UCHWAŁA NR ...2.../ 2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży z dnia 20 kwietnia 2021 r.

w sprawie **przyjęcia wyników lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży.**

Na podstawie art.46 §1 pkt.7 w związku z art.93 §4 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.), Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza przyjmuje wyniki lustracji Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży przeprowadzonej w okresie 15.11.2020 r. do 22.01.2021 r. przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku w zakresie działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2020 r. i przedstawi je na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.
Treść syntezy ustaleń lustracji stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej:

.....
Małgorzata Sierbińska-Włodkowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

.....
Marian Brożyna

SPÓŁDZIELCZY REGIONALNY
ZWIĄZEK REWIZYJNY
15-879 Białystok, ul. Św. Rocha 11/1
tel. 85 744 50 83
NIP 542-14-59-951

Białystok, dnia 16 lutego 2021 r.

L.Dz. 48 /2021

Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni
Budownictwa Mieszkaniowego
„Jedność"
ul. Księżnej Anny
18-400 Łomża

Na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjny w Białymstoku, a Spółdzielnią Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży, Związek Rewizyjny w okresie od 15.11.2020 r. do 22.01.2021 r. przeprowadził lustrację działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2020 r. Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży.

Ustalenia lustracji dokonane przez lustratora zostały zawarte w protokole, a następnie protokół ten został podpisany w dniu 28.01.2021 r. bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Z ustaleń zawartych w tym dokumencie wynika między innymi, co następuje:

1. Prowadzona działalność inwestycyjna w okresie objętym niniejszą lustracją była zgodna z przedmiotem statutowej działalności spółdzielni oraz:
   - z uchwałami Zarządu Spółdzielni w zakresie tej działalności Spółdzielni,
   - planami inwestycji uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,
   - regulaminami dotyczącymi działalności inwestycyjnej uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,
   - Decyzjami organów samorządu terytorialnego dot. warunków zagospodarowania przestrzennego, pozwoleń na prowadzenie inwestycji (robót budowlano - montażowych) budowanych budynków.

2. Działalność inwestycyjna Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży w roku 2020 polegała na:

A. Rozpoczęciu i kontynuacji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Księżnej Anny w Łomży;

B. Przygotowaniu inwestycji budynków mieszkalnych wielorodzinnych na gruntach zakupionych w 2020 roku przy ul. Rycerskiej w Łomży.

Ad. A.

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Księżnej Anny w Łomży o:

- 44 lokalach mieszkalnych,
- 37 miejscach postojowych w garażu podziemnym.

Planowany koszt 1 m^2 powierzchni użytkowej w:

- lokalach mieszkalnych 5 090 zł
- garażach 2 400 zł

Opracowanie dokumentacji projektowej stosownie do umowy Nr 17/2019 z dnia 30.07.2019 r. dokonała Firma Przedsiębiorstwo Projektowo-Usługowe „JEDEN-PROJEKT".

Uchwałą Nr 44/2019 z dnia 10.10.2018 r. Rady Nadzorczej założenia organizacyjno-finansowe inwestycji przy ul. Księżnej Anny, zostały zatwierdzone.

Opracowanie stanowiące Projekt budowlany zostało zatwierdzone przez Prezydenta Miasta Łomża wraz z pozwoleniem na budowę Decyzją z dnia 12.03.2020 r.

Umowa ryczałtowa z dnia 29.06.2020 r. z Wykonawcą robót budowlanych opiewa na kwotę 10 690 000 zł brutto.

Budowa rozpoczęta w 2020 r., umowny termin zakończenia 15.12.2021 r.

Zaawansowanie robót na 31.12.2020 r. szacowane jest na około 35%. Termin umowny zakończenia budowy nie jest zagrożony.

Całość ponoszonych kosztów prowadzonych inwestycji pokrywana jest przez członków spółdzielni przyszłych użytkowników poszczególnych lokali określonych indywidualnymi umowami.

Poniesione do dnia 31.12.2020 r. koszty budowy budynku przy ul. Księżnej Anny wynoszą kwotę 4 249 834,55 zł, co stanowi około 35% planowanych kosztów.

Koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań ustalany na etapie zbierania chętnych do zakupu lokali realizowanych inwestycji przyjęty został Uchwałą Zarządu Spółdzielni w zawieranych indywidualnych umowach o budowę poszczególnych lokali wynosi 5 090 zł.

Zarówno procedury jak i udokumentowanie realizacji inwestycji nie budzi zastrzeżeń lustratora.

Ad. B.

Przygotowanie inwestycji.

Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży w ubiegłych latach prowadziła działalność inwestycyjną i posiada dobre rozeznanie zapotrzebowania rynku Miasta Łomża na lokale mieszkalne w nowych inwestycjach, a także przygotowanie praktyczne do realizacji inwestycji.

Wychodząc naprzeciw temu zapotrzebowaniu, podjęła właściwe działania poprzez zakup działek gruntu pod przyszłe inwestycje przy ul. Rycerskiej.

Zgodnie z wolą Rady Nadzorczej (wyrażoną w stosownych uchwałach) na przełomie lat 2019 – 2020 zostały zaangażowane znaczne środki finansowe na wykup dwóch działek gruntu o łącznej powierzchni 6 876 m^2 za kwotę 3 400 tys zł.
Zlecono Biuru Projektowemu opracowanie koncepcji inwestycji na tych gruntach. Opracowanie Biura Projektowego przewiduje wybudowanie na tym gruncie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o ok. 110 lokalach mieszkalnych oraz 85 miejscach postojowych. Opracowanie to zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą jako kierunki działań w zakresie inwestycji.
Skutkiem jest opracowana dokumentacja projektowo-kosztorysowa pod budowę 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rycerskiej. Złożono wniosek do Prezydenta Miasta Łomża o zatwierdzenie projektu i wydanie pozwolenia na budowę.
Aktualnie trwają prace nad zebraniem chętnych do uczestnictwa w tej inwestycji i zawarciem umów przedwstępnych.
Zawarcie dostatecznej ilości umów będzie przesłanką do wyboru wykonawcy robót i fizycznego rozpoczęcia budowy.

3. Zarówno treść zawartej umowy na inwestycję przy ul. Księżnej Anny, jak i bieżąca jej realizacja, a także wcześniejsza współpraca z wykonawcą robót są gwarancją należytego prowadzenia również w przyszłości działalności inwestycyjnej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność", a także w pełni zabezpiecza interes Spółdzielni oraz są gwarancją należytej realizacji procesów inwestycyjnych w SBM „Jedność" w Łomży.

4. Z ustaleń protokołu lustracji wynika, że prowadzona przez Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży działalność inwestycyjna nie budzi żadnych zastrzeżeń albowiem:
   a) spółdzielnia posiada prawidłowy system wewnętrznych unormowań prawno-organizacyjnych do prowadzonej działalności (regulaminy, plany oraz uchwały właściwych organów samorządowych) i do tych się stosuje.
   b) Wybór wykonawców robót i usług dokonywany jest zgodnie z wewnętrznymi unormowaniami prawno-organizacyjnymi.
   c) Zawarta z wykonawcą robót umowa (ryczałtowa) w pełni zabezpiecza jakość i terminowość wykonywanych robót jak również posiada zabezpieczenie rękojmi i ewentualnych kar umownych.
   d) Zachowane są procedury prawno-organizacyjne wynikające z przepisów prawa budowlanego oraz uprawnień organów administracji samorządowej w zakresie trybu i zasad zagospodarowania przestrzennego posiadanych przez Spółdzielnię terenów.

5. W rezultacie zakończenia i rozliczania w 2021 r. realizowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Księżnej Anny, Spółdzielnia odda do użytku 44 lokale mieszkalne i będą ustanawiane wyłącznie prawa odrębnej własności poszczególnych lokali mocą zawieranych aktów notarialnych, natomiast przy ul. Rycerskiej nastąpi rozpoczęcie budowy budynku po wcześniejszym zawarciu dostatecznej ilości umów przedwstępnych na budowę lokali mieszkalnych w tym budynku.

6. Biorąc powyższe pod uwagę, należy sformułować następujące ustalenia: **prowadzona przez Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży działalność inwestycyjna pod względem legalności, rzetelności i gospodarności nie budzi żadnych zastrzeżeń.**

7. **Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku pozytywnie ocenia działalność inwestycyjną Spółdzielni w badanym okresie i nie formułuje żadnych wniosków polustracyjnych.**

Niniejsza synteza ustaleń stosownie do art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze winna być rozpatrzona na posiedzeniu Rady Nadzorczej łącznie z omówieniem wyników lustracji oraz przedstawiona na najbliższym Walnym Zgromadzeniu

Zastępca Prezesa Zarządu

mgr Piotr Korol