

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
Z SIEDZIBĄ W TORUNIU
87-100 Toruń, ul. Kościuszki 41/47 lok. 14
KRS 0000202589, REGON 870271099
NIP 956-00-09-656, tel./fax 56-66-141-79

Toruń, dnia 28.02.2024 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Kopernik" w Toruniu
L. dz. ... *R.N/3/2024* ...
Data wydruku ... 07. MAR 2024 ...

L.dz. *28* /2024

Rada Nadzorcza
~~Zarząd~~
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kopernik” w Toruniu
ul. Matejki 94/96,
87-100 Toruń

Lustrację przeprowadzono stosownie do umowy Nr 28/L/2023 zawartej w dniu 17.10.2023 r., pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Kopernik” w Toruniu. Lustracja dotyczyła inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Toruniu przy ul. Strobanda oraz ul. Watzenrodego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu ul. Matejki 94/96. Lustrację przeprowadzono w zakresie działalności inwestycyjnej i rozliczenia finansowego w zakresie budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne i organizacyjne prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
- III. Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny.
- IV. Sprawy terenowo – prawne.
- V. Przygotowanie inwestycji.
- VI. Realizacja inwestycji.
- VII. Inwestycje zakończone i przekazanie budynków do eksploatacji.
- VIII. Nadzór inwestorski w trakcie realizacji inwestycji.
- IX. Finansowanie i rozliczenie inwestycji.
- X. Usuwanie wad i usterek, przeglądy gwarancyjne.
- XI. Ustalenia końcowe.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej,
- uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja techniczna inwestycji,
- umowy dotyczące realizacji inwestycji,
- ewidencja finansowo – księgową inwestycji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszą syntezą stanowią integralną całość.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie prowadzonych inwestycji i ich rozliczenia w 2022 roku.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji i w niniejszej syntezie należy stwierdzić, że organy statutowe Spółdzielni działają w sposób prawidłowy i realizacja budownictwa mieszkaniowego zgodna jest z celami działalności Spółdzielni. Spółdzielnia posiada możliwości inwestycyjne jak i nabywców lokali mieszkalnych. Inwestycje realizowane są zgodnie z przyjętym planem gospodarczym.

Do badania lustracyjnego przyjęto metodę losową. Na tej podstawie przeprowadzono szczegółową analizę dokumentów dotyczących realizacji budynków przy ul. Watzenrodego 24 , Strobanda 12 i Grasera 8. Wydział Architektury i Budownictwa Powiatu Grodzkiego w Toruniu, decyzją WAIb 6740.12.419.22.2020 IBJ WAib-1/IV/2013 z dnia 05.02.2021r. i WAIb 6740.21.242.19.2022.WS, WAIb 1/IV/2013 z dnia 08.08.2022 r. oraz WAIb 6740.12.167.122.2022.WS, WAIb 1/IV/2013 z dnia 29.09.2022r. udzielił pozwolenia na budowę w/w budynków mieszkalnych wielorodzinnych, na osiedlu JAR w Toruniu.

Zgodnie z decyzją Zarządu z dnia 03.11.2021 r. zatwierdzono procedurę o przetargu nieograniczonym na realizację budynków przy ul. Strobanda 12 i Watzenrodego 24. W odpowiedzi na ogłoszony przetarg 8 firm pobrało Istotne Warunki Zamówienia. Oferty złożyły 3 firmy.

Komisja przetargowa, po przeanalizowaniu złożonych ofert, na posiedzeniu w dniu 14.12.2021r. zarekomendowała do realizacji zadania firmę „Tombud” Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w Toruniu. Komisja brała pod uwagę doświadczenie w realizacji budownictwa mieszkaniowego, warunki gwarancji i płatności, okres realizacji oraz cenę.

W dniu 29.12.2021r. Zarząd Spółdzielni zatwierdził wyniki postępowania przetargowego, a w dniu 26.01.2022r. podpisano z wybraną firmą umowę na wybudowanie „pod klucz” dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Watzenrodego 24 i Strobanda 12c w Toruniu oraz 57 miejsc postojowych w podziemnej hali garażowej wraz z sieciami, przyłączeniami oraz zagospodarowaniem terenu w zakresie i na warunkach wynikających z dokumentacji projektowej, Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz ustaleń wynikających z przetargu. Do umowy podpisano trzy aneksy, które dotyczyły wykonania robót dodatkowych i sposobu fakturowania wykonanych robót.

Inwestycja została ubezpieczona od ryzyk budowlano-montażowych przy realizacji zadania w Towarzystwie Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A.

W trakcie lustracji sprawdzono dzienniki budowy :

- Nr 36/2022 wydany dnia 09.02.2022r. (pierwsze wpisy dokonane przez kierownika budowy i inspektora nadzoru w dniu 09.02.2022 r.)
- Nr 348/2022 wydany dnia 09.12.2022 r. (pierwsze wpisy dokonane przez kierownika budowy i inspektora nadzoru w dniu 09.12.2022 r.)

Zapisy w Dziennikach Budowy dokumentowały wykonanie poszczególnych etapów robót i były potwierdzane podpisami kierownika budowy i inspektora nadzoru.

Na dzień 31.12.2022 r. poniesione koszty netto ogółem dla zadania pod nazwą „Budynki mieszkalne przy ul. Watzenrodego 24 i Strobanda 12”, wyniosły 11 843 175, 52 zł, z czego 11 081 277, 54 zł sfinansowano z wpłat wniesionych przez członków, z którymi podpisano umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego.

Na dzień 31.12.2022 r. poniesione koszty netto ogółem dla zadania pod nazwą „Budynek mieszkalny przy ul. Gräsera 8”, wyniosły 11 843 175, 52 zł, z czego 154.887,03 zł sfinansowano z wpłat wniesionych przez członków, z którymi podpisano umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego.

Podstawą ustalenia zaliczek wpłacanych tytułem sfinansowania kosztów budowy był wstępny koszt budowy, wynikający z planowanego zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego. Wstępny koszt ustanowienia odrębnej własności lokalu, Zarząd Spółdzielni zatwierdził na posiedzeniu w dniu 21.02.2022 r.

W badaniu lustracyjnym sprawdzono zapisy w księgach rachunkowych.

Szczegółowej analizie poddano faktury za roboty budowlane i za prowadzony nadzór inwestorski. Stwierdzono, że dokumenty zostały sprawdzone przez dział techniczno-inwestycyjny pod względem merytorycznym, a przez służby finansowe pod względem formalnym i rachunkowym. Faktury zostały zatwierdzone do zapłaty i opłacone w terminach wynikających z umowy. Każdy dowód został zadekretowany do ujęcia w księgach rachunkowych. Skontrolowane faktury obciążały koszty inwestycji w wartościach netto. Podatek VAT rozliczono z Urzędem Skarbowym

W toku lustracji sprawdzono wybrane losowo akta członkowskie, z osobami którymi podpisano umowy o budowę lokali.

Dokumentacja prowadzona jest prawidłowo, umowy zawierają klauzule zabezpieczające zarówno interesy spółdzielców jak i Spółdzielni, a każda z osób została przyjęta w poczet członków Spółdzielni.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu bez zastrzeżeń. Synteza nie zawiera wniosków polustracyjnych ponieważ nie stwierdzono nieprawidłowości.

Przedstawiając powyższe, Związek Rewizyjny informuje, iż zgodnie z art.93 § 4 znowelizowanego Prawa spółdzielczego niniejsza synteza polustracyjna powinna być przedstawiona przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Zarząd Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych
z siedzibą w Toruniu

Z-ca Prezesa Zarządu

Janina Zuzanna
Sochacka-Prusiecka

Z-ca Prezesa Zarządu

Jerzy Zawadzki