

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
W LUBLINIE**

PROTOKÓŁ

**Z LUSTRACJI INWESTYCYJNEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZUBY” W LUBLINIE
za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.**

Lustracja przeprowadzona
w dniach od 17 kwietnia 2023 r. do 30 kwietnia 2023 r.

Protokół

z lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie z siedzibą przy ul. Watykańskiej 6, 20-538 Lublin za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

Lustrację przeprowadził z upoważnienia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie z dnia 7 kwietnia 2023 r., lustrator Lucjan Koper legitymujący się uprawnieniami lustracyjnymi Nr 3639/97 nadanymi przez Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie działa na podstawie Umowy Nr 14/2023 zawartej z Zarządem lustrowanej Spółdzielni z dnia 6 kwietnia 2023 roku.

Lustrację przeprowadzono w dniach od 16 kwietnia 2023 roku do 30 kwietnia 2023 roku.

W dniu 16 kwietnia 2023 r. na spotkaniu z Zarządem Spółdzielni, lustrator omówił tematykę lustracji działalności inwestycyjnej. Zarząd Spółdzielni o rozpoczęciu lustracji zobowiązał się powiadomić Radę Nadzorczą.

Lustracją częściową Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalone przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 07 lipca 2020 r. Uchwałą Nr 10/2020 oraz Ramowej Tematyki Lustracji przyjętej przez Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie z dnia 27.10.2020 r. Uchwałą Nr 4/2020.

Tematyka lustracji inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie obejmuje:

- I. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni.
- II. Podstawy prawne i organizacyjne prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej.
- III. Sprawy terenowo-prawne.
- IV. Przygotowanie inwestycji i zakres jej prowadzenia.
- V. Nadzór inwestorski.



- VI. Realizację inwestycji.
- VII. Finansowanie inwestycji.
- VIII. Rozliczenie inwestycji.
- IX. Informacje końcowe.

I. INFORMACJE WSTĘPNE DOTYCZĄCE SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie z siedzibą przy ul. Watykańskiej 6, 20-538 Lublin, posiada następujące numery identyfikacyjne:

- Numer Identyfikacji Podatkowej NIP **712 016 05 14**,
- Numer Identyfikacji Podmiotu Gospodarki Narodowej w systemie REGON **000823960**,
- Numer KRS **0000082134**.

Wielkość Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r.:

- | | | |
|---|---|------------|
| - ilość członków | - | 12.964 |
| - powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem | - | 612.511,81 |
| - ilość lokali mieszkalnych | - | 11.172 |
| - ilość lokali użytkowych | - | 259 |
| - ilość garaży | - | 621 |

W okresie objętym lustracją Spółdzielnię Mieszkaniową „Czuby” reprezentował i wyjaśnień udzielał:

1. Prezes Zarządu – Pan Ryszard Burski pełniący funkcję Prezesa Zarządu od 10.10.2000 r.
2. Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji – Pani Bożena Zielińska pełniąca funkcję Z-cy Prezesa Zarządu od 29.11.2011 r.
3. Z-ca Prezesa ds. Finansowych, Główny Księgowy – Pan Adam Ziółek pełniący funkcję Z-cy Prezesa od 29.01.2008 r.

W czasie lustracji informacji i wyjaśnień udzielali także:

- Kierownik Administracji osiedla Ruta - Pan Krzysztof Bartmański,



- Kierownik Działu Opłat i Windykacji. Rozliczeń-Wkładów - Pani Elżbieta Ożóg,
- Specjalista ds. Technicznych Administracji Osiedla Ruta - Pani Bożena Krupa.

II. PODSTAWY PRAWNE I ORGANIZACYJNE PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Podstawy prawne dotyczące działalności inwestycyjnej wynikają z § 87 ust. 1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni, który stanowi że organem uprawnionym do podejmowania decyzji o zatwierdzeniu planu gospodarczo-finansowego jest Rada Nadzorcza.

- Rada Nadzorcza w oparciu o postanowienia Statutu przyjęła w dniu 24.08.2020 r. Uchwałę Nr 12/62/2020 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo – finansowego na 2021 rok.

Uchwała stanowi załącznik Nr 2 do protokołu lustracji.

- W dniu 28.06.2021 r. Rada Nadzorcza Uchwałę Nr 16/11/2021 wyraziła zgodę na budowę ogólnodostępnego parkingu dla 170 samochodów osobowych wg koncepcji zagospodarowania na działkach Nr 41/4 przy ul. Stokrotki/Rucianej. Wartość inwestycji wg wstępnego szacunku około 1.200.000,00 zł. zostanie sfinansowany ze środków na utrzymanie mienia Spółdzielni.

Uchwała stanowi załącznik Nr 3 do protokołu lustracji.

- W dniu 16.09.2021 r. Rada Nadzorcza Uchwałę Nr 21/66/2021 zatwierdziła plan gospodarczo-finansowy na rok 2022 r.

Uchwała stanowi załącznik Nr 4 do protokołu lustracji.

III. SPRAWY TERENOWO-PRAWNE

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej Nr 16/11/2021 z dnia 28.06.2021 r. budowa parkingu ogólnodostępnego powstaje na działce części Nr 41/4 o pow. 10 111 m² w osiedlu Ruta pozostającej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Prawo użytkowania wieczystego do dnia 27.10.2091 r. KW LU11/00112464/6, adres ul. Stokrotki i ul. Ruciana Obr. 30 ark 3.

IV. PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI I ZAKRES JEJ PROWADZENIA

W dniu 25.05.2021 r. została podpisana umowa Nr 12/ER/2021 z firmą Pracownia Projektowa Dom i Wnętrze Małgorzata Kwiatkowska – (wybraną w trybie zamówień z wolnej ręki) na opracowanie dokumentacji wielostanowiskowego parkingu dla osiedla Ruta (branża architektoniczna). Umowa określa cenę ryczałtową za opracowanie w wysokości 13 500 zł. plus podatek Vat.

Termin realizacji do 23.07.2021 r. przedłużony w dniu 27.07.2021 r. Aneksiem Nr 1 do ww. umowy do dnia 09.08.2021 r.

- Protokół przekazania dokumentacji z dnia 09.08.2021 r.
- W dniu 11.08.2021 r. inwestor wystąpił o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę wielostanowiskowego parkingu dla osiedla Ruta.
- W dniu 25.08.2021 r. wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku. Dnia 07 września braki we wniosku zostały uzupełnione.
- W dniu 21 września 2021 r. Prezydent Miasta Lublin Decyzją Nr 1077/21 zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę, które zostało uprawomocnione 23.09.2021 r.

Pozwolenie na budowę stanowi załącznik Nr 5 do protokołu lustracji.

V. NADZÓR INWESTORSKI

Nadzór inwestorski pełnił Specjalista ds. Technicznych Administracji osiedla Ruta, Pani mgr inż. Bożena Krupa upr. bud. 2274/Lb/93.

VI. REALIZACJA INWESTYCJI

Po uprawomocnieniu się decyzji o pozwolenie na budowę parkingu wielostanowiskowego w osiedlu Ruta, Zarząd Spółdzielni w dniu 05.10.2021 r. powołał Komisję Przetargową oraz zatwierdził specyfikację istotnych warunków zamówienia. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym zostało ogłoszone na stronie



internetowej Spółdzielni. Protokół z przetargu z dnia 21.10.2021 r. W wyznaczonym terminie tj. do dnia 21.10.2021 r. wpłynęło 5 ofert.

Oferta Nr 1 - ART-BRUK Monika Chołody Miłocin z ceną 997.098,71 zł.

Oferta Nr 2 - Budownictwo Drogowe Zdzisław Koziół Lublin cena 798.960,35 zł.

Oferta Nr 3 - Przeds. Techn.-Bud. „TRAKT” Sławomir Szast Lublin cena 1.010.000,00 zł.

Oferta Nr 4 - „ANBUD” Przeds. Prod. Handl. Usł. Rafał Król Lublin cena 892.235,11 zł.

Oferta Nr 5 - Przeds. Bud. „MARKA” Marek Kowalik Lublin cena 1.098.334,62 zł.

Oferta Nr 1 nie spełnia warunków SIWZ – brak pełnych referencji. Komisja Przetargowa proponuje przyjęcie oferty Nr 2 firmy Budownictwo Drogowe Zdzisław Koziół w Lublinie, jako najtańszej, spełniającej warunki zamówienia.

Protokół z przetargu stanowi załącznik Nr 6 do protokołu lustracji.

W dniu 29.10.2021 r. Zarząd Spółdzielni podpisał umowę Nr ER/21/2021 z firmą Budownictwo Drogowe Zdzisław Koziół ul. Melgiewska 38D, 20-234 Lublin. Umowa zobowiązuje wykonawcę do wykonania prac związanych z budową wielostanowiskowego parkingu przy ulicy Stokrotki/Rucianej w Lublinie, za cenę wg kosztorysu ofertowego tj. 798.960,35 zł. plus podatek Vat. Termin rozpoczęcia realizacji ustalono na dzień przekazania placu budowy. Termin zakończenia 30.06.2022 rok. W celu zabezpieczenia należytego wykonania robót ustalono kaucję w wysokości 5% wartości umownej tj. 39.950,00 zł., płatną przed podpisaniem umowy. Dopuszcza się częściowe odbiory robót i ich fakturowanie. Umowa określa kary umowne i terminy płatności faktur. Umowa stanowi załącznik Nr 7 do protokołu lustracji.

- Protokół z przekazania placu budowy został spisany w dniu 09 listopada 2021 roku. Załącznik Nr 8 do protokołu lustracji.
- Protokół odbioru 80% prac budowy parkingu został spisany w dniu 25.04.2022 roku. Faktura F/5/04/2022 z dnia 25.04.2022 r. została wystawiona na kwotę netto 640.000,78 zł. brutto 787.200,96 zł.
- Protokół odbioru robót końcowych został spisany w dniu 04.05.2022 roku.



Faktura Nr F/2/05/2022 z dnia 05.05.2022 została wystawiona na kwotę netto 158.959,57 zł. brutto 195.520,27 zł. Łączna kwota za wykonane roboty jest zgodna z wartością umowną.

- W dniu 16 maja 2022 r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego miasta Lublina wpłynął wniosek Spółdzielni z udzielenie pozwolenia na użytkowanie wielostanowiskowego parkingu dla osiedla Ruta, przed wykonaniem wszystkich robót.
- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego miasta Lublin w dniu 23 maja 2022 roku wydał Decyzję 2-25/21 znak PNB.IO.III.5120.122.2022 dotyczącą udzielenia inwestorowi SM „Czuby” w Lublinie:
 1. Pozwolenia na użytkowanie wielostanowiskowego parkingu dla osiedla Ruta na działce o nr ewid. 41/4 przy ul. Rucianej i ul. Stokrotki w Lublinie przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, tj. nasadzeń drzew objętych decyzją o pozwolenie na budowę Nr 1077/21 z dnia 21 września 2021 r.
 2. Zobowiązuję do wykonania pozostałych robót budowlanych (tj. nasadzeń drzew – w ilości 34 szt. (klon pospolity) w szpalerach), w terminie do dnia 30 listopada 2022 roku. Pismem z 21.11.2022 r. znak ER/864/2022 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” poinformowała Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Miasta Lublin o dokonaniu ww. nasadzeń.
Pozwolenie na użytkowanie stanowi załącznik Nr 9 do protokołu lustracji.

VII. FINANSOWANIE INWESTYCJI

Inwestycja została sfinansowana ze środków na utrzymanie mienia Spółdzielni.

VIII. ROZLICZENIE INWESTYCJI

W dniu 27.09.2022 r. Zarząd Spółdzielni podjął Uchwałę Nr 46/2022 w sprawie przyjęcia nakładów poniesionych na budowę wielostanowiskowego parkingu na części działki Nr 41/4 przy ulicy Rucianej i Stokrotki w Lublinie. Nakłady ogółem wynoszą netto 1.106.185,01 zł, w tym wartość wieczystego użytkowania wynosi 231.971,30 zł

brutto 1.300.916,65 zł. Uchwała Zarządu wraz z zestawieniem nakładów stanowi załącznik Nr 10 do protokołu lustracji.

W dniu 25.10.2022 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 31/18/2022 dotyczącą zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia nakładów poniesionych na budowę wielostanowiskowego parkingu na części działki 41/4 przy ul. Rucianej i Stokrotki.

Nakłady ogółem wynoszą brutto 1.300.916,65 zł. ł..

Uchwała Rady Nadzorczej wraz z zestawieniem nakładów stanowi załącznik Nr 11 do protokołu lustracji.

W związku z zakończeniem i rozliczeniem inwestycji został wystawiony dowód OT na okoliczność wytworzenia środka trwałego. OT Nr ER/01/2022 z dnia 30.09.2022 r. - wielostanowiskowy parking przy ulicy Ruciana/Stokrotki o wartości 874.213,71 zł. Dowód OT stanowi załącznik Nr 12 do protokołu lustracji.

IX. INFORMACJE KOŃCOWE

W badanym okresie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie prawidłowo prowadziła działalność inwestycyjną. Decyzje podejmowane przez organy Spółdzielni były zgodne z postanowieniami Statutu, obowiązującymi przepisami prawa i zgodne z zakresem kompetencji tych organów.

Protokół zawiera 8 stron kolejno ponumerowanych i parafowanych.

Integralną część protokołu stanowią następujące załączniki:

Nr 1. Krajowy Rejestr Sądowy.

Nr 2. Uchwała Rady Nadzorczej Nr 12/62/2020 z 24.08.2020 r.

Nr 3. Uchwała Rady Nadzorczej Nr 16/11/2021 z 28.06.2021 r.

Nr 4. Uchwała Rady Nadzorczej Nr 21/66/2021 z 16.09.2021 r.

Nr 5. Pozwolenie na budowę Decyzja Nr 1077/21 z 21.09.2021r.

Nr 6. Protokół z przetargu nieograniczonego z 21.10.2021 r.

Nr 7. Umowa z wykonawcą robót parkingu z dnia 29.10.2021 r.

Nr 8. Protokół przekazania terenu z dnia 09.11.2021 r.

Nr 9. Decyzja pozwolenia na użytkowanie Nr 2-25/21 z 23.05.2022 r.

Nr 10. Uchwała Zarządu Nr 46/2022 z 27.09.2022 r.


Nr 11. Uchwała Rady Nadzorczej Nr 31/18/2022 z 25.10.2022 r.

Nr 12. Dowód OT Nr ER/01/2022 z 30.09.2022 r.

Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa egzemplarze pozostawiono w Spółdzielni (1 egz. dla Zarządu i 1 egz. dla Rady Nadzorczej), a trzeci egzemplarz przekazuje się Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, ul. T. Zana 38.

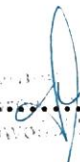
Lublin, dnia 29 kwietnia 2023 r.

Podpis Lustratora

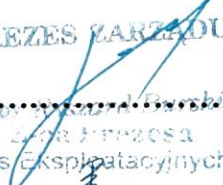

.....
Lustrator

Do stwierdzeń zawartych w protokole z lustracji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie nie wnosi zastrzeżeń.

Główny Księgowy


.....
Główny Księgowy
Anna Łuczyszek

Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU

.....
Prezesa
d/s Eksploatacyjnych
mgr inż. Zdzisława Zielińska

Lublin, dnia08.05.2023r.....