



**REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ**
40-203 - Katowice
Al. Roździeńskiego 88 a

Protokół

*z lustracji
problemowej*

Spółdzielni Mieszkaniowej

***„PIAST”
w Katowicach***

marzec 2007

Spis treści

	Strona
I. INFORMACJE WSTĘPNE	3
1.1 Podmiot lustracji.	3
1.2. Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni	5
II ZAGADNIENIA INWESTYCYJNE	6
2.1 Charakterystyka inwestycji	6
2.2 Przygotowanie i realizacja	7
2.3 Umowy zawarte na przygotowanie i realizację inwestycji	11
2.4 Finansowanie i rozliczenie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego	12
2.5 Poniesione koszty	13
2.6 Nabór najemców, kaucja, wysokość czynszu	14
III. USTALENIA KOŃCOWE	16
IV WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	17

Protokół
z lustracji problemowej, działalności inwestycyjnej
Spółdzielni Mieszkaniowej "PIAST"
w Katowicach
za okres od 01.01.2006 - 31.12.2006 r.

I. INFORMACJE WSTĘPNE.

1.1 Podmiot lustracji.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PIAST”
ul. Zawiszy Czarnego 8
40-872 Katowice

a/ Dane identyfikacyjne Spółdzielni.

nr KRS – 0000134458	(Postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach Wydz. Gospodarczy KRS z dn.15.10.2002 r.) – sygn. akt KA.VIII NS-REJ.KRS/11948/06/497
NIP – 634-013-60-84	(Decyzja Urzędu Skarbowego w Katowicach w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – Potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dn. 9.06.1993 r.
REGON – 001053234	(Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON GUS - Urząd Statystyczny w Katowicach z dn. 24.10.2002 r.

b/ Kontakt - telefoniczny i elektroniczny.

Tel /032/ 254 65 05 sekretariat
Fax. /032/ 254 10 25
e – mail : smpiast@smpiast.pl
strona internetowa : WWW.smpiast.pl

Załącznik nr 1

- a/ Odpis z KRS, Rejestru przedsiębiorców z dn.15.10.2002 r. – sygn. akt
KA.VIII NS-REJ.KRS/11948/06/497***
- b/ Decyzja Urzędu Skarbowego w Katowicach w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego –
Potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku
akcyzowego z dn. 9.06.1993 r.***
- c/ Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON, GUS - Urząd Statystyczny w Katowicach
z dn.24.10.2002 r.***

2. Czynności lustracyjne przeprowadzono w okresie : 2.03.2007 – 14.03.2007 r. w oparciu o postanowienia:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. „Prawo Spółdzielcze” art. 91- 93 oraz art. 240 §-3 pkt. 1. /tekst jednolity - /Dz. U. nr 54/95 poz. 288 z późn. zm./,
 - Uchwały nr 16/2005 z dnia 15.12.2005 r. Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej dot. Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych (Mon. Spółdzielczy nr 6/2005 poz. 36).
 - Uchwały nr 1 z dnia 18.02.2003 r. Rady Nadzorczej Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w sprawie zasad przeprowadzania lustracji,
1. Badanie lustracyjne przeprowadził – inż. Kazimierz Łabaj, Lustrator Krajowej Rady Spółdzielczej nr upr. 2618/96, na podstawie upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach nr 4/2007 z dn. 28.02.2007 r.

4. Lustrację prowadzono w siedzibie SM „PIAST” w Katowicach w terminie określonym jak wyżej w zakresie obejmującym działalność inwestycyjną Spółdzielni w roku 2006.
5. Prowadzący lustrację - jej rozpoczęcie, zakres i tryb jej przeprowadzenia omówił na spotkaniu informacyjnym w dniu 2 marca 2007 r. z :
- **Prezesem Zarządu - inż. Kazimierzem DORFEM**
 - **Członkiem Zarządu - mgr inż. Aleksym RÓWNIAKIEM**

Informacja o rozpoczęciu i przedmiocie lustracji przekazana została przez Zarząd Spółdzielni Radzie Nadzorczej SM „PIAST” w Katowicach.

4. Lustracją objęte zostały podstawy prawno - statutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno - finansowe Spółdzielni w zakresie inwestycji XIV-kondygnacyjnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Piastów 12 w Katowicach wraz z zagospodarowaniem terenu, elementami małej architektury oraz przynależną infrastrukturą.
7. Po zakończeniu czynności lustracyjnych dokonano stosownego wpisu do ewidencji kontroli SM „PIAST” w Katowicach pod numerem 2.

Poprzednie badanie lustracyjne, którym objęto działalność SM „PIAST” w Katowicach za okres od 01.01.2003 – 31.12.2005 r., przeprowadzone zostało przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w terminie od 1 marca do 5 maja 2006 roku.

Protokół polustracyjny podpisany został przez Zarząd SM „PIAST” w Katowicach w dniu 8.05.2006 r. bez uwag.

1.2 Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach prowadzona jest w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, statut, regulaminy wewnętrzne, w tym:

- * Ustawę „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 r. - tekst jednolity - Dz. U. nr 54/95 poz. 288 z późn. zm.),
- * Ustawę „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. nr 4/2001 poz. 27 z późn. zm.),
- * Statut SM „PIAST” w Katowicach przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą w dniu 24 kwietnia 1999 roku, zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z dn. 1 września 1999 roku wraz z późniejszymi zmianami w 2003 i 2006 roku.

Znowelizowane postanowienia statutu Spółdzielni z dnia 13 maja 2006 r. (zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Katowicach – postanowieniem z dn. 26.10.2006 r.) uwzględniały obowiązujący w tym czasie porządek prawny w zakresie:

- ustawy „Prawo spółdzielcze”, z dn. 16.09.1982, (Tekst jednolity - Dz. U. 54/95 poz. 288 z późn. zm.),
- ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” z dn. 15.12.2000 r. (Dz. U. nr 4/01 poz. 27 z późn. zm.),
- i inne przepisy prawa.

Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z postanowieniami obowiązującego statutu Spółdzielni (§ 3 pkt. 2) jest :

1. obsługa nieruchomości na własny rachunek,

2. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
3. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
4. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
5. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
6. działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

Skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach w roku 2006 przedstawiał się następująco:

Prezes Zarządu	- inż. Kazimierz DORF
Zastępca Prezesa Zarządu	- inż. Andrzej MIKOŁAJCZYK
Członek Zarządu gl. księgowy	- mgr Aleksy RÓWNIAK

II. ZAGADNIENIA INWESTYCYJNE.

2.1 Charakterystyka inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budynek wielorodzinny XIV-kondygnacyjny z garażem dwupoziomowym zamkniętym na dwóch najniższych kondygnacjach wraz z przynależnymi do niego sieciami i przyłączami zewnętrznymi oraz terenem rekreacyjnym z placem zabaw dla dzieci. Budynek zlokalizowano przy ul .Piaśtów na działce nr 74/3.Działka należąca do SM „PIAST” jest w pełni uzbrojona, nie jest wpisana do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Katowice. Na w/w działce nie występują wpływy eksploatacji górniczej.

Forma architektoniczna wpisuje się w urbanistykę całego osiedla Tysiąclecia, nawiązuje do aktualnych kierunków europejskiej architektury mieszkaniowej. Dla zróżnicowania bryły budynku na wybranych kondygnacjach zmodyfikowano kosmetycznie układ balkonów, loggi oraz typów mieszkań jednak w taki sposób by zachować konstrukcyjną i strukturalną powtarzalność kondygnacji.

Funkcję budynku rozwiązano w oparciu o centralnie usytuowany trzon komunikacji pionowej w postaci jednej klatki schodowej ewakuacyjnej i dwóch wind. Mieszkania 1, 2 i 3 pokojowe rozmieszczone zostały po 8 na każdej kondygnacji, za wyjątkiem kondygnacji trzynastej gdzie znajduje się 5 mieszkań. Komórki lokatorskie przynależne do każdego mieszkania umieszczone zostały na pierwszej kondygnacji budynku. Na każdej kondygnacji w styku z klatką schodową ulokowano pomieszczenia techniczne z licznikami zabudowanymi na głównym trzonie instalacyjnym.

Układ konstrukcyjny budynku, to konstrukcja monolityczna żelbetowa, szkieletowa. Budynek uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych. Do holu budynku niepełnosprawni dostaje się bezpośrednio z poziomu terenu. W holu głównym znajdują się windy łączące wszystkie kondygnacje mieszkalne i kondygnacje wielostanowiskowego garażu. Windy dostosowane są do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozwiązania elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego:

A/ instalacja wodno-kanalizacyjna i urządzenia sanitarne

Odprowadzenie ścieków przewidziano do istniejącej w pobliżu sieci kanalizacji sanitarnej, podobnie wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej.

Zasilanie w zimną wodę wykonano z nowo zaprojektowanego przyłącza wodociągowego. Instalacja ciepłej wody w budynku to przepływowe podgrzewacze wody.

B/ wentylacja

Każde mieszkanie jest wentylowane w oparciu o układ wewnętrznej instalacji mechanicznej-wywiewnej. Nawiew realizowany jest poprzez systemowe nawietrzaki okienne. Niezależny układ wentylacji wykonano dla dwóch najniższych kondygnacji garażowych.

C / ogrzewanie

Poszczególne mieszkania ogrzewane są z magistrali ciepłowniczej przebiegającej w pobliżu budynku. Zastosowano grzejniki płytowe Purmo zasilane za pomocą szafek rozdzielaczowych.

D/ instalacja elektryczna

Zasilanie budynku doprowadzono z wolnostojącej stacji Trafo

2.2 Przygotowanie i realizacja

W 2004 roku Zarząd SM „PIAST” w Katowicach rozpoczął przygotowania do realizacji inwestycji wielorodzinnego budynku mieszkalnego.

W dniu 9 lutego 2004 roku Rada Miejska Katowic zatwierdziła uchwałę nr XX/346/2004 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania miasta Katowice w obszarze dzielnicy Tysiąclecia w rejonie ulicy Piastów i Bolesława Krzywoustego. Uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego pozwolił na rozpoczęcie działań zmierzających do realizacji inwestycji na w/w terenie.

24 maja 2004 roku uchwałą Zarządu SM „PIAST” nr 108/Z/2004 przyjęto informację na temat przygotowania i realizacji inwestycji oraz harmonogram prac związanych z przeprowadzeniem konkursu na prace projektowe oraz złożeniem wniosku wstępnego do Banku Gospodarstwa Krajowego dla budynku mieszkalnego w rejonie ul. Piastów w Katowicach. Przygotowano stosowne materiały do przedstawienia na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej po uprzednim zaopiniowaniu przez Komisję Techniczną i Rewizyjną.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/RN/2004 z dnia 27 maja 2004 roku przyjęto informację Zarządu oraz harmonogram prac związane z przygotowaniem inwestycji.

Zarząd ogłosił konkurs na opracowanie koncepcji programowo-architektonicznej budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ul. Piastów w

Katowicach. Powołany Sąd Konkursowy stwierdził, że materiały konkursowe pobrało 14 firm, z czego 4 złożyły karty identyfikacyjne, natomiast pracę konkursową przedłożyła tylko jedna firma. Po przeanalizowaniu wszystkich wymagań i kryteriów praca została oceniona jako dobra z zastrzeżeniem zbyt dużej powierzchni komunikacyjnej w stosunku do całkowitej powierzchni użytkowej. Na tej podstawie Sąd Konkursowy zawnioskował o zaproszenie firmy Biuro Architektoniczne Moska i Rachuba z Świętochłowic do negocjacji w trybie zamówienia z wolnej ręki. Podczas spotkań i negocjacji w dniach 12 i 20 lipca oraz 27 sierpnia 2004 roku omówiono wiele kwestii techniczno-budowlanych mających na celu osiągnięcie najlepszych efektów.

Jednocześnie zgodnie z przepisami ustawy : Prawo zamówień publicznych w dniu 8 lipca 2004 roku przesłano do Urzędu Zamówień Publicznych wnioski o wyrażenie zgody na zastosowanie trybu zamówienia z wolnej ręki. W odpowiedzi Prezes UZP w dniu 4 sierpnia 2004 roku wydał decyzję zatwierdzającą tryb zamówienia publicznego z wolnej ręki w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na opracowanie koncepcji programowo-technicznej budynku mieszkalnego położonego przy ul. Piastów w Katowicach: Dodatkowo w dniu 10 sierpnia 2004 roku informacja o wynikach konkursu została przesłana do Biuletynu Urzędu Zamówień Publicznych.

W dniu 19 sierpnia 2004 roku zawarto z Biurem Architektonicznym Moska i Rachuba umowę nr PE/30/2004 na prace projektowe i wykonanie nadzoru autorskiego budynku mieszkalnego przy ul. Piastów w Katowicach.

22 września 2004 roku Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 187/Z/2004 przyjął wniosek wstępny do Banku Gospodarstwa Krajowego o kwalifikację do uzyskania promesy udzielenia kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego pod nazwą „Budynek mieszkalny przy ul. Piastów w Katowicach”.

W dniu 30 grudnia 2004 roku Prezydent Miasta w Katowicach wydał ostateczną decyzję nr 1388/04 zatwierdzającą projekt budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce 74/3 przy ul. Piastów wraz z pozwoleniem na budowę przedmiotowego budynku.

Załącznik nr 2

Ksero pozwolenia na budowę nr 1388/04

W miesiącu kwietniu 2005 roku Spółdzielnia otrzymała z Biura Architektonicznego Moska i Rachuba, zgodnie z harmonogramem przewidzianym w umowie, projekt wykonawczy wraz z niezbędnym kompletem dokumentów.

Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 23 kwietnia 2005 roku uchwałą nr 3/ZPCz/2005 w sprawie zatwierdzenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej SM „PIAST” w Katowicach na lata 2005-2006 w zadaniach inwestycyjnych określiło rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego przy ul. Piastów 12 w Katowicach. Podczas tych obrad delegacji kolejną uchwałą nr 4/ZPCz/2005 oznaczyli najwyższą sumę zobowiązań, jaką Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć w 2005 roku z tytułu kredytów bankowych na realizację planowanych

inwestycji w wysokości do 20 000 000,00 złotych. Uchwała została podjęta 62 głosami za, przy braku głosów przeciw.

W dniu 26 kwietnia 2005 wystąpiono do Wydziału Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Katowice z wnioskiem o wydanie wypisu i wyrysuj „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” dla osiedla „Tysiąclecie”, w celu uzyskania niezbędnej opinii stanowiącej załącznik do wniosku o promesę udzielenia kredytu ze środków pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Wstępny wniosek otrzymał pozytywną ocenę Oddziału BGK w Krakowie i w dniu 6 maja 2005 roku wpłynął do BGK w Warszawie.

25 maja 2005 roku Zarząd SM „PIAST” uchwałą nr 106/Z/2005 postanowił ogłosić przetarg nieograniczony na zamówienie publiczne na świadczenia, których przedmiotem są usługi nadzoru inwestorskiego przy budowie XIV-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego przy ul. Piastów oraz powołał komisję przetargową.

30 maja 2005 roku, uchwałą Zarządu nr 107/Z/2005 postanowiono ogłosić zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych /w Biuletynie Zamówień Publicznych/ przetarg nieograniczony na zamówienie publiczne powyżej 60 000,00 Euro na świadczenia, których przedmiotem są roboty budowlano-instalacyjne polegające na kompleksowej budowie XIV-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego przy ul. Piastów.

Na podstawie przeprowadzonych procedur przetargowych wybrano :

- jako inspektora nadzoru inwestorskiego firmę Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „IG-BUD” s.c. z siedzibą w Katowicach przy ul. Zawiszy Czarnego 9,
- jako generalnego wykonawcę Przedsiębiorstwo Budowlane „DOMBUD” S.A. z siedzibą w Katowicach przy ul. Drzymały 15.

W dniu 3 sierpnia 2005 roku Spółdzielnia została powiadomiona przez Bank Gospodarstwa Krajowego o przyznaniu promesy do udzielenia kredytu. Po uzyskaniu promesy, w dniu 16 sierpnia 2005 roku przekazano front robót wykonawcy wyłonionemu w przetargu tj. firmie P.B. „DOMBUD” S.A.

10 sierpnia 2005 roku został wydany dziennik budowy nr 660/2005. Następne dzienniki nosiły nr. 1089/2005 z dnia 15.12.2005 r., nr 462/2006 z dnia 25.05.2006 r., nr 1112/2006 z dnia 22.09.2006r.

Bank Gospodarstwa Krajowego w dniu 13 października 2005 roku podjął decyzję o udzieleniu SM „PIAST” w Katowicach kredytu do kwoty 8 714 000,00 złotych. Jednym z wymaganych przez Bank prawnych zabezpieczeń spłaty tego kredytu jest hipoteka kaucyjna do kwoty 13 071 000,00 złotych na kredytowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr KAIK/00066875/6 dla działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym 74/6 o pow. użytkowej 7223 m²

W dniu 27 października 2005 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą nr 50/RN/2005 udzieliła zezwolenia na obciążenie hipoteką kaucyjną w/w nieruchomości i upoważniła członków Zarządu do przeprowadzenia wszelkich koniecznych w tym zakresie czynności prawnych.

18 listopada 2005 roku została podpisana umowa nr 12000139/102/2005 z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na udzielenie kredytu w wysokości 69,99 % wartości budowy budynku mieszkalnego. Umowa przewiduje wypłacenie kredytu w jedenastu miesięcznych ratach.

Zarząd uchwałą nr 9/Z/2006 z dnia 11 stycznia 2006 roku, działając na podstawie przepisów ustawy z 15 grudnia 2000 roku „O spółdzielniach

mieszkaniowych”, przyjął wniosek dotyczący wydzielenia z dniem 1 stycznia 2006 roku odrębnej nieruchomości nr 13, stanowiącej działkę nr 74/6 o pow. 7 223 m², zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Katowicach KA1K/00066875/6, dla celów ewidencyjnych kosztów i przychodów.

11 października 2006 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” przyjęła szczegółową informację Zarządu na temat budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez Spółdzielnię w 2006 roku. Informacja została przyjęta bez uwag.

Uchwałą nr 227/Z/2006 Zarząd SM „PIAST” przyjął informację o konieczności wprowadzenia stawek czynszu i opłat za używanie lokali w budynku przy ul. Piastów 12 i ustalił z dniem 1 stycznia 2007 roku następujące stawki czynszu i innych opłat brutto:

a/ stawka czynszu w wysokości 9,70 zł/m²/m-c /przy czym stawka ta aktualizowana będzie w okresach kwartalnych na podstawie wysokości raty zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu/.

b/ stawka opłaty za c.o. zaliczka w wysokości 1,85 zł/m²/m-c.

c/ stawka opłaty za wywóz nieczystości w wysokości 0,25 zł/m²/m-c.

d/ z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków pierwsza zaliczka w wysokości 50 zł, następne wg obowiązujących w Spółdzielni zasad.

4 grudnia 2006 roku Zarząd uchwałą nr 231/Z/2006 przyjął do stosowania :

a/ wzory umów najmu lokalu mieszkalnego, o używanie niestrzeżonego miejsca postojowego w parkingu krytym, o rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania i rozliczania kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzenia ścieków,

b/ regulaminu używania miejsc postojowych w nie strzeżonym parkingu krytym oraz otwartym

- dla budynku przy ul. Piastów 12 w Katowicach.

Dnia 4 grudnia 2006 roku wykonawca Przedsiębiorstwo Budowlane „DOMBUD” S.A. zgłosił inwestycję do odbioru. Protokół końcowego odbioru zadania inwestycyjnego polegającego na kompleksowej budowie budynku mieszkalnego XIV-kondygnacyjnego przy ul. Piastów 12 wraz z zagospodarowaniem terenu, elementami małej architektury oraz przynależną infrastrukturą, podpisano 6 grudnia 2006 roku.

Załącznik nr 3

Ksero końcowego protokołu odbioru zadania inwestycyjnego

Dnia 14 grudnia 2006 roku odbyło się uroczyste przekazanie budynku do eksploatacji i najemcy otrzymali klucze do swoich mieszkań.

26 grudnia 2006 roku Rada Nadzorcza uchwałą nr 62/RN/2006 zatwierdziła rozliczenie nakładów poniesionych na realizację zadania inwestycyjnego budynku przy ul. Piastów 12 w Katowicach, na łączną kwotę 17 113 033,51 złotych.

19 lutego 2007 roku Zarząd uchwałą nr 46/Z/2007 przyjął informacje o ostatecznym rozliczeniu zadań inwestycyjnych w 2006 roku i wystąpił do Rady Nadzorczej o dokonanie korekty uchwał stosownie do rozliczeń poszczególnych zadań inwestycyjnych. Rada Nadzorcza w dniu 22 lutego przyjęła uchwałą nr

7/RN/2007 o ostatecznym rozliczeniu wielkości nakładów poniesionych na inwestycje w 2006 roku. Nakłady poniesione na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Piastów 12 to ostateczna kwota 16 849 294,74 zł.

WNIOSKI :

W toku kontroli dokumentów organów samorządowych, związanych z inwestycją przy ul. Piastów 12 - lustrator stwierdził właściwe działanie Rady Nadzorczej, zgodne z zapisami art. 44 i 46 ustawy „Prawo spółdzielcze”.

2. 3. Umowy zawarte na przygotowanie, finansowanie i realizację inwestycji.

Przygotowanie, finansowanie, nadzór inwestycyjny oraz wykonawstwo inwestycji SM „PIAST” pod nazwą – budynek mieszkalny XIV-kondygnacyjny przy ul. PIASTÓW W Katowicach z 93 mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem, nie podlegającymi wyodrębnieniu na własność, realizowano w latach 2004 – 2006 w oparciu o zawarte umowy z :

1/ Biuro Architektoniczne Moska i Rachuba z siedzibą w Świętochłowicach,

- o dokumentację projektową budowlano-montażową i wykonanie nadzoru autorskiego. Umowę nr PE/30/2004 zawarto dnia 19 sierpnia 2004 roku. Wynagrodzenie ryczałtowe 350 000 zł brutto.

2/ Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie,

- o udzielenie kredytu inwestycyjnego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Umowę nr 12000139/102/2005 zawarto dnia 18 listopada 2005 roku. Wysokość kredytu do kwoty 8 714 000 zł w 11 transzach.

3/ Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „IG-BUD” S.C. z siedzibą w Katowicach,

- o wykonanie usług nadzoru inwestorskiego. Umowę nr PE/48/2005 zawarto dnia 20 lipca 2005 roku. Wynagrodzenie ryczałtowe 98 000 zł netto.

4/ Przedsiębiorstwo Budowlane „DOMBUD” S.A. z siedzibą w Katowicach,

- o kompleksową budowę budynku mieszkalnego XIV-kondygnacyjnego wielorodzinnego przy ul. Piastów wraz z zagospodarowaniem terenu, elementami

małej architektury oraz przynależną infrastrukturą. Umowę nr PE/50/2005 zawarto dnia 4 sierpnia 2005 roku. Wynagrodzenie ryczałtowe 14 289 111 zł netto.

Załącznik nr 4
Umowy wyszczególnione powyżej.

WNIOSKI :

Warunki umowne w zakresie świadczonych usług zawarte zostały w oparciu o powszechnie obowiązujące normy prawne. Umowy, o których mowa wyżej, zawarto z wykorzystaniem środków prawnych normujących:

- zakres i terminy. świadczonych usług,
- warunki techniczne i organizacyjne związane z ich świadczeniem,
- syntetycznie określone obowiązki stron,
- zasady stosowanych cen i rozliczeń finansowych z tyt. świadczonych usług,
- formy rozstrzygania kwestii spornych,
- i inne.

Wynegocjowane wzajemne stosunki umowne zapewniały realne wykonanie i spełnienie świadczeń jakie na strony nakładała treść umowy. Na szczególne podkreślenie zasługują zapisy umowy zabezpieczające „interesy” SM „PIAST”. Określono i egzekwowano kaucje zabezpieczające i gwarancyjne, kary umowne w przypadku gdyby zaistniały straty, zabezpieczenia należytego wykonania umowy, gwarancji dobrego wykonania kontraktu a także odpowiednie terminy gwarancyjne oraz odpowiedzialności za ewentualne wady.

2.4 Finansowanie i rozliczenie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego

Od 1997 roku SM „PIAST” spełniając surowe wymogi stawiane przez Bank Gospodarstwa Krajowego, czterokrotnie starała się o preferencyjne kredyty na budowę nowych lokali mieszkalnych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Zgodnie z zawartą umową kredytową nr 12000139/102/2005 z dnia 18 listopada 2005 roku, SM „PIAST” zgodnie z § 2 ust. 1 tej umowy otrzymała kwotę 8 714 000,00 złotych do wykorzystania w dziesięciu transzach. Poniżej przedstawiono w tabeli nr 1 wnioski o wypłatę poszczególnych transz.

Tabela nr 1**Zestawienie wniosków o wypłatę transz kredytu na budynek przy ul. Piastów 12**

Lp	Nr transzy	Data wniosku o wypłatę	Kwota transzy w zł.	Data wypłaty
1	I	16.02.2006r	182 441,75	10.03.2006r.
2	II	13.04.2006r	829 550,75	25.04.2006r
3	III	10.05.2006r	672 955,68	25.05.2006r
4	IV	05.06.2006r	772 330,08	14.06.2006r
5	V	10.07.2006r	888 149,74	25.07.2006r
6	VI	04.08.2006r	1 208 076,30	25.08.2006r
7	VII	05.09.2006r	1 071 322,77	06.10.2006r
8	VIII	04.10.2006r	1 078 657,28	27.10.2006r
9	IX	06.11.2006	926 222,51	27.11.2006r
10	X	29.12.2006	1 083 062,83	12.01.2007r

Jak wynika z przedstawionych dokumentów, SM „PIAST” wykorzystwała z zaplanowanego kredytu w wysokości 8 714 000 złotych kwotę - 8 712 769,69 złotych. Jednocześnie zgodnie z ustawą z dnia 1 sierpnia 1997 roku „O zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw” Zarząd Spółdzielni po zakończeniu i rozliczeniu zadania inwestycyjnego, w dniu 15 stycznia 2007 roku złożył wniosek o umorzenie 10 % kredytu na realizację powyższego przedsięwzięcia.

W dniu 19 lutego 2007 roku Bank Gospodarstwa Krajowego Oddział w Krakowie podjął decyzję nr 1343/2007 o umorzeniu 10 % wartości przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego wg poniesionych nakładów czyli kwoty 1 244 859,22 zł. W/w kwota pomniejszyła kapitał zadłużenia w BGK z tytułu umowy kredytowej nr 12000139/102/2005, który na dzień 28 lutego 2007 roku wynosi /po umorzeniu/ 7 467 910,47 zł. Taką więc kwotę kredytu spłaca najemcy 93 lokali mieszkalnych budynku przy ul. Piastów 12 w Katowicach.

Załącznik nr 5**Ksero decyzji BGK nr 1343/2007 z dnia 19.02.2007 r****2.5 Poniesione koszty**

Na całkowity koszt inwestycji budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Piastów 12 w Katowicach, składały się : środki własne Spółdzielni oraz kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Ostateczne rozliczenie inwestycji przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 7/RN/2007 z dnia 22 lutego 2007 roku. Od początku tej inwestycji, nakłady na nią poniesione wyniosły 16 849 294,74 złotych.

Składały się na tą kwotę wydatki poniesione m.in. na :

- pozyskanie terenu,
- dokumentację projektowo-kosztorysową i nadzór autorski,
- roboty przygotowawcze placu budowy,
- roboty budowlane /stan zerowy, surowy, wykończeniowy, inst. wewnętrznych/,
- uzbrojenie terenu,
- sieci osiedlowej

Szczegółowe zestawienie faktur dokumentujących wydatki związane z budową wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Piastów 12 przedstawia załącznik nr 6.

WNIOSKI :

Wszystkie koszty zaliczone do inwestycji budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Piastów 12 zgodne były z obowiązującym w SM „PIAST” „Regulaminem finansowania inwestycji w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach , zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 67/RN/2005.

Terminy płatności za faktury zgodne były z postanowieniami zawartych umów na roboty projektowe, wykonawcze i prace nadzorcze.

*Załącznik nr 6
Zestawienie faktur dokumentujących poniesione wydatki*

*Załącznik nr 7
Regulamin finansowania inwestycji w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.*

2.6 Nabór najemców, kaucja, wysokość czynszu.

Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 18 sierpnia 2005 roku uchwałą nr 40/RN/2005 zatwierdziła zasady realizacji, rozliczenia i zasiedlenia budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Piastów w Katowicach. Nabór rozpoczęto po rozpoczęciu inwestycji, zwracając się pisemnie do wszystkich 240 członków oczekujących oraz poprzez ogłoszenie w spółdzielczej gazecie „Głos Tysiąclecia” nr

4/72/2005. Pierwszeństwo w zasiedleniu mieszkań wybudowanych z udziałem kredytu z KFM określono dla członków oczekujących na mieszkanie, przyjętych do Spółdzielni nie później niż do dnia 29 listopada 1991 roku. Mimo indywidualnych pism, nikt z członków oczekujących nie skorzystał z tej formy uzyskania mieszkania.

Ze wszystkimi chętnymi Zarząd Spółdzielni zawarł umowy przedwstępne w sprawie ratalnej wpłaty kaucji. Przyszli najemcy zostali szczegółowo poinformowani o warunkach jakie muszą spełniać aby zawrzeć końcową umowę najmu tj. :

- ubiegający się o mieszkanie oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- wniesienie kaucji zabezpieczającej najem lokalu mieszkalnego,
- przedstawia dochody członków gospodarstwa domowego wraz z dokumentami źródłowymi, które będą aktualizowane.

Zarząd SM „PIAST” na swoim posiedzeniu w dniu 22 listopada 2006 roku, podjął uchwałę nr 222/Z/2006 w sprawie odbioru budynku przy ul. Piastów 12 oraz ustalenia wysokości kaucji za lokale mieszkalne i miejsca postojowe w parkingu krytym tego budynku. Zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku „ o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw” /Dz.U. z 2000 r., nr 98 poz. 1070/ oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 roku w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków KFM oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków /Dz.U z 2003 r.,nr 119, poz.1116/, ustalił :

- że najemca obowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu w wysokości 15 % wartości odtworzeniowej obowiązującej w dniu otrzymania lokalu, przy czym wartość odtworzeniowa stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego przez Wojewodę Śląskiego,
- w razie rozwiązania umowy najmu kaucja podlega zwrotowi, w wysokości 15 wartości odtworzeniowej lokalu obowiązującej w dniu rozwiązania umowy najmu, w ciągu 30 dni od dnia protokolarnego przekazania lokalu administracji osiedla.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, że wysokość czynszu nie może przekraczać 4 % wartości odtworzeniowej Zarząd Spółdzielni „PIAST” uchwałą nr 227/Z/2006 ustalił dla najemców lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Piastów 12 - od 1 stycznia 2007 roku - stawkę czynszu w wysokości 9,70 zł/m²/m-c, przy czym stawka ta będzie aktualizowana w okresach kwartalnych na podstawie raty zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu.

III. USTALENIA KOŃCOWE.

W toku lustracji problemowej dotyczącej prowadzenia inwestycji przy ul. Piastów 12 w Katowicach, nie stwierdzono przypadków naruszenia interesu ogółu członków Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST”.

Protokół niniejszy sporządzono w 3 egzemplarzach :

- 2 egzemplarze dla Rady Nadzorczej i Zarządu SM „PIAST” w Katowicach,
- 1 egzemplarz dla prowadzącego badanie lustracyjne - Regionalnego Związku Rewizyjnego S.M. w Katowicach.

Przeprowadzoną lustrację działalności inwestycyjnej Spółdzielni za 2006 rok odnotowano w książce kontroli SM „PIAST” pod nr 2.

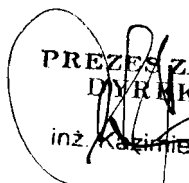
Lustrator

Inż. Kazimierz ŁABAJ

Do ustaleń i stwierdzeń zawartych w treści protokołu lustracji Zarząd SM „PIAST” w Katowicach zastrzeżeń i uwag nie wnosi.

Protokół zawiera 16 kolejno ponumerowanych stron (bez załączników).

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST”
w Katowicach


PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
inż. Kazimierz DORF

Członek Zarządu S.M. „Piastr”
Główny Księgowy

inż. Aleksy Równiak

Z-ca Prezesa Zarządu S.M. „Piastr”
Z-ca Dyrektora ds. Eksploatacyjno-Technicznych

inż. Andrzej Mikołajczyk

Katowice dn. 22.03.07 r.

**Wykaz załączników
do protokołu lustracji z działalności inwestycyjnej SM „PIAST” w Katowicach
za 2006 rok .**

Załącznik nr 1

- a/ Odpis z KRS, Rejestru przedsiębiorców z dn.15.10.2002 r. – sygn. akt KA.VIII NS-REJ.KRS/11948/06/497
- b/ Decyzja Urzędy Skarbowego w Katowicach w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego – Potwierdzenie zgłoszenia rejestracyjnego podatnika podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego z dn. 9.06.1993 r.
- c/ Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON, GUS - Urząd Statystyczny w Katowicach z dn.24.10.2002 r.

Załącznik nr 2

Ksero pozwolenia na budowę nr 1388/04

Załącznik nr 3

Ksero końcowego protokołu odbioru zadania inwestycyjnego

Załącznik nr 4

Umowy wyszczególnione powyżej.

Załącznik nr 5

Ksero decyzji BGK nr 1343/2007 z dnia 19.02.2007 r.

Załącznik nr 6

Zestawienie faktur dokumentujących poniesione wydatki

Załącznik nr 7

Regulamin finansowania inwestycji w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach.