. zawarta z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „KAMA” o nr ewid. 162440. Umowa zawarta na czas określony – od 1.04.2009 do 31.03.2011 r.

Warunki umowy jw.

Do wszystkich umów dołączono zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej.

3.4 Obsługa zasobów w zakresie konserwacji i napraw.

Obsługa zasobów Spółdzielni odbywa się w systemie zleconym.

Wykaz firm realizujących prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni w latach 2006 – 2009 stanowi **załącznik nr 13** do protokołu.

3.5 Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami.

Zgodnie z § 84 ust. 1 statutu Spółdzielni prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych.

Postanowienia § 1 „Regulaminu gospodarki finansowej” określają, że Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjno-inwestycyjną na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych opracowanych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą.



Zgodnie z art. 4 ust. 1 uosm członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, zgodnie z art. 4 ust. 2 uosm – członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Obowiązujący statut nie zawiera unormowań w tym zakresie. W § 21 określono jedynie obowiązki uczestniczenia w wydatkach (nowelizacja uosm zastąpiła pojęcie „w wydatkach” wyrażeniem „w pokrywaniu kosztów”) właścicieli lokali niebędących członkami.

W Spółdzielni w okresie lustrowanym obowiązywały:

- „Regulamin gospodarki finansowej” – zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 22/98 z dnia 21.05.1998 r. – regulamin wymaga dostosowania do aktualnie obowiązującego statutu oraz przepisów prawa w tym zakresie obowiązujących.
- „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalania opłat za używanie lokali” – zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 43/04 z dnia 14.06.2004 r., zmiany uchwalone przez RN w dniu 20.10.2009 r. – uchwałą 34/09.

Regulamin powyższy wymaga uaktualnienia do obecnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie; definicji gospodarki zasobami mieszkaniowymi, nazewnictwa określonego uosm (uczestniczenie w pokrywaniu kosztów), określenia w § 2 ust. 1 obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów nieruchomości wspólnych dla członków posiadających odrębną własność lokalu, rozliczania różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania na poszczególne nieruchomości, uaktualnienia w §7 istniejących nieruchomości, uwzględnienia w § 8 i § 9 ust. 2 członków spółdzielni będących właścicielami, dostosowania zapisów dotyczących rozliczania kosztów przypadających na części wspólne nieruchomości (w § 12, § 15) dla właścicieli lokali będących i nie będących członkami – zgodnie z brzmieniem ustalonym w §8 regulaminu, unormowania sposobu rozliczania kosztów działalności społeczno-kulturalnej – zgodnie z postanowieniami updog oraz dostosowanie zapisów dotyczących terminów zawiadamiania użytkowników lokali o podwyżkach opłat zgodnie z nowelizacją uosm obowiązującą od 15.12.2009 r. (Dz. U. nr 202/2009 poz. 550).

Szczegółowego unormowania wymaga również określenie sposobu rozliczania kosztów ogólnych zarządu - § 9 ust.4 pkt e – w związku z koniecznością prawidłowego ustalenia kosztów uzyskania przychodu, do czego zobowiązują od 01.01.2007 r. przepisy updog.



105

Zgodnie z regulaminem podstawą do ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy sporządzony na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów w roku poprzednim z uwzględnieniem planowanego wzrostu kosztów na rok bieżący.

Regulamin określa sposób rozliczania poszczególnych kosztów na nieruchomości, ustala jednostki rozliczeniowe i sposób rozliczania kosztów: eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego, dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody, eksploatacji dźwigów, zbiorczej dostawy gazu sieciowego, użytkowania terenu i podatku od nieruchomości, energii elektrycznej, wywozu nieczystości, ochrony obiektów, eksploatacji domofonów, eksploatacji miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i działalności społeczno – kulturalno - oświatowej.

W § 8 regulaminu określono sposób liczenia udziału w nieruchomości wspólnej członków oraz właścicieli nie będących członkami.

W § 9 ust. 2 ustalono, że właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni (dotyczy to również członków będących właścicielami), pokrywają koszty z tytułu eksploatacji podstawowej według zasady określonej w § 8 – według wielkości udziału.

Plany gospodarczo-finansowe.

Do 2007 r. zasoby podzielone były na 12 nieruchomości, w 2008 r. wyodrębniono nieruchomość Raabego 13, w 2009 r. nieruchomość Lanciego 10G – razem funkcjonuje 14 nieruchomości.

Plany gospodarczo-finansowe corocznie uchwalala Rada Nadzorcza.

Plany sporządzane są dla poszczególnych nieruchomości oraz łącznie dla całych zasobów z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych oraz mienia spółdzielni, z uwzględnieniem:

- planu kosztów eksploatacji podstawowej dla lokali mieszkalnych (z wyjątkiem budynku KEN),
- planu eksploatacji podstawowej dla budynku KEN,
- planu kosztów eksploatacji podstawowej lokali użytkowych dla budynku KEN,
- planu kosztów ogólnych biura zarządu,
- planowanych kosztów i przychody gzm dla poszczególnych nieruchomości,
- planowanych kosztów i przychodów dla nieruchomości budynku KEN,
- planowanych kosztów i przychodów mienia spółdzielni,
- planowanych przychodów i kosztów klubu „Przy Lasku”,



- planu funduszu remontowego zbiorczo dla zasobów, od 2007 r. plany dla poszczególnych nieruchomości,
- planowanych przychodów i kosztów miejsc postojowych.

Podstawą do ustalania planów są koszty poniesione w roku poprzednim z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen towarów i usług oraz stawek wynikających z obowiązujących umów.

Załącznikiem do planów jest kalkulacja stawek opłat wynikających z przewidywanych kosztów z uwzględnieniem dofinansowania członków Spółdzielni z pożytków i stawki dla osób nie będących członkami Spółdzielni.

Na podstawie okazanych dokumentów stwierdzono:

- **2006 r.** - plan zatwierdzono uchwałą RN nr 30/06 z dnia 24.04.2006 r., korektę planu zatwierdzono uchwałą nr 65/06 z dnia 18.12.2006 r.
- **2007 r.** – plan zatwierdzono uchwałą RN nr 5/07 z dnia 12.04.2007 r. , korektę planu zatwierdzono uchwałą nr 36/2007 z dnia 28.12.2007 r.
- **2008 r.** – plan zatwierdzono uchwałą RN nr 11/2008 z dnia 29.05.2008 r., korektę planu zatwierdzono uchwałą RN nr 38/2008 z dnia 26.11.2008 r.
- **2009 r.** – plan zatwierdzono uchwałą RN nr 18/2009 z dnia 07.04.2009 r.. korektę zatwierdzono uchwałą nr 35/2009 z dnia 20.10.2009 r.

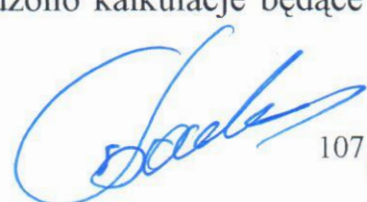
Obowiązujące stawki opłat uchwalala Rada Nadzorcza w ramach planów gospodarczo-finansowych.

- z dniem 01 lipca 2006 r. stawki opłat wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/06 z dnia 24.04.2006 r.
- z dniem 01 maja 2007 r. stawki opłat wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/07 z dnia 12.04.2007 r.
- z dniem 01 lipca 2008 r. stawki opłat wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2008 z dnia 29.05.2008 r.
- z dniem 01 lipca 2009 r. stawki opłat wprowadzone uchwałą rady Nadzorczej nr 18/2009 z dnia 07.04.2009 r.
- z dniem 01 listopada 2009 r. stawki opłat wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2009 z dnia 20.10.2009 r. dla budynku przy ul. Lanciego 10G

Ustalone opłaty wynikają z kalkulacji sporządzonych dla poszczególnych rodzajów kosztów dla poszczególnych rodzajów lokali.

Dla osób nie będących członkami ustalono stawki bez uwzględnienia przychodów z pożytków Spółdzielni.

Uchwałą nr 53/2004 z dnia 12.08.2004 r. (zmienionej uchwałą nr 90/2005 z dnia 21.07.2005 r.) Rada Nadzorcza zatwierdziła zasady ustalania wysokości opłat za używanie lokali przez osoby nie będące członkami spółdzielni a posiadającymi własnościowe prawo do lokalu. Sporządzono kalkulacje będące



107 1009

podstawą ustalenia opłat, w których nie uwzględnia się pożytków i innych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej.

Specyfikacja jednostkowych stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych stanowi *załącznik nr 14* do protokołu.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, co następuje:

Wyszczególnienie	2006 r.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Roczny wymiar	21.218.239	21.381.341	22.182.919	23.278.817
- zaległ. na 31.12	1.855.520	1.739.253	1.512.570	1.354.597
w tym:				
- poniżej m - ca	139.188	148.919	140.028	144.734
- 1 miesięczne	247.160	250.666	210.837	238.708
- 2miesięczne	171.173	187.752	178.636	196.074
- 3 miesięczne	267.029	276.677	236.640	272.219
- pow. 3 miesięcy	1.030.969	875.245	746.430	502.862
Wskaźnik % zaległości	8,74	8,13	6,82	5,82

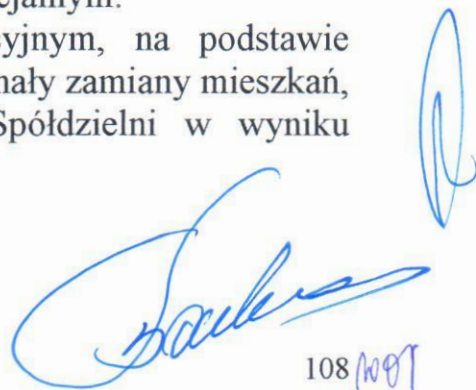
Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w stosunku do rocznego wymiaru w okresie objętym lustracją mają tendencję malejącą – od 8,74% w 2006 r. do 5,82% w 2009 r. W strukturze zaległości największy udział mają zaległości powyżej 3 miesięcy; 55,6% zaległości w 2006 r., 50,3% w 2007 r., 49,3% w 2008 r., 37,1% w 2009 r.

Zarząd prowadzi działania prawem przewidziane w celu egzekwowania należności. Wysyłane są wezwania do zapłaty, naliczane są odsetki za nieterminowe płatności. Zawierane są ugody na spłatę zadłużenia w ratach. Osoby z niewielkimi dochodami na osobę w rodzinie otrzymują dodatki mieszkaniowe.

W przypadku uporczywego uchylania się od płatności Zarząd kieruje do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie z rejestru członków oraz kieruje do sądu pozwy o zapłatę należności.

W okresie lustrowanym skierowano do sądu 9 wniosków o eksmisję, uzyskano 7 wyroków, w tym 1 z zasądzonym lokalem socjalnym.

Na przestrzeni lat objętych badaniem lustracyjnym, na podstawie prawomocnych i wykonalnych wyroków, 34 osoby dokonały zamiany mieszkań, 32 osoby przekazały mieszkania do dyspozycji Spółdzielni w wyniku wskazania i objęcia lokalu socjalnego.



3.6 Gospodarka lokalami użytkowymi.

W Spółdzielni występują lokale użytkowe o zróżnicowanej formie prawnej. Zgodnie z przedłożonymi lustratorom wykazami lokale stanowią:

1. Najem

- ✓ 4.735,60 m² – 30 lokali,
- ✓ 1.800,00 m² – kontenery.

2. Własnościowe prawo do lokalu

- ✓ 516,05 m² – 15 lokali przy ul. Lanciego 10 D-F,
- ✓ 137,11 m² – 1 lokal przy ul. Lanciego 11,
- ✓ 2.030,00 m² – 2 lokale przy ul. Raabego 13,
- ✓ 1.147,26 m² – 3 lokale przy ul. Belgradzkiej 18 i 20,
- ✓ 1.031,34 m² – 15 lokali przy Al. KEN 36A,
- ✓ 7.482,47 m² – 117 lokali przy Al. KEN 36.

12.344,23 m² – razem własnościowe prawo.

Obowiązujące stawki opłat za lokale użytkowe zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu ustalane są przez Radę Nadzorczą w ramach planów gospodarczo-finansowych uchwalanych na dany rok.

Stawki są kalkulowane odrębnie dla:

- członków posiadających własnościowe prawa do lokali w nieruchomości przy Al. KEN 36A,
- członków posiadających własnościowe prawa do lokali użytkowych przy Al. KEN 36A + lokal 13, 14, 15 Al. KEN 36,
- członków posiadających lokale użytkowe na warunkach własnościowego prawa w pozostałych zasobach.

1) Dla lokali przy Al. KEN eksploatacja wynosiła:

- 6,30 zł/m² – 2006 r. – 2008 r.
- 3,92 zł/m² – w 2009 r.

2) Dla lokali przy Al. KEN 36 + lokal 13, 14, 15 KEN 36 eksploatacja wynosiła:

- 4,66 zł/m² – 2006 r. – 2008 r.
- 4,86 zł/m² – 2009 r.

2) Dla lokali w pozostałych zasobach:

- 5,36 zł/m² – 2006 r. – 2008 r.
- 3,86 zł/m² – 2009 r.

Stawki opłat najmu lokali użytkowych ustalane są w zależności od rodzaju działalności prowadzonej w lokalu.



109

W okresie objętym lustracją kształtują się w następujących wysokościach:

- ✓ działalność handlowa – od 17,74 zł do 32 zł/m² netto,
- ✓ działalność gastronomiczna – od 34,00 zł do 44,80 zł/m² netto,
- ✓ działalność usługowa – od 12,00 zł do 34 zł/m² netto,
- ✓ działalność biurowa – od 16 zł do 31 zł/m² netto.

W Spółdzielni obowiązują „Zasady gospodarki pomieszczeniami innymi niż lokale mieszkalne, terenami, miejscami pod reklamę oraz miejscami postojowymi w budynkach wielorodzinnych” uchwalone przez RN uchwałą Nr 9/2000 z dnia 01.06.2000 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 13/02 z dnia 8.04.2002 r.

Sprawdzono umowy najmu lokali użytkowych wybrane drogą losową:

- **lokal użytkowy przy ul. Lanciego 11**

Umowa najmu lokalu o pow. 105,50 m² zawarta w dniu 15.01.2009 r. na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną. W dniu 03.06.2009 r. z najemcą lokalu zawarto umowę dzierżawy terenu o pow. 20 m² - fragment chodnika przed lokalem użytkowym z przeznaczeniem na „ogródek letni”. Umowa zawarta na czas określony od dnia 11 maja 2009 r. – 15 września 2009 r.

- **lokal użytkowy przy ul. Lokajskiego 14**

Umowa najmu lokalu o pow. 158,33 m² zawarta w dniu 2.06.2009 r. na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na prowadzenie działalności – pozaszkolne formy edukacji.

- **lokal użytkowy przy ul. Lokajskiego 11**

Umowa najmu lokalu o pow. 101,37 m² zawarta w dniu 18.05.2009 r. na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie naprawy i sprzedaży sprzętu komputerowego.

Sprawdzone umowy zawierają szczegółowe postanowienia dotyczące stron, wysokość i termin wnoszenia opłat, zabezpieczenie płatności czynszu, warunki używania lokalu, rozwiązanie umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, używanie lokalu bez tytułu prawnego, sposób przekazania lokalu oraz obowiązek poddania się rygorowi egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c.

- **wiatka magazynowa przy ul. Lokajskiego 12**

Umowa najmu na pow. 53,50 m² zawarta w dniu 18.06.2004 r. na czas określony od 01.06.2004 r. do 31.05.2017 r. z przeznaczeniem na magazyn ogumienia samochodowego.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące obowiązków najemcy, warunki wypowiedzenia umowy, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu,



obowiązek złożenia weksla in blanco z klauzulą „bez protestu” tytułem zabezpieczenia płatności.

Aneksem Nr 1 z dnia 28.06.2006 r. zwiększono powierzchnię najmu do 80,14 m² z mocą obowiązującą od dnia 1.07.2006 r.

Umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Sprawdzono również umowy najmu miejsc postojowych wybrane drogą losową:

- umowa najmu miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym w budynku przy ul. Lanciego 7 na czas oznaczony zawarta 30.03.2006 r.

Umowa określa stawkę czynszu najmu, sposób i termin płatności, warunki zmiany wysokości opłat, wysokość wpłaty tytułem zabezpieczenia płatności do rozliczenia po zakończeniu najmu, warunki rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia dotyczące sytuacji pozyskania nabywcy na przedmiotowe miejsce. Okres najmu zmieniany kolejnymi aneksami. Aneksem Nr 5 z dnia 23.10.2009 r. okres najmu ustalono do czasu zakończenia budowy zadania inwestycyjnego pod nazwą Belgradzka "B".

- umowa najmu miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym w budynku przy ul. Lanciego 7 na czas oznaczony zawarta 30.08.2007 r. – postanowienia umowne oraz termin najmu jw.

Umowy najmu na miejsca postojowe zawierane są wg kolejności składanych podań – umowie najmu podlegają te miejsca na, które nie znaleziono nabywcy.

Zaległości w opłatach za lokale użytkowe i garaże.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, co następuje:

Wyszczególnienie	2006 r.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
Roczny wymiar	5.459.261	5.458.839	5.756.915	6.064.647
- zaległ. na 31.12	1.918.371	1.560.228	1.477.210	1.145.637
w tym:				
- poniżej m - ca	21.172	23.429	22.569	51.833
- 1 miesięczne	125.959	122.317	95.607	87.824
- 2miesięczne	38.072	445.579	34.138	52.162
- 3 miesięczne	126.923	126.098	105.845	166.966
- pow. 3 miesięcy	1.606.254	1.243.804	1.219.051	786.852
Wskaźnik % zaległości	35,1	28,6	25,7	18,9

Zaległości w opłatach za lokale użytkowe mają tendencję malejącą – od 35,1% rocznego wymiaru opłat w 2006 r. do 18,9% wymiaru w 2009 r., niemniej kształtują się na wysokim poziomie. W strukturze zaległości najwyższy udział mają zaległości powyżej 3 miesięcy i stanowią 83,7% zaległości w 2006 r.,



79,7% zaległości w 2007 r., 82,5% zaległości w 2008 r., 68,7% zaległości w 2009 r.

Znaczący udział w tych kwotach ciąży na 4 lokalach użytkowych, od których należności dochodzone są na drodze sądowej, oraz na byłych najemcach. Zgodnie z wyjaśnieniami Zarządu znaczne opóźnienia w dochodzeniu należności powoduje przewlekłość procesów sądowych i egzekucyjnych.

Wysyłane są wezwania do zapłaty, naliczane odsetki ustawowe, zawierane ugody na spłatę zadłużenia w ratach. Kierowane są do sądu pozwy o zapłatę. W przypadku braku dobrowolnej zapłaty kierowane są wnioski egzekucyjne do komornika.

W jednym z przypadków Spółdzielnia dochodzi należności od spadkobiercy.

3.7 Rozliczanie wyniku na działalności gzm.

Na podstawie przedłożonych danych ustalono zbiorcze wyniki na gzm dotyczące wszystkich nieruchomości.

2006 r.

Lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Lokale mieszkalne	22.413.582	22.148.234	- 265.348
	Centralne ogrzewanie		- 2.586.438	- 2.586.438
	Ciepła woda		+ 693.430	+ 693.430
	Razem lokale mieszkalne	22.413.582	20.255.226	- 2.158.356
2.	Lokale użytkowe własnościowe	2.463.679	2.615.603	151.924
	Centralne ogrzewanie		- 88.421	- 88.421
	Ciepła woda		+ 56.434	+ 56.434
	Razem lok. użytk. własnościowe	2.463.679	2.583.616	119.937
3.	Lokale użytkowe - najem	151.174	803.838	652.664
4.	Dzierżawa, pom. gospodarcze	42.212	754.471	712.259
5.	Mienie spółdzielni	330.426	862.992	532.566
6.	Miejsca postojowe	633.867	609.612	- 24.255
7.	Działalność SKO	229.219	44.494	- 184.725
	Wynik finansowy	26.264.159	25.914.249	- 349.910
8.	Pozostałe przychody i koszty	480.340	940.576	460.236
9.	Ogółem wynik finansowy	26.744.499	26.854.825	110.326
10.	Wynik z roku ubiegłego		315.672	315.672
11.	Wynik narastająco	26.744.499	27.170.497	425.998

W tabeli wynik na działalności gzm wykazano bez wyniku z rozliczenia zaliczkowych opłat w stosunku do poniesionych kosztów energii cieplnej (co i



112 *wpj*

podgrzanie wody), który – zgodnie z postanowieniami „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej....” rozliczane są bezwynikowo.

Na lokalach mieszkalnych spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wy. 2.158.356,00 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej miesięcznie wyniosło 0,81 zł.

Na lokalach użytkowych zajmowanych na warunkach własnościowego prawa Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wys. 119.937 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej wyniosło 0,81 zł/miesięcznie.

Z lokali użytkowych w najmie, dzierżaw gruntów i pomieszczeń gospodarczych, pozostałej działalności oraz dotyczących mienia spółdzielni osiągnięto wynik dodatni w kwocie 2.357.725 zł., co w przeliczeniu na 1m² zasobów ogółem wyniosło 0,82 zł/miesięcznie. Ujemne wyniki osiągnięto na działalności SKO oraz w najmie miejsc postojowych.

Uwzględniając wynik z roku ubiegłego – zgodnie z art. 6 ust. 1 uosm ogółem na gzm za 2006 r. Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wys. 425.998,97 zł.

2007 r.

Lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Lokale mieszkalne	22.349.954	22.538.802	188.848
	Centralne ogrzewanie		- 2.162.687	- 2.162.687
	Ciepła woda		+ 123.938	+ 123.938
	Razem lokale mieszkalne	22.349.954	20.500.053	- 1.849.901
2.	Lokale użytkowe własnościowe	2.414.950	2.482.073	67.123
	Centralne ogrzewanie		- 129.828	-129.828
	Ciepła woda		+ 40.200	+ 40.200
	Razem lokale użytk. własn.	2.414.950	2.392.445	- 22.505
3.	Lokale użytkowe najem	168.266	565.197	396.931
	Dzierżawa, pom. gospodarcze	39.634	456.209	416.575
3.	Mienie spółdzielni	442.217	1.037.447	595.230
4.	Miejsca postojowe	619.880	645.336	25.456
5.	Działalność KO	243.047	55.177	- 187.870
	Razem wynik finansowy	26.277.948	25.651.864	- 626.084
6.	Pozostałe przychody i koszty	1.369.493	2.437.217	1.067.724
7.	Podatek dochodowy	528.135		- 528.135
8.	Ogółem wynik finansowy	28.175.576	28.089.081	- 86.495
9.	Wynik z roku ubiegłego		595.094	595.094
10.	Wynik narastająco	28.175.576	28.684.175	508.599

W tabeli wynik na działalności gzm wykazano bez wyniku z rozliczenia zaliczkowych opłat w stosunku do poniesionych kosztów energii cieplnej (co i podgrzanie wody) – jw.

Na lokalach mieszkalnych spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wys. 1.849.901,00 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej miesięcznie wyniosło 0,69 zł.

Na lokalach użytkowych zajmowanych na warunkach własnościowego prawa Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wys. 22.505,00 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej wyniosło 0,15 zł/miesięcznie.

Z lokali użytkowych w najmie, dzierżaw gruntów i pomieszczeń gospodarczych, z najmu miejsc parkingowych, pozostałej działalności oraz dotyczących mienia spółdzielni osiągnięto wynik dodatni w kwocie 2.501.916 zł., co w przeliczeniu na 1m² zasobów ogółem wyniosło 0,87 zł/miesięcznie. Ujemny wynik osiągnięto na działalności SKO.

Uwzględniając wynik z roku ubiegłego – zgodnie z art. 6 ust. 1 uosm ogółem na gzm za 2007 r. Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wys. 508.598,53 zł.

Rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2007 r. wykazują:

- 1.865.712,26 zł – nadwyżka przychodów nad kosztami na gzm, w tym:
- ✓ 2.012.774,14 zł – nadwyżka zaliczkowych opłat na energię ciepłą
- ✓ - 147.061,88 zł – nadwyżka kosztów nad przychodami na gzm

Wyniki narastająco (bez energii cieplnej) na poszczególne nieruchomości – bez nieruchomości z lokalami użytkowymi w najmie - na dzień 31.12.2007 r.

Lp	Nieruchomość	Wynik	Na 1m ² /mc
1.	Lokajskiego 4 - 30	- 312.567	- 0,69 zł
2.	Belgradzka 18-22	144.087	0,74 zł
3.	Raabego 1 - 13	- 206.263	- 0,51 zł
4.	Lanciego 10H	- 47.172	- 1,99 zł
5.	Lanciego 10A – 10F	33.967	0,24 zł
6.	Lasek Brzozowy, Mandarynki, Lanciego 2-8	269.020	0,26 zł
7.	KEN 36A i KEN 36	83.271	0,21 zł
8.	Lanciego 7 - 11	154.581	0,86 zł
9.	Lanciego 9	56.616	1,53 zł

Z zestawienia wynika, że w nieruchomości nr 4 – Lanciego 10H ustalone opłaty nie pokrywały w pełni ponoszonych kosztów utrzymania tej nieruchomości – brakowało średnio 1,99 zł/m² . W nieruchomości nr 9 – Lanciego 9 ustalone opłaty przewyższały ponoszone koszty – średnio o



1,53 zł/m² . W pozostałych nieruchomościach opłaty były dostosowane do ponoszonych kosztów.

2008 r.

Lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Lokale mieszkalne	24.187.203	23.202.695	- 984.508
	Centralne ogrzewanie		- 1.434.994	- 1.434.994
	Ciepła woda		224.910	224.910
	Razem lokale mieszkalne	24.187.203	21.992.611	- 2.194.592
2.	Lokale użytkowe własnościowe	2.289.708	2.695.867	406.159
	Centralne ogrzewanie		- 145.802	- 145.802
	Ciepła woda		42.026	42.026
	Razem lokale użytkowe własn.	2.289.708	2.592.091	302.383
3.	Lokale użytkowe najem	212.591	912.743	700.152
4.	Dzierżawa, pom. gospodarcze	28.693	404.451	375.758
5.	Mienie spółdzielni	250.042	1.038.320	788.278
6.	Miejsca postojowe	721.182	693.050	-28.132
7.	Działalność SKO	260.320	58.358	- 201.961
	Razem wynik finansowy	27.949.739	27.691.624	- 258.115
8.	Pozostałe przychody i koszty	1.540.124	2.471.316	931.192
9.	Ogółem wynik finansowy	29.489.863	30.162.940	673.077
10.	Wynik z roku ubiegłego	147.062		- 147.062
11.	Wynik narastająco	29.636.925	30.162.940	526.015

W tabeli wynik na działalności gzm wykazano bez wyniku z rozliczenia zaliczkowych opłat w stosunku do poniesionych kosztów energii cieplnej (co i podgrzanie wody) - jw.

Na lokalach mieszkalnych spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wys. 2.194.592 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej miesięcznie wyniosło 0,82 zł.

Na lokalach użytkowych zajmowanych na warunkach własnościowego prawa Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wys. 302.383,00 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej wyniosło 2,04 zł/miesięcznie.

Z lokali użytkowych w najmie, dzierżaw gruntów i pomieszczeń gospodarczych, z pozostałej działalności oraz dotyczących mienia spółdzielni osiągnięto wynik dodatni w kwocie 2.795.380,00 zł., co w przeliczeniu na 1m² zasobów ogółem wyniosło 0,96 zł/miesięcznie. Ujemny wynik osiągnięto na działalności SKO i z najmu miejsc parkingowych.



Uwzględniając wynik z roku ubiegłego – zgodnie z art. 6 ust. 1 uosm ogółem na gzm za 2008 r. Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w wys. 526.014,22 zł.

Rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2008 r. wykazują:

- 1.573.368,55 zł – nadwyżka przychodów nad kosztami na gzm, w tym:
- ✓ 1.386.860,56 zł – nadwyżka zaliczkowych opłat na energię ciepłą
- ✓ 186.507,99 zł – nadwyżka przychodów nad kosztami działalności eksploatacyjnej.

Wyniki narastająco (bez energii ciepłej) na poszczególne nieruchomości – bez nieruchomości z lokalami użytkowymi w najmie - na dzień 31.12.2008 r.

Lp	Nieruchomość	Wynik	Na 1m ² pu
1.	Lokajskiego 4 - 30	- 584.189	- 1,28 zł
2.	Belgradzka 18-22	187.098	0,97 zł
3.	Raabego 1 - 13	- 132.489	- 0,38 zł
4.	Lanciego 10H	- 51.680	- 2,18 zł
5.	Lanciego 10A – 10F	44.187	0,31 zł
6.	Lasek Brzozowy, Mandarynki, Lanciego 2-8	- 265.215	- 3,06 zł
7.	KEN 36A i KEN 36	396.275	0,99 zł
8.	Lanciego 7 - 11	206.536	1,14 zł
9.	Lanciego 9	77.875	2,11 zł
10.	Raabego 13	43.965	0,75 zł

Z zestawienia wynika, że w nieruchomości nr 4 – Lanciego 10H ustalone opłaty nie pokrywały w pełni ponoszonych kosztów utrzymania tej nieruchomości – brakowało średnio 2,18 zł/m². Podobnie w nieruchomości nr 6 – Lasek Brzozowy, Mandarynki, Lanciego 2- 8 – brakowało średnio 3,06 zł/m².

W nieruchomości nr 9 – Lanciego 9 ustalone opłaty przewyższały ponoszone koszty – średnio o 2,11 zł/m². W pozostałych nieruchomościach opłaty były dostosowane do ponoszonych kosztów.

2009 r.

Lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1.	Lokale mieszkalne	24.588.867	23.885.612	- 703.255
	Centralne ogrzewanie		- 1.011.497	- 1.011.497
	Ciepła woda		+ 92.100	+ 92.100
	Razem lokale mieszkalne	24.588.867	22.966.215	- 1.622.652
2.	Lokale użytkowe własnościowe	2.589.237	2.472.304	- 116.933

 116 1001

	Centralne ogrzewanie		- 58.722	- 58.722
	Ciepła woda		+ 39.029	+ 39.029
	Razem lokale użytkowe własn.	2.589.237	2.452.611	- 136.626
3.	Lokale użytkowe najem	209.318	1.078.923	869.605
4.	Dzierżawa, pom. gospodarcze	45.221	663.515	618.294
5.	Mienie spółdzielni	224.823	1.143.228	918.405
6.	Miejsca postojowe	904.189	702.410	- 201.779
7.	Działalność SKO	314.072	63.235	- 250.837
	Razem wynik finansowy	28.875.727	29.070.137	194.410
8.	Pozostałe przychody i koszty	3.525.850	2.228.196	- 1.297.654
9.	Ogółem wynik finansowy	32.401.577	31.298.333	- 1.103.244
10.	Podatek dochodowy	488.374		- 488.374
11.	Wynik z roku ubiegłego		259.789	259.789
12.	Wynik narastająco	32.889.951	31.558.122	- 1.331.829

W tabeli wynik na działalności gzm wykazano bez wyniku z rozliczenia zaliczkowych opłat w stosunku do poniesionych kosztów energii cieplnej (co i podgrzanie wody) - jw.

Na lokalach mieszkalnych spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wys. 1.622.652 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej miesięcznie wyniosło 0,55 zł

Na lokalach użytkowych zajmowanych na warunkach własnościowego prawa Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wys. 136.626 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej wyniosło 0,92 zł/miesięcznie.

Z lokali użytkowych w najmie, dzierżaw gruntów i z pozostałej działalności osiągnięto wynik dodatni w kwocie 2.406.304 zł., co w przeliczeniu na 1m² zasobów ogółem wyniosło 0,82 zł/miesięcznie. Ujemny wynik osiągnięto na działalności SKO, z najmu miejsc parkingowych oraz z pozostałej działalności.

Uwzględniając wynik z roku ubiegłego – zgodnie z art. 6 ust. 1 uosm ogółem na gzm za 2008 r. Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wys. 1.331.829 zł., co w przeliczeniu na 1m² pow. użytkowej miesięcznie wyniosło 0,45 zł.

Rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2009 r. wykazują:

- 2.632.035,78 zł – nadwyżka kosztów nad przychodami na gzm, z tego:
 - ✓ 939.090,68 zł – nadwyżka zaliczkowych opłat na energię ciepłą,
 - ✓ 1.692.945,10 zł – nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności eksploatacyjnej.

Wyniki narastająco (bez energii cieplnej) na poszczególne nieruchomości – bez nieruchomości z lokalami użytkowymi w najmie - na dzień 31.12.2009 r.




Lp	Nieruchomość	Wynik	Na 1m ² pu
1.	Lokajskiego 4 - 30	- 818.409	- 1,79 zł
2.	Belgradzka 18-22	185.559	0,96 zł
3.	Raabego 1 - 13	- 282.564	- 0,81 zł
4.	Lanciego 10H	- 61.689	- 2,61 zł
5.	Lanciego 10A – 10F	- 61.719	- 0,43 zł
6.	Lasek Brzozowy, Mandarynki, Lanciego 2-8	- 2.011.398•	- 1,95 zł
7.	KEN 36A i KEN 36	540.506	1,36 zł
8.	Lanciego 7 - 11	212.744	1,18 zł
9.	Lanciego 9	90.414	2,45 zł
10.	Raabego 13	122.250	2,04 zł
11.	Lanciego 10G	- 14.902	- 3,80 zł*

• Nieruchomość nr 6 w wyniku mieści się rezerwa na wieczyste użytkowanie gruntu za lata 2006 – 2009 w kwocie 1.575.933 zł

*Wynik i przeliczenie stawki na 1m² pu za 2009 r. w nieruchomości nr 11 obejmuje 2 miesiące eksploatacji 2009 r. – bardziej szczegółowa analiza będzie możliwa po ustaleniu rozliczenia rocznego.

Z zestawienia wynika, że w niektórych nieruchomościach ustalone opłaty nie pokrywały w pełni ponoszonych kosztów utrzymania tych nieruchomości: nr 1 – średnio o 1,79 zł/m², nr 4 – średnio o 2,61 zł/m², nr 6 – średnio o 1,95 zł/m².

W nieruchomości nr 9 ustalone opłaty przewyższały ponoszone koszty o 2,45 zł/m² oraz w nieruchomości nr 10 o 2,04 zł/m².

Ze zbadanych dokumentów wynika, że właściciele będący członkami oraz nie będący członkami nie są rozliczani zgodnie z postanowieniami § 8 „Regulaminu rozliczania kosztów gzm...” – według przysługującego udziału w nieruchomości wspólnej, co powinno stanowić podstawę do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Nie uczestniczą również w pokrywaniu kosztów nieruchomości wspólnych według wielkości udziału.

W regulaminie ustalono zasady rozliczania kosztów eksploatacji dźwigów nie uwzględniając postanowień zawartych w § 3 oraz § 8 tego regulaminu – uczestniczenie właścicieli lokali w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych według wielkości udziału

W wyniku podziału nieruchomości, w większości z nich – nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14 występują budynki wysokie, wyposażone w dźwigi osobowe.

Członkowie i właściciele wnoszą opłatę za dźwigi w jednakowej wysokości, z wyłączeniem lokali położonych na parterze. Lokale położone na pierwszym

piętrze obciążane są kosztami w wys. 50%. Lokale usytuowane na parterze, do których przynależy miejsce postojowe w garażu podziemnym, obciążane są za dźwig w wys. 50% stawki.

Koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są:

- proporcjonalnie do ilości lokali – w budynkach przy ul. Lanciego 10a,d,e,f,h, KEN 36 i KEN 36A
- proporcjonalnie do liczby osób w nich zamieszkujących – w pozostałych budynkach.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi zbiorczo w latach 2006 – 2009 stanowią **załącznik nr 15** do protokołu.

Należy mieć na uwadze stanowisko zaprezentowane w interpretacji ogólnej Ministra Finansów z dnia 05 marca 2008 r. Nr DD6/8213/11/KWW/07/MB/82, zawierające wyjaśnienia dotyczące stosowania art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uznające, że opłaty za lokale użytkowe zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu nie uważa się za przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdyż lokale te, z uwagi na ich charakter, nie są lokalami mieszkalnymi ani pomieszczeniami przynależnymi do nich.

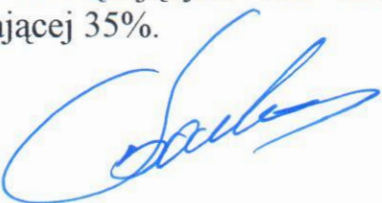
Rozliczenie energii cieplnej.

W Spółdzielni obowiązuje „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach” – uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 14.11.2006 r. uchwałą nr 53/2006 ze zmianami wprowadzonymi uchwałami:

- nr 3/2007 z dnia 26.03.2007 r.
- nr 22/2007 z dnia 23.07.2007 r.
- nr 9/2008 z dnia 18.03.2008 r.
- nr 24/2008 z dnia 16.09.2008 r.

Zgodnie z regulaminem koszty dostawy energii naliczane są i rozliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości. Koszty dostawy energii cieplnej oraz zaliczki wpłacane na ich poczet przez użytkowników rozliczane są bezwynikowo.

Zaliczkowy koszt ogrzewania $1m^2$ pow. lokalu obliczany jest z uwzględnieniem planowanych na dany rok kosztów dostawy energii dla potrzeb c.o. na podstawie faktycznego zużycia ciepła w danej nieruchomości w okresie poprzednich dwóch lat rozliczeniowych oraz obowiązujących cen energii cieplnej przy uwzględnieniu rezerwy nieprzekraczającej 35%.



119 1007

Koszty energii cieplnej dla potrzeb co rozliczane są w okresie 12 miesięcy pokrywających się z rokiem kalendarzowym. Rozliczenie dokonywane jest w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych, przez specjalistyczną firmę zewnętrzną.

Zużycie ciepłej wody rozliczane jest w okresach kwartalnych.

Różnice (nadpłaty, niedopłaty) rozliczane są:

- niedopłata – uzupełnienie w ciągu 30 dni od dostarczenia rozliczenia na piśmie,
- nadpłata – w pierwszej kolejności zaliczone zostaną na poczet zaległości w opłatach za lokal a następnie zostaną zaliczone na poczet przyszłych należności lub na żądanie użytkownika przekazane do wypłaty na rachunek w terminie 30 dni od dostarczenia rozliczenia.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono – w ujęciu globalnym, co następuje:

2006 r.

6.391.955,86 zł – koszty zakupu energii
8.316.950,56 zł – zaliczkowe wpłaty, co stanowiło 130,1% kosztów zakupu
+ 1.924.994,70 zł – nadpłata do rozliczenia

2007 r.

5.888.110,47 zł – koszty zakupu energii
8.016.487,98 zł – zaliczkowe wpłaty, co stanowiło 136,1% kosztów zakupu
+ 2.128.377,51 zł – nadpłata do rozliczenia

2008 r.

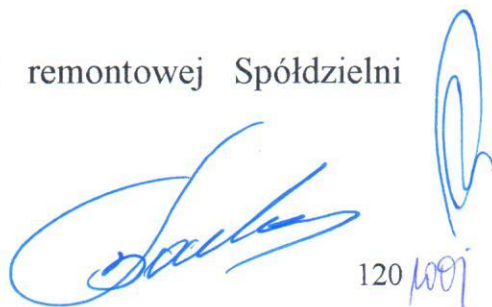
6.452.072,28 zł – koszty zakupu energii
7.765.933,31 zł – zaliczkowe wpłaty, co stanowiło 120,4% kosztów zakupu
+ 1.313.861,03 zł – nadpłata do rozliczenia

2009 r.

6.577.143,37 zł – koszty zakupu energii
7.516.234,05 zł – zaliczkowe wpłaty, co stanowiło 114,3% kosztów zakupu
+ 939.090,68 zł – nadpłata do rozliczenia

5. GOSPODARKA REMONTOWA

W okresie objętym lustracją zasady gospodarki remontowej Spółdzielni wyznaczały:



120

- „Regulamin gospodarki remontowo – konserwacyjnej i modernizacyjno – rozwojowej w SM „Przy Metrze” – zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 51/98 z dnia 21.12.1998 r.
- „Regulamin funduszu inwestycyjno – rozwojowego w SM „Przy Metrze” – zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/2007 w dniu 23.01.2007 r.
- Roczne plany rzeczowe i finansowe remontów w ujęciu na poszczególne nieruchomości na okres objęty badaniem lustracyjnym zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
- Możliwości finansowe Spółdzielni.

5.1. Nadzór techniczny nad zasobami i ustalenie potrzeb remontowych

5.1.1. Zgodnie ze strukturą i regulaminem organizacyjnym Spółdzielni, obowiązującymi w okresie objętym lustracją, koordynacja czynności nadzoru technicznego nad zasobami mieszkaniowymi należała do dnia 26.08.2008 r. do Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.

Po odwołaniu Zastępcy Prezesa ds. Technicznych nadzór techniczny przejął Prezes Zarządu Spółdzielni, który wykonuje te czynności poprzez dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi, do zadań którego należało m.in.

- dokonywanie okresowych i bieżących analiz stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz sporządzanie dokumentacji przeglądów technicznych,
- opracowywanie rocznych projektów planów remontów, konserwacji zasobów i planów gospodarki funduszem remontowym oraz funduszem na konserwację
- prowadzenie dokumentacji technicznej wszystkich obiektów oraz zagospodarowania terenu,
- organizacja wykonywanych remontów i konserwacji poprzez zlecanie ich wykonawcom,
- pełnienie nadzoru technicznego nad prowadzonymi robotami remontowymi, odbiór robót remontowych,
- sprawdzanie faktur i kosztorysów powykonawczych,
- sprawowanie bezpośredniego nadzoru organizacyjno – technicznego przy usuwaniu awarii,
- stałe monitorowanie zgodności realizowanych robót z planem rzeczowo – finansowym

5.1.2. Stosownie do przepisów zawartych w art. 61 – 66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) Spółdzielnia jest zobowiązana do utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym i estetycznym.


121 

Z powyższych przepisów wynika obowiązek dokonywania okresowych przeglądów technicznych oraz obowiązek prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

Spółdzielnia spełniając wymóg art. 64 ustawy - Prawo budowlane prowadzi i przechowuje dokumentację czynności nadzoru budowlanego w postaci:

1. Książki obiektów budowlanych.
2. Protokołów z przeglądów technicznych i kontroli obiektów.
3. Protokołów odbioru obiektów na podstawie :
 - ustawy o dozorze technicznym z dnia 21.12.2000 r. (Dz. U. Nr 122, poz. 1321),
 - rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie rodzaju urządzeń technicznych podlegających dozorowi technicznemu z dnia 18.02.2003 r. (Dz. U. Nr 28, poz. 249),
 - rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego z dnia 29.10.2003 r. (Dz. U. Nr 193, poz. 1890).

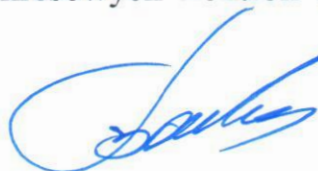
Sprawdzono wybrane drogą losową książki obiektów budowlanych:

- Lasek Brzozowy 3
- Lasek Brzozowy 10
- Lokajskiego 22
- Belgradzka 22
- Mandarynki 2
- Mandarynki 4
- Lanciego 10E
- Lanciego 7b
- Lanciego 2
- Raabego 11

Książki prowadzone są według obowiązującego wzoru, zawierają dane identyfikacyjne obiektu, dane techniczne charakteryzujące obiekt, plan sytuacyjny z zaznaczonymi granicami nieruchomości określający usytuowanie miejsc przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu, spis dokumentacji dołączonej do książki obiektu, dane osoby upoważnionej do dokonywania wpisów, wykaz protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych w obiekcie.

Sprawdzone książki posiadają wpisy dotyczące:

- rocznych przeglądów instalacji gazowych, przewodów kominowych, podłączeń spalinowych i wentylacyjnych, okresowych kontroli stanu



technicznej sprawności obiektu,

- pięcioletnich przeglądów w zakresie badania instalacji elektrycznej, przeglądów budynku w zakresie sprawdzenia stanu sprawności technicznej.

Przeglądy udokumentowane są protokołami, dokonywane były przez osoby posiadające w tym zakresie stosowne uprawnienia.

Częstotliwość przeglądów określona ustawą została zachowana.

Do książek obiektów wpisywane są również roboty remontowe i modernizacyjne wykonywane w danym obiekcie.

Do sposobu prowadzenia książek obiektów budowlanych uwag nie wnosi się.

Sprawdzono również, wybrane drogą losową księgi rewizyjne dźwignicy znajdujących się w budynkach mieszkalnych:

- Lasek Brzozowy 2
- Lasek Brzozowy 18
- Lanciego 10G, 10F
- Lokajskiego 14
- Lanciego 10H
- Belgradzka 22
- Raabego 11
- KEN 36C

Sprawdzone księgi rewizyjne zawierają adnotacje o przeprowadzonych badaniach okresowych dźwigów zgodnie z ustawą z dnia 21 grudnia 2000 r. o Dozorze Technicznym (Dz. U. Nr 122, poz. 1321 z późn. zm.)

Badania wykonane zostały przez Inspektorów Urzędu Dozoru Technicznego posiadających stosowne uprawnienia. Po wykonaniu badania wydano decyzję zezwalającą na eksploatację urządzenia dźwigowego. W księdze rewizji dźwignicy w budynku Lasek Brzozowy 5 znajduje się protokół czynności poprzedzających wydanie pierwszej decyzji zezwalającej na eksploatację urządzenia transportu bliskiego z dnia 6 czerwca 2008 r. oraz protokół odbioru technicznego, dokumentacja techniczno – odbiorcza dźwigu.

W przypadku dokonania modernizacji dźwigów następował odbiór techniczny dokonany przez Urząd Dozoru Technicznego oddział w Warszawie. Załącznikiem do ksiąg są protokoły z kontroli oraz dokumentacja po modernizacji.

Do sposobu prowadzenia ksiąg rewizyjnych uwag nie wnosi się.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że w Spółdzielni dokonywane są przeglądy zasobów mające na celu ocenę stanu technicznego zasobów.



123

Zestawienie dokonanych ostatnich przeglądów rocznych i pięcioletnich budynków przedstawia **załącznik Nr 16** do protokołu.

5.1.3. Na podstawie obowiązujących w Spółdzielni Zasad kwalifikowania budynków mieszkalnych do remontów i dociepleń zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 21/94 z dnia 15.12.1994 r., mając na względzie stopień pilności robót wynikający z przeglądów oraz zgłoszenia mieszkańców, sporządzane były projekty planów remontów w układzie rzeczowo-finansowym, z uwzględnieniem realnych środków finansowych przeznaczonych na ten cel, każdorazowo zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

W myśl postanowień zawartych w § 3 „Regulaminu gospodarki remontowo – konserwacyjnej...”, Rada Nadzorczą zatwierdza roczny plan remontów i konserwacji w trybie uchwały w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 stycznia roku planistycznego.

Na podstawie okazanych dokumentów ustalono, że:

- projekt planu rzeczowo – finansowego robót konserwacyjno – remontowych na rok 2006, Rada Nadzorczą zatwierdziła Uchwałą 30/06 z dnia 24.04.2006 r. Korekta planu rzeczowo – finansowego robót remontowych w roku 2006 została zatwierdzona uchwałą Nr 65/06 z dnia 18.12.2006 r.,
- plan rzeczowo – finansowy robót remontowych na 2007 r. zatwierdzony został uchwałą Nr 5/07 z dnia 12.04.2007 r.,
- plan rzeczowo – finansowy robót remontowych na rok 2008 dla nieruchomości mieszkaniowych zatwierdzono uchwałą Nr 11/2008 z dnia 29.05.2008 r.,
- plan rzeczowo – finansowy robót remontowych na rok 2009 dla nieruchomości mieszkaniowych zatwierdzono uchwałą Nr 18/2009 z dnia 7.04.2009 r., co oznacza, że powyższe terminy nie zostały zachowane.

Plan remontów i jego wykonanie w ujęciu rzeczowo - finansowym na poszczególne nieruchomości w latach objętych lustracją przedstawiają **załączniki nr 17 – 17c** do protokołu.

Najbardziej znaczącą pozycję w działalności remontowej w roku 2008 i 2009 stanowi wymiana ślusarki na okna PCV, wymiana daszków wraz z dokumentacją, z czego w roku 2008 – 30%, a w 2009 – 40% kosztów wykonanych wszystkich prac remontowych.

Na przedsięwzięcia termomodernizacyjne w ramach, których dokonano wymiany ślusarki klatek schodowych na ściany murowane z oknami PCV wykorzystano środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie.



Z przedłożonych dokumentów wynika, że w Spółdzielni w ramach funduszu remontowego rozliczono w roku 2009 konserwację instalacji pożarowej – suche piony w budynkach Raabego 7,4,11, Mandarynki 6,12, Lasek Brzozowy 1,2,5,12,13,18 na ogólną kwotę 19.086,66 zł. W roku 2008 pokryto wymianę piasku w piaskownicach w nieruchomości Nr1, 2 i 3 na ogólną kwotę 21.496 zł oraz koszt dorobienia kluczy po podziale części śmietnika w nieruchomości Nr 7 na kwotę 4.508,70 zł. W roku 2006 przegląd 5-letni instalacji gazowej w nieruchomości Nr 1,2,3,6 na kwotę 30.434,97 zł. Powyższe wydatki powinny być rozliczane w ramach kosztów eksploatacji, z uwzględnieniem stawki opłat przypadających na ten rodzaj kosztów.

Pojęcie remontu zdefiniowane zostało w art. 3 ustawy – Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r, Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.). Tak więc z funduszu remontowego nie mogą być finansowane przeglądy określone ww. ustawą i konserwacje zasobów.

5.2. Finansowanie remontów

5.2.1. Wielkość potrzeb remontowych określona w planach remontów zasobów SM „Przy Metrze” oraz akumulację środków na fundusz remontowy w okresie objętym lustracją przedstawia poniższa tabela:

rok	Plan podstawowy zł/nr uchwały RN z dnia....	Korekta planu zł/ nr uchwały RN z dnia...	Łączna wartość planowanych środków na fundusz remontowy	Akumulacja środków	Pokrycie potrzeb remontowych %
2006	<u>6.570.182,00</u> 30/06 z 24.04.06	<u>- 82.088,00</u> 65/06 z 18.12.06	6.488.095,00	10.530.545,81	162,30
2007	<u>5.665.390,06</u> 5/07 z 12.04.07	—	5.665.390,06	11.741.972,60	207,26
2008	<u>5.777.949,00</u> 11/08 z 29.05.08	—	5.777.949,00	10.672.205,82	184,1
2009	<u>5.220.765,00</u> 18/09 z 7.04.09	—	5.220.765,00	10.520.268,23	201,51
razem	23.234.286,06	- 82.088,00	23.152.199,06	43.464.992,46	187,07

Powyższe dane wykazują w każdym roku objętym lustracją zabezpieczenie środków finansowych w wysokości przekraczającej planowane nakłady na remonty zasobów, które obejmowały szeroki i różnorodny zakres prac, mających na celu utrzymanie zasobów i poprawę ich stanu.




5.2.2. Wielkość i źródła akumulacji środków na fundusz remontowy przedstawia poniższa tabela:

Źródła akumulacji środków na fundusz remontowy za lata 2006 - 2009					
Fundusz Remontowy Zasobów		2006	2007	2008	2009
	razem	5.102.781,32	4.469.361,56	4.365.024,34	4.706.908,41
	w tym:				
	Odpis z lokali mieszkalnych	3.993.242,22	3.977.022,33	3.976.850,55	3.973.985,03
	odpis z lokali użytkowych	293.344,35	268.040,88	288.522,34	283.346,90
	Fundusz ogólnospółdzielczy	—	39.727,57	4.718,16	8.000,00
	Inne wpływy*	157.859,19	65.277,60	94.933,29	441.576,48
	Inne wpływy np. z f. zasobowego z przekształceń	658.335,56	119.293,18	—	—
	Bilans otwarcia	7.711.287,25	10.530.545,81	11.741.972,60	10.672.205,82

* inne wpływy stanowią odzyskane odszkodowania, nadwyżkę wpłat z przetargów lokali mieszkalnych ponad wartość rynkową, usuwanie usterek Al. KEN 36 i 36A, przychody z tyt. najmu miejsc postojowych.

Zgodnie z § 5 „Regulaminu gospodarki remontowo – konserwacyjnej ...” głównym źródłem tworzenia funduszu remontowego są:

- opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni wg normy uchwalonej przez Radę Nadzorczą na 1m² p. u. m.,
- opłaty za reklamę,
- nadwyżki przekraczające wartość wkładów budowlanych, uzyskane w wyniku przyznania przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na warunkach komercyjnych,
- darowizny osób fizycznych i prawnych,
- inne, zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej.

Powyższy Regulamin uchwalony w 1998 r. wymaga dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów oraz faktycznych źródeł tworzenia funduszu remontowego.

Ewidencja księgowa konta 856 wykazuje wpływy na fundusz remontowy z:

1. Odpisów z lokali mieszkalnych.
2. Odpisów z lokali użytkowych.
3. Odpisu miejsc postojowych.
4. Wpływów z tytułu lokali mieszkalnych – przetargi.
5. Odszkodowań za zalania i inne szkody w lokalach.
6. Pozostałych wpływów.

Powyższy regulamin stanowi o prowadzeniu przez Spółdzielnię poza gospodarką remontową, także prowadzenie gospodarki modernizacyjno –


126 woj 

rozwojowej, której zadaniem jest ulepszanie i pomnażanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Pojęcie modernizacji wprowadzone zostało do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawą nowelizacyjną uchwaloną 19 grudnia 2002 r. art. 6¹ ust. 5. Z modernizacją budynku lub lokalu związane były obowiązki majątkowe członków i osób niebędących członkami, którym przysługiwały prawa do lokali poprzez uzupełnienie wkładu mieszkaniowego. Przepisy w zakresie w jakim definiowały modernizację zostały uchylone ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r.

Uchwalony w styczniu 2007 r. „Regulamin funduszu inwestycyjno – rozwojowego w SM „Przy Metrze” ” będący funduszem przeznaczonym na finansowe wspieranie modernizacji, rozwoju i inicjatyw inwestycyjnych Spółdzielni w § 2 określa jego przychody, którymi między innymi są wpływy z tytułu kwot wpłaconych na działalność statutową Spółdzielni w ramach organizowanych przetargów na lokale. Wpływy te wg ewidencji księgowej zasilają fundusz remontowy.

W okresie objętym lustracją stawka odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i użytkowych wynosiła 1,50 zł m² p.u. lokalu i zatwierdzona została w okresie poprzedzającym lustrację uchwałą Nr 121/2005 Rady Nadzorczej z dnia 23.11.2005 r. z mocą obowiązującą od dnia 01.12.2005 r.

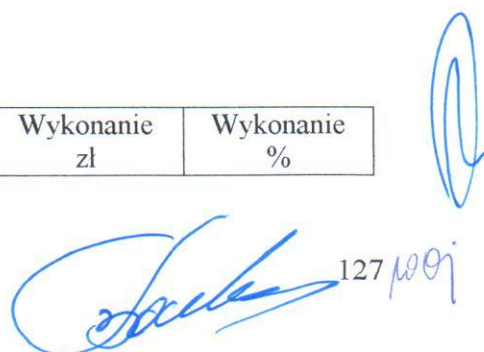
Koszty remontów i wpływy na ich pokrycie w latach objętych lustracją kształtowały się:

Koszty remontów i wpływy na ich pokrycie za lata 2006 – 2009				
Wyszczególnienie	Bilans otwarcia	Koszty	Wpływy	Bilans zamknięcia
2006				
Fundusz remontowy razem	7.711.287,25	2.278.194,75	5.102.781,32	10.535.873,82
2007				
Fundusz remontowy razem	10.530.545,81	3.257.934,77	4.469.361,56	11.741.972,60
2008				
Fundusz remontowy razem	11.741.972,60	5.434.791,12	4.365.024,34	10.672.205,82
2009				
Fundusz remontowy razem	10.672.205,82	4.858.846,00	4.706.908,41	10.520.268,23

Plan i wykonanie funduszu remontowego w ujęciu finansowym w latach objętych lustracją przedstawiają poniższe tabele:

Rok 2006

Lp.	Wyszczególnienie	Plan zł	Wykonanie zł	Wykonanie %
-----	------------------	------------	-----------------	----------------



127 1001

1.	Stan początkowy funduszu remontowego	7.711.287,25	7.711.287,25	100,00
2.	Przychody funduszu remontowego	4.950.461,00	5.102.781,32	103,08
3.	Koszty funduszu remontowego w tym:	6.173.654,00	2.278.194,75	36,90
	• koszty prac remontowych	4.006.048,00	2.109.456,96	52,66
4.	Stan na koniec okresu sprawozdawczego	6.488.094,25	10.535.873,82	162,39

Rok 2007

Lp.	Wyszczególnienie	Plan zł	Wykonanie zł	Wykonanie %
1.	Stan początkowy funduszu remontowego	10.535.874,00	10.530.545,81	99,5
	w tym funduszu ogólnospółdzielczego	5.842.077,26	5.932.341,12	101,55
	na poszczególnych nieruchomościach	4.693.796,74	4.598.204,69	97,96
2.	Przychody funduszu remontowego	4.433.653,00	4.469.361,56	100,81
3.	Koszty funduszu remontowego w tym:	9.355.694,24	3.257.934,77	34,82
	• koszty prac remontowych	8.121.428,40	2.831.223,53	34,86
4.	Stan na koniec okresu sprawozdawczego	5.613.832,76	11.741.972,60	209,16

Rok 2008

Lp.	Wyszczególnienie	Plan zł	Wykonanie zł	Wykonanie %
1.	Stan początkowy funduszu remontowego	11.741.973,00	11.741.972,60	100,00
	w tym funduszu ogólnospółdzielczego	5.989.377,00	5.944.449,14	99,25
	na poszczególnych nieruchomościach	5.752.596,00	5.797.523,46	100,78
2.	Przychody funduszu remontowego	4.468.215,00	4.360.306,18	97,58
3.	Koszty funduszu remontowego w tym:	10.432.238,00	4.852.180,06	46,51
	• koszty prac remontowych	3.342.700,00	4.008.539,00	119,92
4.	Stan na koniec okresu sprawozdawczego	5.777.949,00	10.672.205,82	184,71

Rok 2009

Lp.	Wyszczególnienie	Plan zł	Wykonanie zł	Wykonanie %
1.	Stan początkowy funduszu remontowego	10.677.661,00	10.672.205,82	99,95
	w tym funduszu ogólnospółdzielczego	5.366.556,00	5.361.100,52	99,90
	na poszczególnych nieruchomościach	5.311.105,00	5.311.105,30	100,00
2.	Przychody funduszu remontowego	4.457.425,00	4.698.908,41	105,42
3.	Koszty funduszu remontowego w tym:	9.914.320,00	4.831.295,21	48,73
	• koszty prac remontowych	3.275.709,00	3.506.676,63	107,05
4.	Stan na koniec okresu sprawozdawczego	5.220.765,00	10.520.268,23	201,51

Od roku 2007 Spółdzielnia w ramach funduszu remontowego wydziela fundusz ogólnospółdzielczy.

Zasady jego tworzenia nie zostały określone w obowiązujących w Spółdzielni uregulowaniach wewnętrznych.

5.3. Wykonawstwo robót remontowych



128 1009

5.3.1. Prace remontowe wynikające z planu remontów i bieżących potrzeb były wykonywane wyłącznie przez firmy zewnętrzne (wykonawstwo obce). Spółdzielnia nie posiada własnych służb wykonawstwa remontowego.

5.3.2. Spółdzielnia ma określone zasady postępowania przy doborze obcych wykonawców robót budowlanych, które unormowane są w odpowiednim regulaminie.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał „Regulamin postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów na wykonanie w systemie zleconym usług i robót remontowo – budowlanych w SM „Przy Metrze” w drodze konkursu ofert” – zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/02 z dnia 10.06.2002 r.

Regulamin określa:

- zasady i tryb ogłaszania konkursu,
- skład i zakres działania komisji konkursowej,
- zasady postępowania konkursowego składającego się z dwóch części. Części jawnej, w której sprawdzeniu podlega prawidłowość wszczęcia postępowania, liczba złożonych ofert, ofert spełniających warunki formalne oraz kwalifikacja oferentów do dalszego uczestnictwa w postępowaniu konkursowym; w części niejawnej sprawdzeniu podlega zgodność złożonych ofert z warunkami zamówienia oraz wskazanie oferty najkorzystniejszej,
- prowadzenie z wybranymi oferentami dalszych negocjacji,
- prawo Spółdzielni do unieważnienia konkursu.

Powyższe zasady mają zastosowanie przy wyborze oferentów na wykonanie usług i robót remontowo – budowlanych o wartości powyżej 15 tysięcy złotych jednorazowo lub 60 tysięcy w przypadku usługi cyklicznej.

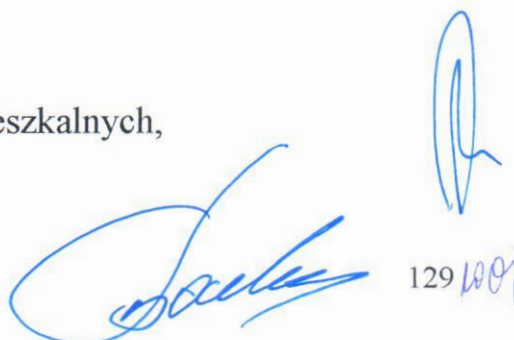
Zgodnie z § 9 ust. 4 „Regulaminu...” dla skuteczności rozstrzygnięcia postępowania wymagane jest wpłynięcie co najmniej dwóch ważnych ofert.

Na potrzeby lustracji sporządzono zestawienie przetargów przeprowadzonych w okresie objętym lustracją, który stanowi **załącznik nr 18 – 18c** do protokołu.

Z zestawienia wynika, że w latach 2007, 2008, 2009 Spółdzielnia rozpoczęła ogłaszanie przetargów na roboty remontowe przez zatwierdzeniem przez Radę Nadzorczą planu remontów na dany rok.

Sprawdzono wybrane drogą losową przetargi:

- **Konkurs ofert na:**
 - prace malarskie w czterech budynkach mieszkalnych,



129 1001

- wykonanie podziału pomieszczeń wspólnych na piwnice lokatorskie w budynku Lanciego 10H,
- wymianę pokrycia dachu budynku Lanciego 7A.

Ogłoszenie o przetargu zamieszczono w Gazecie Wyborczej – wydanie z dnia 2.03.2009 r. Dodatkowo Spółdzielnia przesłała zaproszenia do udziału w konkursie ofert do ośmiu wykonawców.

Ustalono specyfikację warunków zamówienia określającą zakres rzeczowy zamówienia oraz pozostałe warunki.

Przyjęto kryterium oceny ofert, zasady rozpatrywania, oraz wyboru oferty najkorzystniejszej.

Specyfikację na prace malarskie pobrało jedenaście firm, wykonanie podziału pomieszczeń sześć firm oraz trzy firmy na remont pokrycia dachu.

Komisja konkursowa w składzie 6 osób w części jawnej udokumentowała postępowanie protokołem z dnia 16.03.2009 r. stwierdzając złożenie ofert na:

- prace malarskie w ilości 10,
- wykonanie podziału – 4 oferty,
- wymianę pokrycia dachu – 1 ofertę – zgodnie z decyzją Komisji na podstawie § 9 pkt 4 „Regulaminu...” postanowiono nie otwierać koperty, wnioskując o powtórzenie konkursu w możliwie szybkim terminie.

W stosunku do pozostałych oferentów Komisja zawnioskowała o zaproszenie na szczegółowe rozmowy i negocjacje.

Protokołem z posiedzenia Komisji w dniu 19.03.2009 r. udokumentowano postępowanie negocjacyjne w sprawie wyboru wykonawcy.

W wyniku postępowania Komisja zawnioskowała powierzenie zadania w zakresie robót malarskich firmie REMONT za cenę 64 tys. zł. + VAT. Na wykonanie prac w zakresie podziału pomieszczeń wybrano również ofertę firmy REMONT za cenę 60 tys. zł + VAT. Po zatwierdzeniu w dniu 21.04.2009 r. przez Zarząd wyboru ofert, z wybranym oferentem zawarto umowy.

Umowę Nr 65/2009 z dnia 24.04.2009 r. na malowanie w garażach, budynek przy ul. Lanciego 10B,C, E, F w Warszawie.

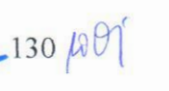
Określono zakres rzeczowy zamówienia, warunki ogólne, termin realizacji, wynagrodzenie ryczałtowe – wynikające z oferty, rozliczenie wykonania umowy, obowiązki stron, zabezpieczenie wykonania, gwarancję i kary umowne. Protokół końcowego odbioru robót z dnia 29.05.2009 r. uznający przedmiot umowy za wykonany bezusterkowo.

Wykonawca wystawił fakturę VAT Nr 4/2009 z dnia 29.05.2009 r. na kwotę 78.080,00 zł.

Rozliczenie zgodne z umową. Faktura zapłacona – PS 121 z 24.06.09.

Uwag nie wniesiono.

Na wykonanie piwnic lokatorskich w pomieszczeniach gospodarczych na poziomie – 1 budynku Lanciego 10H zawarto umowę Nr 102/2009 z dnia

 130 

16.06.2009 r. określając zakres rzeczowy zamówienia, warunki ogólne, termin realizacji, wynagrodzenie ryczałtowe – wynikające z oferty, rozliczenie wykonania umowy, obowiązki stron, zabezpieczenie wykonania, gwarancję i kary umowne.

Protokół końcowego odbioru robót etapu I i II.

Wykonawca wystawił faktury:

1. F – Ra VAT Nr 33/2009 z dnia 08.12.2009 na kwotę 29.960 zł (częściowa), zapłacona – PS 248 z 21.12.2009 r.
2. F – Ra VAT Nr 1/2010 z dnia 11.01.2010 r. na kwotę 34.240 zł (końcowa) – niezapłacona.

Rozliczenie zgodnie z umową.

• **Konkurs ofert na malowanie klatek schodowych w 15 budynkach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.**

Ogłoszenie o przetargu zamieszczono w Gazecie Wyborczej wydanie z dnia 27.08.2007 r.

Ustalono specyfikację warunków zamówienia określającą zakres rzeczowy zamówienia, warunki ogólne, termin realizacji, wynagrodzenie ryczałtowe – wynikające z oferty, rozliczenie wykonania umowy, obowiązki stron, zabezpieczenie wykonania, gwarancję i kary umowne.

Specyfikacje pobrały cztery firmy.

Komisja Przetargowa w składzie 5 osób udokumentowała postępowanie protokołem z dnia 10.09.2007 r. w sprawie wyboru wykonawcy na malowanie klatek schodowych. Złożono dwie oferty łącznie na malowanie klatek w pięciu budynkach, które jako zgodne z warunkami zamówienia Komisja zakwalifikowała do drugiego etapu postępowania konkursowego, tj. negocjacji.

W wyniku negocjacji potwierdzonych protokołem Komisji z dnia 17.09.2007 r. zawnioskowano zlecenie firmie Budowlanej REMONT Edward Czechowicz, Piaseczno – Józefosław malowanie klatek schodowych w budynkach Raabego 6, Lanciego 10E i 10F. Cena ofertowa odpowiednio 25.500 zł + VAT i 24 tysiące zł + VAT przy kwotach ujętych w planie 28 i 31 tysięcy zł brutto.

Malowanie klatek schodowych budynków Lokajskiego 26 kl. II oraz Lokajskiego 16 kl. IV firmie ZAN – Usługi Budowlane, Zbigniew Nowożyński z siedzibą w Warszawie. Cena oferowana dla każdego z budynków – 7 tysięcy zł brutto przy wartości planowanej – 7 tysięcy brutto.

Ze względu na brak ofert z przedmiotu zamówienia zdjęto budynki Lokajskiego 2, 4, 20, 26, 16, Lanciego 2, 4, 7A, 10B, Lasek Brzozowy 9, 11, 16, Mandarynki 10.

Po zatwierdzeniu przez Zarząd w dniu 14.09.2007 r. wyboru ofert, z wybranymi wykonawcami zawarto umowy.



1. Umowa Nr 169/2007 z dnia 23.10.2007r. zawarta z „ZAN” – Usługi Budowlane na malowanie klatek schodowych w budynku Lokajskiego 16 i 26.

Określono warunki techniczne, warunki szczegółowe i terminy realizacji, wynagrodzenie umowne zgodne z ofertą przetargową, rozliczenie wykonania umowy, zabezpieczenie, gwarancję i rękojmię, kary umowne.

Protokół końcowego odbioru robót w obiekcie Lokajskiego 26 z dnia 6.12.2007 r.

Wykonawca wystawił fakturę VAT Nr 10/12/07 z dnia 6.12.07 na kwotę 6.999,94 zł pomniejszoną o zaliczkę w wysokości 1.000,00 zł.

Faktura zapłacona – RK 98/ dnia 07.12.07 r.

Protokół odbioru robót bud. Lokajskiego 16 z dnia 4.01.2008 r.

Wykonawca wystawił fakturę VAT Nr 01/01/08 z dnia 29.01.2008 r. na kwotę 6.999,94 zł.

Faktura zapłacona – PS 27 z 07.02.08 r.

Rozliczenie zgodnie z umową.

2. Umowa Nr 168/2007 z dnia 23.10.2007 r. zawarta z Edwardem Czechowiczem – firma Budowlana „REMONT” na malowanie klatek schodowych w budynku Raabego 6, Lanciego 10E, 10F.

Określono warunki techniczne, warunki szczegółowe i terminy realizacji, wynagrodzenie umowne zgodne z ofertą przetargową, rozliczenie wykonania umowy, zabezpieczenie, gwarancję i rękojmię, kary umowne.

Protokół końcowego odbioru robót w bud. Lanciego 10F z dnia 30.11.2007 r., Lanciego 10E i Raabego 6 z dnia 14.12.2007 r.

Wykonawca wystawił faktury:

- faktura VAT nr 24/2007 z 3.12.2007 r. na kwotę 25.680 zł – zapłacona dnia 12.12.2007 r.
- faktura VAT nr 26/2007 z dnia 17.12. 2007 r. na kwotę 25.680 zł – zapłacona dnia 20.12.2007 r.
- faktura VAT nr 27/2007 z dnia 18.12.2007 r. na kwotę 27.285,- zł zgodnie z umową, zapłacona dnia 21.12.2007 r.

- **Konkurs ofert na wymianę instalacji c.o. w budynku mieszkalnym przy ul. Lasek Brzozowy 8 (32 lokale).**

Ogłoszenie o konkursie zamieszczono w Gazecie Wyborczej wydanie z dnia 19.05.2008 r.

Ustalono specyfikację warunków zamówienia.

Specyfikację pobrała jedna firma, ofertę złożyła jedna firma.

Zgodnie z protokołem Komisji konkursu ofert z dnia 2.06.2008 r. w oparciu o unormowania określone w § 9 ust. 4 „Regulaminu...”, (złożono mniej niż dwie oferty), Komisja zawnioskowała o unieważnienie konkursu. Złożona oferta nie została otwarta.



W świetle powyższego Zarząd Spółdzielni wnioskiem z dnia 2.06.2008 r. wystąpił do Rady Nadzorczej o odstąpienie od „Regulaminu postępowania w sprawie wyboru oferentów ...” i zlecenie wykonania projektu technicznego wraz z wymianą instalacji centralnego ogrzewania w budynku zlokalizowanym przy ul. Lasek Brzozowy 8, firmie „ALSAN”.

W uzasadnieniu wniosku podniesiono brak zainteresowania ww. pracami, złożenie tylko jednej oferty w odpowiedzi na ogłoszony w prasie Konkurs ofert oraz konieczność szybkiego wykonania powyższych prac – przed kolejnym sezonem grzewczym. Firma „ALSAN”, która złożyła jako jedyną ofertę, jest sprawdzonym wykonawcą konserwacji instalacji sanitarnych w zasobach Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w dniu 10 czerwca 2008 r. podjęła uchwałę Nr 17/2008 wyrażając zgodę na odstąpienie od „Regulaminu ...” i zlecenie wykonania projektu wraz z wymianą firmie „ALSAN” Adam Leszczyński z siedzibą w Markach.

Protokół z posiedzenia Komisji w sprawie wyboru wykonawcy na wymianę instalacji c.o. z dnia 7. 07.2008 r. stwierdzający dokonanie negocjacji w dniu 6.06.2008 oraz w dniu 10.06.2008 r.

Komisja po przeprowadzonych negocjacjach proponuje powierzyć wykonanie robót firmie „ALSAN” Adam Leszczyński. Wynegocjowana cena za wykonanie robót stanowi kwotę 148.000 zł netto, 158.360,00 zł brutto, termin realizacji – 6 tygodni od momentu wprowadzenia, gwarancja 6 m-cy.

Umowę Nr 107/2008 na wykonanie projektu technicznego i regulację instalacji c.o., demontaż starej instalacji, wykonanie instalacji c.o. zgodnie z projektem technicznym dla obiegu i wypłukanie grzejników zawarto w dniu 25.06.2008 r.

Zgodnie z umową, termin rozpoczęcia robót strony ustaliły na dzień 30.06.2008 r., termin zakończenia na dzień 15.10. 2008 r.

Protokół wprowadzenia na budowę z dnia 26.08.2008 r.

Protokół końcowego odbioru z dnia 7.10.2008 r. określający upływ okresu gwarancji z dniem 3.10.2011 r.

Wykonawca wystawił fakturę VAT nr F 0262/2008 z dnia 06.10.2008 r. na kwotę 158.360,- zł – zgodnie z umową.

Protokół zwolnienia kaucji gwarancyjnej z dnia 8.10.2009 r. – wobec braku stwierdzenia usterek w robotach objętych umową, Komisja zawnioskowała o zwolnieniu części kaucji gwarancyjnej w wysokości 1.500 zł po upływie 1 roku gwarancji.

Faktura zapłacona PS 211/28/10/08 r.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na odstąpienie od „Regulaminu ...” i zlecenie wykonania robót ze wskazanym wykonawcą po jednej edycji konkursu.



133 wój

- Konkurs na wymianę pokrycia dachu budynku Lanciego 7A.

Ogłoszenie o konkursie zamieszczone w Gazecie Wyborczej – wydanie z dnia 10.05.2009 r.

Zakres i przedmiot robót przewidzianych do wykonania określono w Specyfikacji Warunków Zamówienia.

Oferty złożyły dwie firmy:

1. DACHBUD sp. Z o. o. Warszawa
2. Usługi Ogólnobudowlane – Krycie dachów oraz remonty Jerzy Kosowski, Warszawa.

Komisja w dniu 25.05.2009 r. po zapoznaniu się ze złożonymi ofertami, potwierdzeniu ich zakwalifikowania do uczestnictwa w postępowaniu konkursowym, podjęła decyzję o zaproszeniu oferentów na negocjacje cenowo – wykonawcze w uzgodnionym przez strony terminie.

Komisja Konkursowa w składzie 4 osób udokumentowała postępowanie negocjacyjne protokołem z dnia 03.06.2009 r. wybierając ofertę Nr 2 na kwotę 102.000,- zł netto przy uwzględnieniu referencji.

Po zatwierdzeniu wyboru przez Zarząd Spółdzielni, z wybranym wykonawcą zawarto umowę nr 111/2009 z dnia 14.07.2009 r.

Określono warunki techniczne, warunki szczegółowe i terminy realizacji, wynagrodzenie umowne zgodne z ofertą, rozliczenie wykonania umowy, zabezpieczenie, rękojmię, kary umowne z gwarancją na 60 miesięcy.

Protokół końcowego odbioru robót sporządzony w dniu 10.08.2009 r. ustalający termin gwarancji i rękojmi do dnia 10.08.2014 r.

Aneksen Nr 1/2009 z dnia 30.09.2009 r. do przedmiotowej umowy wprowadzono zmiany w zakresie terminu gwarancji zgodnie z określonymi w negocjacjach z 60 na 36 miesięcy.

Wykonawca wystawił fakturę VAT Nr 45/09 z dnia 10.08.2009 r. na kwotę 109.140,- zł brutto.

W oparciu o kontrolowane dokumenty ustalono:

1. Ogłoszenia o konkursie i tryb ich przeprowadzania był zgodny z obowiązującym w danym okresie regulaminem.
2. Do każdego konkursu przygotowana była odpowiednia specyfikacja istotnych warunków zamówienia.
3. Wysokość wadium określana zgodnie z § 3 regulaminu.
4. Skład Komisji był zgodny ze składem określonym w § 5 regulaminu.

Na podstawie analizy przedłożonych zestawień przetargów przeprowadzonych w okresie objętym lustracją ustalono:

- W dniu 2.03.209 r. Spółdzielnia ogłosiła konkurs na prace malarskie Galerii Ursynów i klatek schodowych budynku Al. KEN 36. Otwarcie



134 woj

ofert nastąpiło w dniu 16.03.2009 r. – konkurs unieważniony. Druga edycja konkursu nie została ogłoszona.

W dniu 7.04.2009 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 19/2009 wyrażając zgodę na odstąpienie od „Regulaminu postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów ...” i zlecenie prac firmie PORTAL.

Z wykonawcą zawarto umowę nr 3/2009 – roboty zafakturowane na łączną kwotę 156.164 zł.

- Uchwałą Nr 32/2008 z dnia 28.10.2008 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odstąpienie od „Regulaminu...” i zlecenie firmie WINDA – Warszawa robót remontowych dźwigów bez ogłaszania konkursu ofert na czas prowadzenia przez firmę WINDA konserwacji stałej dźwigów w tzw. starych zasobach oraz w budynku przy AL. KEN 36/36A.

Z firmą WINDA w roku 2008 zawarto umowy:

- Nr 46/2008 – faktura na kwotę 135.090,39 zł,
- Nr 1044/2008 – faktura na kwotę 87.586,34 zł,
- Nr 1027/2008 – faktura na kwotę 10.639,78 zł,
- Nr 1031/2008 – faktura na kwotę 40.891,71 zł,
- Nr 90/2007 – faktura z 2008 r. na kwotę 7.466,72 zł,
- Nr 1010/2007 – faktura z 2008 r. na kwotę 48.009,81 zł,
- Nr 150/2008 – faktury na łączną kwotę 293.913,24 zł.

Wewnętrzny system normatywny obowiązujący w Spółdzielni w postaci „Regulaminu postępowania w sprawie trybu wyboru oferentów na wykonanie, w systemie zleconym usług i robót remontowo – budowlanych w SM „Przy Metrze” w drodze konkursu ofert” zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 24/02 z dnia 10 czerwca 2002 r.

Spółdzielnia mocą jego postanowień zdecydowała o wyborze oferentów na wykonanie usług i robót remontowo – budowlanych o wartości powyżej 15 tysięcy jednorazowo lub 60 tysięcy (bez określenia waluty) w przypadku usługi cyklicznej, w drodze konkursu ofert. Odstąpienie od powyższych postanowień określono w § 16 regulaminu i dotyczy ono wyboru wykonawcy przez Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą wyłącznie w przypadku jeśli kontrahent nie został wyłoniony w wyniku dwukrotnego przeprowadzenia konkursu.

6. Pozostała działalność Spółdzielni.

Działalność społeczno-kulturalna.

Zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 6 statutu – Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową.



135 *mej*

Zebranie Przedstawicieli w dniu 19.06.2004 r. uchwałą nr 14/04 określiło, że finansowanie działalności społeczno – kulturalno – oświatowej odbywać się będzie w ramach gzm z dochodów uzyskiwanych z tytułu najmu lokali użytkowych.

Zasady rozliczania działalności określono w „Regulaminie rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za używanie lokali” – uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zgodnie z tymi postanowieniami, w ramach działalności społeczno – kulturalno - oświatowej prowadzony jest klub „Przy Lasku”, który finansowany jest z dotacji, wpłat z wynajmu sal Klubu, wpłat członków uczestniczących w zajęciach, wpłat osób nie będących członkami korzystających z działalności Klubu według kalkulacji opłat – nie przedłożono lustratorom takiej kalkulacji. Spółdzielnia nie posiada również żadnych szczegółowych unormowań określających zasady prowadzenia tej działalności.

W „Regulaminie rozliczania kosztów gzm...” ustalono, że działalność jest finansowana z dochodów uzyskiwanych z tytułu wynajmu lokali użytkowych a koszty działalności klubu „Przy Lasku” są rozliczane proporcjonalnie do ilości lokali członków Spółdzielni wg danych na dzień 31.12 roku poprzedzającego naliczanie opłat. Opłata dla członków sporządzona zostanie na podstawie poniesionych kosztów przypadających na jeden lokal z uwzględnieniem wpływów określonych jako udział w finansowaniu, z wyjątkiem wpłat członków uczestniczących w zajęciach.

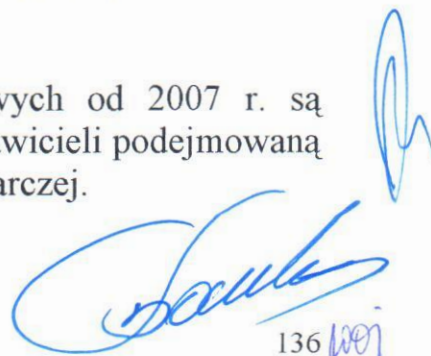
W praktyce Spółdzielnia nie stosuje wyżej określonych zasad.

Zgodnie z informacją uzyskaną od specjalisty ds. rozliczania nieruchomości i gospodarki mediami członkowie nie są obciążani opłatami na pokrycie kosztów działalności SKO. Wynik z działalności klubu „Przy Lasku” wchodzi do pozycji pożytki z mienia Spółdzielni i jest rozliczany proporcjonalnie do pow. użytkowej danej nieruchomości zmniejszając pożytki z mienia (w planach gospodarczo-finansowych na działalności SKO przewidywane jest corocznie wynik ujemny).

Należy mieć na uwadze, że z dniem 01.01.2007 r. Spółdzielnie mieszkaniowe – z mocy updog stały się płatnikiem podatku dochodowego.

Tym samym wszelka inna działalność nie związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi stanowi działalność gospodarczą podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym i jest rozliczana odrębnie.

Dochody netto uzyskane z wynajmu lokali użytkowych od 2007 r. są przeznaczane na cele określone uchwałą Zebrania Przedstawicieli podejmowaną corocznie w zakresie podziału zysku z działalności gospodarczej.



136 *wej*

Wyniki działalności SKO za okres objęty lustracją przedstawiają się następująco:

2006 r.

44.494,06 zł – przychody na działalność,
229.219,50 zł – koszty działalności

- 184.725,44 zł - wynik na działalności SKO

2007 r.

55.177,07 zł – przychody na działalność
243.047,26 zł – koszty działalności,

- 187.870,19 zł – wynik na dział. SKO

2008 r.

58.358,40 zł – przychody na działalność,
260.319,67 zł – koszty działalności

- 201.961,27 zł – wynik na działalności

2009 r.

63.235,26 zł – przychody na działalność,
314.072,29 zł – koszty działalności

- 250.837,03 zł – wynik na działalności

7. Wybrane zagadnienia finansowo-księgowe.

W związku corocznym badaniem sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta, zagadnienia finansowo-księgowe zostały zbadane w ograniczonym zakresie.

7.1 System księgowości

W okresie objętym lustracją księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone były w oparciu o Zakładowy Plan Kont:

- wprowadzony uchwałą Zarządu nr 187 z dnia 08.10.2002 r.
- wprowadzony uchwałą Zarządu nr 137 z dnia 16.09.2008 r. w sprawie


137 1009 

przyjęcia i zatwierdzenia do stosowania w spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości.

Dodatkowo określono:

- w zał. nr 1 – ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- w zał. nr 2 – obowiązujące metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego,
- w zał. nr 3 – wykaz kont syntetycznych i analitycznych,
- w zał. nr 4 – wykaz zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych,
- w zał. nr 5 – opis systemu przetwarzania danych (systemu informatycznego),
- w zał. nr 6 – system ochrony danych w spółdzielni oraz ochrony dokumentów i ksiąg rachunkowych.

Za podstawę przyjęto Wzorcowy Plan Kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych autorstwa Zofii Rogóż wydany przez Centrum Informacji i Wydawnictw „Inwestprojekt” w Łodzi, rok 2007.

Powyższe zgodne jest z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. – o rachunkowości – Dz. U. nr 121 poz. 591, zmienionej ustawą z dnia 09.11.2000 r. – Dz. U. nr 113 poz. 1186.

7.2 System ewidencji kosztów

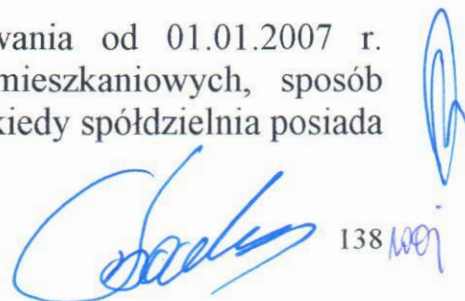
Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym na kontach zespołu „4” z zastosowaniem konta „490” – rozliczenie kosztów oraz w układzie kalkulacyjnym według miejsc powstawania na kontach zespołu „5” z uwzględnieniem szczegółowego podziału na nieruchomości, oraz rodzaje lokali (lokale mieszkalne, użytkowe, parkingi,) oraz rodzaje prowadzonej działalności. Ewidencja na nieruchomości następuje w programie S-koszty firmy S-bit. Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wersji porównawczej.

7.3 Koszty ogólne zarządu.

Koszty ogólne spółdzielni obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem i koordynacją całej spółdzielni oraz organizacją i obsługą działalności jako całości przez Zarząd spółdzielni.

Koszty zarządu ewidencjonowane są na zbiorczym koncie 550 i rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności według proporcji liczonej pow. użytkową tej działalności.

Ze względu na zmienione warunki funkcjonowania od 01.01.2007 r. zwolnienia z podatku dochodowego spółdzielni mieszkaniowych, sposób podziału kosztów uzyskania przychodu w przypadku, kiedy spółdzielnia posiada



138

kilka źródeł przychodów a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przypadających na poszczególne źródła określa art. 15 ust. 2 ustawy CIT - koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.

Zasada ta obowiązuje spółdzielnię nawet w przypadku, gdy część przychodów pochodzi ze źródeł podlegających opodatkowaniu, albo jest zwolniona z tego opodatkowania (art. 15 ust. 2a ustawy CIT).

Koszty zarządu w okresie lustrowanym rozliczane były na lokale mieszkalne i użytkowe.

Rozliczenie kosztów zarządu w układzie rodzajowym za okres objęty lustracją przedstawiają się następująco:

2006 r.

- **3.907.754,42 zł – koszty zarządu, z tego rozliczono:**

- 3.367.667,66 zł – lokale mieszkalne i użytkowe (z wył. bud. KEN)

- 401.733,34 zł – lokale mieszkalne budynek KEN

- 138.353,42 zł – lokale użytkowe budynek KEN

2007 r.

- **4.168.613,62 zł – koszty zarządu, z tego rozliczono:**

- 3.593.297,87 zł – lokale mieszkalne i użytkowe (z wył. bud. KEN)

- 427.691,06 zł – lokale mieszkalne budynek KEN

- 147.624,69 zł – lokale użytkowe budynek KEN

2008 r.

- **4.573.306,11 zł – koszty zarządu, z tego rozliczono:**

- 3.948.524,35 zł – lokale mieszkalne i użytkowe (z wył. bud KEN)

- 464.464,20 zł – lokale mieszkalne budynek KEN

- 160.317,56 zł – lokale użytkowe budynek KEN

2009 r.

- **4.170.806,11 zł – koszty zarządu, z tego rozliczono:**

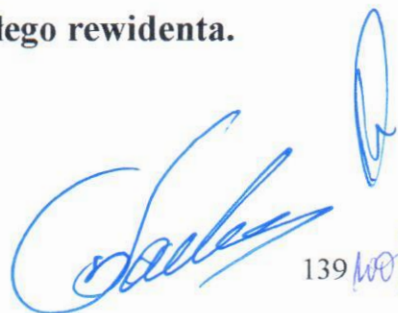
- 3.594.722,31 zł – lokale mieszkalne i użytkowe (z wył. bud. KEN)

- 423.487,22 zł – lokale mieszkalne budynek KEN

- 146.182,79 zł – lokale użytkowe budynek KEN

- 6.413,79 zł – lokale mieszkalne budynek Lanciego 10G

7.4 Badanie sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta.



139 *wej*

Zgodnie z postanowieniami rozdziału VII art. 64 ustawy o rachunkowości, w okresie objętym lustracją Spółdzielnia miała obowiązek ustawowego badania sprawozdań finansowych.

Wyboru biegłego rewidenta dokonywała Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencją określoną w statucie.

Badania przeprowadzał Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.

2006 r.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2006 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 505.699.434,39 zł.,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2006 r. do 31.12.2006 r. zamykający się stratą na działalności inwestycyjnej w wys. 4.790.657,67 zł.,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2006 r. do 31.12.2006 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 11.776.365,31 zł.,
- rachunek przepływ pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2006 r. do 31.12.2006 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 382.875,43 zł.,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zebranie Przedstawicieli w dniu 26 maja 2007 r. uchwałą nr 3/2007 zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2006 r.

Uchwałą nr 4/2007 zatwierdzono pokrycie straty bilansowej za 2006 r. z funduszu zasobowego.

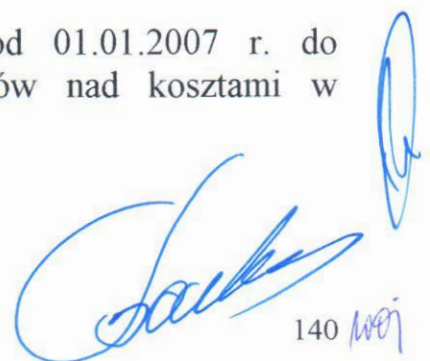
Złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 25.06.2007 r., w II Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w dniu 22.06.2007 r.

Zostało ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym B nr 82 z dnia 31.10.2007 r.

2007 r.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2007 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 518.742.490,71 zł.,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r., wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami w zakresie gzm w wys. 1.865.712,26 zł.,



- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r. zamykający się stratą bilansową netto z pozostałej działalności w wys. 25.138.416,26 zł.,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 6.836.294,79 zł.,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r., wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 4.357.476,38 zł.,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zebranie Przedstawicieli w dniu 14.06.2008 r. uchwałą nr 3/2008 zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2007 r.

Uchwałą nr 4/2008 postanowiono pokryć stratę bilansową w wys. 25.138.416,26 zł z funduszu zasobowego.

Złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17.06.2008 r. oraz w II Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w dniu 20.06.2008 r.

Zostało ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym B nr 53 z dnia 29.09.2008 r.

2008 r.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2008 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 501.657.938,31 zł.,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami w zakresie gzm 1.573.368,55 zł.,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. zamykający się zyskiem bilansowym netto z pozostałej działalności w wys. 73.281,28 zł.,
- zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2008r. do 31.12.2008r. wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 23.117.391,93zł.,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r., wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 3.447.299,90 zł.,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za 2008 r. Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami gzm w wys. 186.507,99 zł. oraz zysk netto na pozostałej działalności w wys. 73.281,28 zł.



Kwota 1.386.860,56 zł., będąca nadwyżką zaliczkowych opłat nad kosztami zakupu energii cieplnej stanowi zaliczkę do rozliczenia z użytkownikami lokali.

Zebranie Przedstawicieli w dniu 20.06.2009 r. uchwałą nr 3/2009 zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2008 r.

Uchwałą nr 4/2009 przeznaczyło nadwyżkę bilansową na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Złożono w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26.06.2009 r. oraz w II Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w dniu 25.06.2009 r.

Ogłoszono w Monitorze Spółdzielczym B nr 95 z dnia 30.12.2009 r.

2009 r.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2009 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 490.231.290,92 zł.,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujący nadwyżkę kosztów nad przychodami w zakresie gzm 1.692.945,10 zł.,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. zamykający się zyskiem netto z pozostałej działalności gospodarczej w wys. 1.300.206,12 zł.,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujący zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 8.946.280,77 zł.,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o 8.690.506,02 zł.,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za 2009 r. Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami gzm w wys. 1.331.829,64 zł. oraz zysk netto na pozostałej działalności w wys. 1.300.206,12 zł.

Kwota 939.090,68 zł., będąca nadwyżką zaliczkowych opłat nad kosztami zakupu energii cieplnej stanowi zaliczkę do rozliczenia z użytkownikami lokali.

Zgodnie z opinią biegłego rewidenta badającego ww. sprawozdania finansowe:

- przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni na dzień 31.12 każdego roku, jak też jej wyniku finansowego za lata obrotowe,



- sporządzone zostały, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w ustawie o rachunkowości zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- są zgodne z wpływającymi na treść sprawozdań finansowych przepisami prawa i postanowieniami statutu spółdzielni,
- sprawozdania z działalności spółdzielni są kompletne i zgodne z postanowieniami art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nich informacje, pochodzące ze zbadanych sprawozdań finansowych zgodne są z tymi sprawozdaniami.

7.5. Koszty, przychody, wynik finansowy

Przedłożone rachunki zysków i strat wykazują, co następuje:

2006 r.

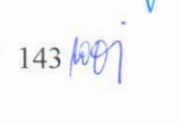
Przychody netto ze sprzedaży	26.122.567,84 zł
Koszty działalności operacyjnej	26.315.662,54 zł
Strata ze sprzedaży	- 193.094,70 zł
Pozostałe przychody operacyjne	571.325,62 zł
Pozostałe koszty operacyjne	5.562.007,27 zł
Strata z działalności operacyjnej	- 5.183.776,35 zł
Przychody finansowe	545.985,02 zł
Koszty finansowe	152.866,34 zł
Strata z działalności gospodarczej	- 4.790.657,67 zł

2007 r.

Przychody netto ze sprzedaży	26.505.007,90 zł
Koszty działalności operacyjnej	26.535.205,99 zł
Strata ze sprzedaży	- 30.198,09 zł
Pozostałe przychody operacyjne	3.128.914,24 zł
Pozostałe koszty operacyjne	14.054.849,19 zł
Strata z działalności operacyjnej	- 10.956.133,04 zł
Przychody finansowe	653.202,85 zł
Koszty finansowe	14.161.663,07 zł
Strata z działalności gospodarczej	- 24.464.593,26 zł
Podatek dochodowy	673.823 zł
Strata netto z działalności	- 25.138.416,26 zł

2008 r.

Przychody netto ze sprzedaży	27.609.965,61 zł
Koszty działalności operacyjnej	27.975.440,42 zł
Strata na sprzedaży	- 365.474,81 zł
Pozostałe przychody operacyjne	1.585.188,29 zł

 143 

Pozostałe koszty operacyjne	1.517.360,51 zł
Strata z działalności operacyjnej	- 297.647,03 zł
Przychody finansowe	705.349,85 zł
Koszty finansowe	22.763,54 zł
Zysk z działalności gospodarczej	384.939,28 zł
Podatek dochodowy	311.658 zł
Zysk netto	73.281,28 zł

2009 r.

Przychody netto ze sprzedaży	31.971.319,53 zł
Koszty działalności operacyjnej	28.877.307,54 zł
Zysk ze sprzedaży	3.094.011,99 zł
Pozostałe przychody operacyjne	1.074.601,19 zł
Pozostałe koszty operacyjne	3.407.577,01 zł
Zysk z działalności operacyjnej	761.036,17 zł
Przychody finansowe	1.145.817,19 zł
Koszty finansowe	118.273,24 zł
Zysk z działalności gospodarczej	1.788.580,12 zł
Podatek dochodowy	488.374,00 zł
Zysk netto	1.300.206,12 zł

8. Realizacja przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” pierwszy wniosek dotyczący przeniesienia własności lokalu złożony został w dniu 12.04.2001r.

Przystępując do prac przygotowawczych w zakresie niezbędnym dla realizacji obowiązków nałożonych na Spółdzielnię postanowieniami art. 40 – 43 u.s.m. opracowano koncepcję podziału nieruchomości określając nieruchomości będące przedmiotem roszczeń członków, co przedstawiają poniższe tabele.



144 *wej*

Zestawienie nieruchomości w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2009 r.

Lp. nieruchomości	Lp. działek	Nazwa	Nr KW	Nr działki	Pow. w m ²
NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE					
1	1	Lokajskiego 4-30	WA5M/00448052/3	7/22	59 785
2	1	Belgradzka 18,20,22	WA2M/00457160/8	7/5	11709
3	1	Raabego 1.3-12	WA5M/00439469/3	7/33	42218
4	1	Lanciego 10H	WA2M/00433763/1	18/8	1286
6	1	Lasek Brzozowy, Mandarynki, Lanciego	WA5M/00438694/2	18/20	113183
13	1	Raabego 13	WA2M/00443553/9	7/32	6134
OGÓŁEM					
NIERUCHOMOŚCI Z BUDYNKAMI UŻYTKOWYMI					
10	1	Belgradzka 6	WA2M/00435463/2	18/22	5417
11	1	Raabego 2	WA2M/00438074/9	7/27	1997
12	1	Lanciego 12	WA2M/00456689/5	5/2	6510
OGÓŁEM					
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE ZGARAŻAMI					
5	1	Lanciego 10A-F	WA2M/00434701/6	18/19	10608
7	1	Al. KEN 36/36A	WA2M/00334117/4	26	10848
8,9	1	Lanciego 7A,7B,11,9	WA2M/00222009/6	4/1	21380
14	1	Lanciego 10G	WA2M/00438077/0	18/10	2020
OGÓŁEM					
NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANE					
- NIE WYKAZANO DANYCH					




Wykaz nieruchomości mieszkaniowych w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2009 r.

Nr nieruchomości	Nazwa nieruchomości	Nr KW	Nr działki	Pow. działki	Ilość budynków	Ilość mieszkań
1.	Lokajskiego 4-30	WA5M/00448052/3	7/22	59785	14	664
2.	Belgradzka 18,20,22	WA2M/00457160	8/7/5	11709	3	280
3.	Raabego 1,3-12	WA5M/00439469/3	7/33	42218	11	530
4.	Lanciego 10H	WA2M/00433763/1	18/8	1286	1	40
5.	Lanciego 10A-F	WA2M/00434701/6	18/14	10608	6	204
6.	Lasek Brzozowy, Mandarynki, Lanciego	WA5M/00439694/2	18/20	113183	28	1496
7.	KEN 36,36A	WA2M/00334117/4	26	10848	1	447
8,9.	Lanciego 7,7A,7B,11,9	WA2M/00222009/6	4/1	21380	5	217
13.	Raabego 13	WA2M/00443553/9	7/32	6134	1	33
14.	Lanciego 10G	WA2M/00438077/0	18/10	2020	1	33

1461-10091



Z zachowaniem wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 41 ust. 6), ustawy z dnia 10.06.1994 r. o zamówieniach publicznych, ogłoszono dwustopniowy przetarg na prace geodezyjne w zakresie wydzielenia nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, podział i rozgraniczenie nieruchomości w zakresie koniecznym do ustalenia odrębnej własności lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni. Termin składania ofert określono na dzień 24.09.2001 r.

Ogłoszenie o przetargu, zgodnie z obowiązującymi unormowaniami, zamieszczone zostało w Biuletynie Zamówień Publicznych Nr 30 z 2001 r., poz. 49055.

W odpowiedzi na ogłoszenie, do Spółdzielni wpłynęły 4 oferty złożone przez:

7. GeoPartner Kancelaria Geodezyjno – Kartograficzna, Warszawa,
8. GEOPROJEKT SP z o.o., Warszawa,
9. Technoplan – Geodezyjna Spółdzielnia Pracy, Warszawa,
10. W P G S.A. Warszawa.

W wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na geodezyjne wydzielenie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, podział i rozgraniczenie nieruchomości w zakresie koniecznym do ustalenia odrębnej własności lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, wybrano ofertę Kancelarii Geodezyjno – Kartograficznej GeoPartner.

Termin rozpoczęcia prac geodezyjnych wg zawartej umowy ustalono na dzień 14.01.2002 r., zakończenia na dzień 31.12.2002 r.

Spółdzielnia w dniu 23.12.2002 r. na podstawie art. 41 u.s.m. złożyła do Wojewody Mazowieckiego wniosek o zwrot kosztów związanych z geodezyjnym wydzieleniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, podziałem i rozgraniczeniem nieruchomości.

Do dnia zakończenia badań lustracyjnych Spółdzielnia nie otrzymała zwrotu poniesionych kosztów.

Zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 42 u.s.m., celem umożliwienia opracowania projektów uchwał zarządu, po oznaczeniu nieruchomości obejmującej budynki, w których mogą być ustanowione odrębne własności, określono; rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych. Określono wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością lokali dokonując jednocześnie oznaczenia osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

Projekty uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, Zarząd Spółdzielni podejmował na przestrzeni marzec 2004 – lipiec 2007 r.

Członkowie Spółdzielni zostali pisemnie poinformowani o ich podjęciu, terminie wyłożenia jak również o przysługującym członkom na etapie wyłożenia, prawie do wniesienia ewentualnych wniosków. Złożone przez



147-1091

członków wnioski w licznie 51 zostały przez Zarząd Spółdzielni rozpatrzone w trybie art. 43 u.s.m., uzasadnione wnioski uwzględnione, a uchwały skorygowane.

O podjętych decyzjach wnioskodawcy zostali poinformowani pisemnie.

Po upływie ustawowego terminu określonego uregulowaniami art.43 u.s.m., Zarząd Spółdzielni podjął uchwały określające przedmiot odrębnej własności w poszczególnych nieruchomościach z wyłączeniem nieruchomości 8 i 9 przedmiotem, której jest działka 4/1 zabudowana 4 budynkami przy Lanciego 7, 7A, 7B, 11 oraz 16 domkami jednorodzinnymi w zabudowie, szeregowej ze względu na stan prawny gruntu.

Spółdzielnia od roku 1997 dysponuje przedmiotową działką na podstawie umowy dzierżawy do roku 2026 z możliwością nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntu. Po podjęciu w roku 2000 przez Radę Gminy Warszawa – Ursynów uchwały Nr 287 o oddaniu działki na rzecz Spółdzielni w użytkowanie wieczyste prowadzono negocjacje związane ze wzajemnymi zobowiązaniami. Do końca 2009 r. Spółdzielnia nie uzyskała jednoznacznego stanowiska Urzędu Miasta dotyczącego bonifikaty do pierwszej opłaty za przedmiotową działkę.

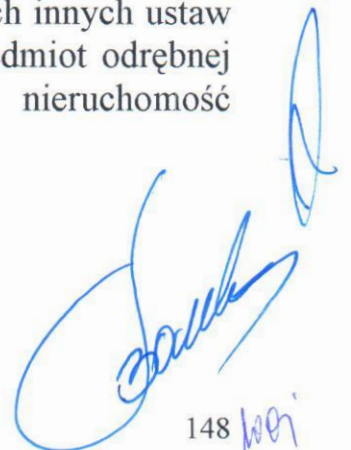
Na dzień rozpoczęcia lustracji stan prawny gruntów w poszczególnych latach w SM „Przy Metrze” przedstawiono w punkcie 4.1. protokołu.

Członkowie Spółdzielni łącznie z pisemną informacją o podjęciu uchwały otrzymali jej kopię wraz z danymi zawartymi w załączniku w odniesieniu do poszczególnych uprawnionych osób.

Po wejściu uchwał w życie rozpoczęto proces ustanawiania i przenoszenia własności lokali na rzecz osób uprawnionych za wyjątkiem nieruchomości zaskarżonych do sądu przez członków Spółdzielni.

W trybie art. 43 ust. 5 u.s.m. zaskarżono uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności w 14 budynkach położonych na działce 7/22 – Lokajskiego 3 – 40, działce 7/5 zabudowanej 3 budynkami przy ul. Belgradzkiej 18, 20 i 22, działce 26 zabudowanej budynkiem przy Al. KEN 36 – 36A oraz działce 18/20 zabudowanej 28 budynkami przy ul. Lanciego, Mandarynki i Lasek Brzozowy. Powyższe uchwały weszły w życie jako skuteczne w 2009 r., po zakończeniu postępowania sądowego.

Zarząd Spółdzielni po wejściu w życie ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw podjął w dniu 26.10.2007 r. uchwałę Nr 184 określającą przedmiot odrębnej własności na działce 7/33 – nieruchomość nr 3 jako nieruchomość wielobudynkową obejmującą 11 budynków.



Na podstawie okazanych dokumentów ustalono, że na dzień 27.01.2010 r. w Spółdzielni zarejestrowano ogółem 1686 wniosków o ustanowienie i przeniesienie własności lokali.

Proces wyodrębnień w poszczególnych latach objętych badaniem lustracyjnym przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie	Według stanu na dzień 31.12			
		2006	2007	2008	2009
1.	Liczba przeniesionych własności	74	80	657	865
	• Lokali mieszkalnych	72	77	654	861
	• Lokali użytkowych	2	3	3	4
	• Miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych	—	—	—	2*

- 1 miejsce postojowe w garażu podziemnym nr 1 w budynku przy ul. Lanciego 10G obejmuje 45 stanowisk,
- 1 miejsce postojowe w garażu podziemnym w budynku przy Al. KEN 36/36A obejmuje 424 stanowiska.

INFORMACJE KOŃCOWE

Po zakończeniu czynności lustracyjnych, a przed podpisaniem protokołu, Zarząd Spółdzielni wniósł uwagi i wyjaśnienia, które stanowią załącznik nr 19.

1. W trakcie lustracji udzielono instruktażu w zakresie badanych zagadnień.
2. Protokół zawiera 150 stron kolejno ponumerowanych i opatrzonych parafą.
3. Integralną częścią protokołu są załączniki:
 - nr 1 – wykaz regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni,
 - nr 2 – zatrudnienie i wynagrodzenie za lata 2006 – 2009,
 - nr 3 – sprawy członkowsko – lokalowe,
 - nr 4 – sprawy członkowsko – lokalowe,
 - nr 5 – zasoby mieszkaniowe w latach 2006 – 2009,
 - nr 6 – informacja Przewodniczącego Rady Nadzorczej na temat tworzenia i utrzymywania witryny internetowej SM Przy Metrze,
 - nr 7 – zestawienie faktur rozliczenia umowy z PBO i R „Inżynieria”,
 - nr 8, 8a – zestawienie obrotów i sald na dzień 20.06.2010 r. nakładów inwestycyjnych budynku przy ul. Lanciego 10G,
 - nr 9 – zestawienie określające wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej budynku przy ul. Lanciego 10G,
 - nr 10 – kalkulacja planowanego kosztu budowy budynku przy ul. Belgradzkiej,
 - nr 11 – zestawienie obrotów i sald na dzień 20.06.2010 r. budynku przy ul. Belgradzkiej,

- nr 11a – uzupełnione zestawienie obrotów i sald na dzień 20.06.2010 r. budynku przy ul. Belgradzkiej,
- nr 12 – szczegółowe rozliczenie umowy nr 152/2006 z „Drimex-Bud”
- nr 13 – wykaz firm realizujących prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni za lata 2006 – 2009,
- nr 14 – specyfikacja jednostkowej stawki opłat za lokale mieszkalne,
- nr 15 – koszty i przychody gzm za lata 2006 – 2009,
- nr 16 – zestawienie dokonanych przeglądów rocznych i pięcioletnich budynków,
- nr 17 – 17c – plany remontów i ich wykonanie w ujęciu rzeczowo-finansowym za lata 2006 – 2009 na poszczególne nieruchomości,
- nr 18 – 18c – zestawienie przetargów przeprowadzonych w latach 2006 – 2009,
- nr 19 – wyjaśnienie Zarządu SM „Przy Metrze”.

4. Protokół sporządzono w 4 egzemplarzach z przeznaczeniem dla:

- Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni - 2 egz.
- Ministra Infrastruktury w Warszawie – 1 egz.
- Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie - 1 egz.

Z uwzględnieniem złożonych wyjaśnień (zał. nr 19) Zarząd nie wnosi zastrzeżeń co do zgodności ustaleń zawartych w protokole ze stanem faktycznym.

Zarząd Spółdzielni SM „Przy Metrze”:

Z-ca Prezesa
ds. Finansowo-Księgowych
[Signature]

Prezes Zarządu
SM „Przy Metrze”
Andrzej Stepień
[Signature]

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZY METRZE”
ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa
tel. centr. 648-74-73, 648 79 55
fax: 648-74-30
-18-

Lustratorzy:

Jolanta Wojciechowicz *[Signature]*

Teresa Cieślak *[Signature]*

Warszawa, dn. 20 października 2010 r.

Warszawa, dnia 20 października 2010 r.

N/8828/2010

Prezes Zarządu
Krajowego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
Pan Jan Sułowski

W y j a ś n i e n i a

Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” do protokołu lustracji z dnia 20.10.2010 r.

W związku z treścią protokołu lustracji z dnia 20 października 2010 r., Spółdzielnia przedstawia swoje stanowisko wobec następujących ustaleń w nim zawartych:

1. W sprawie odnoszącej się do kompetencji Zarządu i Rady Nadzorczej w zakresie „ustalania norm wewnętrznych” (str. 10 protokołu), wyjaśniamy, że jakkolwiek protokół nie precyzuje tego określenia, to stwierdzenie powyższe nie znajduje uzasadnienia w obowiązującym stanie prawnym (ogólnym i wewnątrzspółdzielczym). Podkreślić należy bowiem, że kompetencje statutowe tych organów Spółdzielni są w pełni zgodne zarówno z ustawą – Prawo spółdzielcze, jak też z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ponadto obowiązujący Regulamin Zarządu dodatkowo uszczegóławia m.in. kompetencje Zarządu Spółdzielni w tym obszarze jego działań. Kompetencje „normatywne” Zarządu Spółdzielni (wydawanie zarządzeń, podejmowanie uchwał) wynikają również z treści § 74 zdanie pierwsze Statutu.

Wzajemne kompetencje obu tych organów statutowych Spółdzielni znajdują swoje umocowanie w § 69 ust. 1 pkt 8 Statutu w zw. z art. 46 § 2 zdanie pierwsze ustawy – Prawo spółdzielcze, jak też w postanowieniach uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Regulaminie Rady Nadzorczej (np. § 2 ust. 1, 8, 9, 12).

W związku z treścią protokołu dotyczącego określenia podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu (str. 23-24 protokołu), wskazujemy na postanowienia Regulaminu Zarządu oraz uchwałę Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia schematu organizacyjnego. Przedmiotowy podział

poprzez jednoznaczne przypisanie konkretnych zadań realizowanych na poszczególnych stanowiskach etatowych pomiędzy członków Zarządu.

3. Spółdzielnia opracowuje zakresy czynności pracownikom, w miarę występowania takich potrzeb. Nie wszystkie bowiem stanowiska etatowe wymagają precyzowania zakresów czynności (np. pracownicy pionu księgowego wykonujący takie same czynności wynikające z ogólnych przepisów prawnych i rachunkowych). Podkreślamy, że przepisy kodeksu pracy nie wskazują obowiązkowej formy przekazania pracownikowi podejmującemu pracę zakresu jego obowiązków, w związku z czym pracodawca może to uczynić zarówno w formie pisemnej, jak i ustnej. W Spółdzielni nie występuje obecnie żaden przypadek nie przekazania pracownikowi zakresu jego obowiązków (czynności).
4. Odnosząc się do sprawy udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni oraz udzielania odpowiedzi na pisma kierowane do Zarządu (str. 35 protokołu), należy wyjaśnić, co następuje:
 - 1) w Spółdzielni obowiązują zasady udostępniania dokumentów, które są systematycznie wdrażane do realizacji zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 8[1];
 - 2) z osobami zainteresowanymi w.w. inwestycjami, w tym także z większością autorów pism (datowanych 20 i 23 marca 2009 r.) członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej odbywali rozmowy i konsultacje, udzielając bieżących informacji, w tym w trakcie odbytych zebrań członkowskich oraz dyżurów Rady Nadzorczej;
 - 3) co do pisma zawierającego wystąpienie grupy członków z dnia 27 marca 2010 r., na które powołuje się protokół, dotyczy kilkorga, na ogół tych samych osób, które w stosunkowo krótkim okresie złożyły szereg pism zawierających żądania dokonania określonych ustaleń i przesłania Im licznej dokumentacji dot. realizowanych inwestycji;
 - 4) żądane dane, zawarte w kolejnym piśmie datowanym 8 kwietnia 2009 r., były wielokrotnie wcześniej prezentowane w trakcie bezpośrednich spotkań członków Zarządu i Rady Nadzorczej wszystkim osobom zainteresowanym nabyciem lokali w nowych inwestycjach;
 - 5) na kolejne pisma datowane: 5 marca 2009 r., 16 kwietnia 2009 r., 20 lipca 2009 r., 5 sierpnia 2009 r. i 11 września 2009 r., udzielone

zostały odpowiedzi pismami datowanymi 18 kwietnia 2009 r., 5 sierpnia 2009 r., i 24 maja 2010 r. (wraz z obszerną ilością żądanych załączników w postaci faktur, zestawień sald itp.)

- 6) pismo z dnia 14 marca 2009 r., w którym zawarty był wniosek o odbycie zebrania z udziałem Zarządu, zostało rozpatrzone pozytywnie, przy czym niezależnie od odbycia postulowanego zebrania. odbyte zostało dodatkowo takie spotkanie w dniu 29 maja 2009 r. i niezależnie od odbywanych w tym samym okresie statutowych Zebrań Grup Członkowskich.
 - 7) w związku z pisemnym żądaniem jednego z członków Spółdzielni przekazania listy wybranych w czerwcu 2010 r. przedstawicieli, należy podnieść, że miało ono miejsce przed uzyskaniem ich ze strony koniecznych zgód na ujawnienie żądanych danych.
5. W odniesieniu do minimalnej kwoty na działalność statutową (str. 43), stwierdzić należy, że każdorazowo przy określeniu wysokości tej kwoty Zarząd uwzględniał stan techniczny danego lokalu, jego usytuowanie w budynku, lokalizację samego budynku oraz wszelkie inne czynniki wpływające na potencjalne możliwości sprzedaży.
 6. W odniesieniu do podniesionej na str. 82 protokołu sprawy pełnomocnictw udzielonych przez Spółdzielnię w ramach umów o zastępstwo inwestycyjne, wyjaśniamy, że stanowisko zaprezentowane w protokole co do wymogu ich rejestracji w KRS nie znajduje uzasadnienia w obowiązującym stanie prawnym. Tego rodzaju pełnomocnictwa z umów cywilnoprawnych nie podlegają bowiem rejestracji w KRS. Przepis § 77 ust.1 statutu nie ma zastosowania do takich umów, gdyż dotyczy wyłącznie działalności wewnątrzspółdzielczej. Podkreślić przy tym należy, że przedmiotowe pełnomocnictwa nie upoważniały do zarządzania bieżącą działalnością, ani do ustanawiania praw własnościowych do wybudowanych lokali, gdyż decyzje w tym zakresie pozostają wyłącznie w gestii samej Spółdzielni.
 7. Odnosząc się do sprawy tzw. opłaty partycypacyjnej (str. 95-96), zwanej także Funduszem Rozwoju Spółdzielni, powołanej na podstawie jednostkowej sprawy członka Spółdzielni (**sygn. akt II C 725/08 i V Ca 2644/09**), Spółdzielnia informuje, że nie podziela stanowiska zawartego w protokole. Opłata ta w przypadku inwestycji przy Al. KEN 36/36A stanowiła ekwiwalent za działkę gruntu przeznaczonego pod tę inwestycję, oszacowaną na kwotę ponad 7,2 mln zł (ceny z 1997-1998 r.).

W innym wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 lipca 2010 r. (sygn. akt XXIV C 536/08), potwierdzonego opinią biegłego sądowego w tej sprawie, która dotyczyła tej samej inwestycji, sąd stwierdził prawidłowość postępowania Spółdzielni w zakresie ustanowienia powyższej opłaty oraz jej egzekwowania w ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy. Należy przy tym podkreślić (o czym informowano kontrolujących w toku lustracji), że zarówno stanowisko w.w. biegłego sądowego, jak i treść powołanego wyżej wyroku Sądu Okręgowego, są zbieżne z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 kwietnia 2007 r. dotyczącego tego samego zadania inwestycyjnego. Także kwestionowanie sposobu wliczenia do kosztów budowy wartości gruntu przekazanego przez Spółdzielnię pod w.w. inwestycję, nie znajduje uzasadnienia w stanie prawnym oraz w innych wyrokach sądowych. I tak, np. w powołanym wyroku z dnia 21 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził, co następuje: „*W ocenie Sądu koszty pozyskania terenu to nie tylko poniesione przez powodową Spółdzielnię taksy notarialne i opłaty za użytkowanie wieczyste, ale w ramach tych kosztów mieści się również wartość wniesionego gruntu*”.

8. Co do powoływania się w protokole na pismo UOKiK z dnia 16 października 2009 r. (str. 96), należy ponownie wskazać, za uprzednimi wyjaśnieniami złożonymi już w tej sprawie przez Zarząd Spółdzielni Związkowi Rewizyjnemu, że powołane pismo nigdy nie zostało skierowane przez powyższy Urząd bezpośrednio do Spółdzielni, a stanowi korespondencję adresowaną do jednego z członków Spółdzielni.

Z należnym poważaniem

Z-ca Prezesa
ds. Finansowo-Księgowych

mgr Ewa Bartman

Prezes Zarządu
SM „Piły Metrze”

Andrzej Stępień