

# KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

## NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16  
e-mail: krs@krs.org.pl, http://www.krs.org.pl

tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00  
tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 12.05.2015 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "MOKOTÓW"	
Data	2015-05-20
W PŁY N Ę Ł O	
L.dz.	<i>PR-52/59/2015/BM</i>

**RADA NADZORCZA i ZARZĄD**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Mokotów”**  
**ul. Niedźwiedzia 14A**  
**02-737 Warszawa**

L.dz. PR-52/59/2015/BM

Krajowa Rada Spółdzielcza niniejszym informuje, że stosownie do postanowień art. 91 ustawy<sup>1</sup>, w Spółdzielni została przeprowadzona lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2014 r.

Z przeprowadzonej lustracji sporządzono protokół, którego 2 egzemplarze, po uprzednim podpisaniu przez lustratora oraz Zarząd Spółdzielni – bez zastrzeżeń, pozostawiono w Spółdzielni.

Ustalenia lustracji wynikające ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień, oświadczeń złożonych przez Zarząd Spółdzielni i pracowników, zostały zawarte w protokole, który łącznie z niniejszym listem poinstrucyjnym stanowi integralną całość.

W analizowanym okresie Spółdzielnia nie wypełniła warunku wynikającego z art. 91 § 1<sup>1</sup> ustawy, w myśl którego w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie. Poprzednia lustracja obejmująca działalność inwestycyjną za lata 2011-2012 została przeprowadzona w dniach 15.11.2012 r. – 20.02.2013 r. W wyniku tej lustracji nie wydano wniosków poinstrucyjnych.

W okresie objętym lustracją działalność inwestycyjna Spółdzielni ograniczała się do prac związanych z przygotowaniem 2 zadań inwestycyjnych - budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami użytkowymi na parterze przy ul. Wałbrzyskiej róg Studenckiej i ul. Wałbrzyskiej róg Wróbla. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji budownictwa mieszkaniowego tych zadań zostały przyjęte i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w poprzednich latach. Decyzja o rozpoczęciu prac przygotowawczych została podjęta przez Walne Zgromadzenie w 2010 r. Dalsze kierunki działalności inwestycyjnej na lata 2011-2013 a następnie na lata 2012-2013, zawierające kontynuację dotychczasowych działań zostały podjęte przez dwa kolejne Walne Zgromadzenia w 2011 r. i 2012 r. Również Rada Nadzorcza w dniu 31.01.2013 r. przyjęła jednogłośnie prognozę inwestycji na lata 2013-2015, w której przewidziano kontynuację zamierzeń polegających na budowie 2 budynków przy ul. Wałbrzyskiej róg Studenckiej i Wałbrzyskiej róg Wróbla.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 1443).

Zadania inwestycyjne mają być realizowane, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia z zyskiem na sprzedaż systemem deweloperskim, sfinansowane w pełnej wysokości przez przyszłych nabywców lokali mieszkalnych, użytkowych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Do czasu sprzedaży lokali inwestycja jest finansowana ze środków finansowych Spółdzielni.

Prace przygotowawcze obu inwestycji były wielokrotnie utrudniane przez skargi właścicieli sąsiadujących działek, począwszy od kwestionowania ustalania warunków zabudowy, których proces uchwalania dla inwestycji przy ul. Wałbrzyskiej róg Studenckiej trwał od 2010 r. do 2013 r.

Decyzje o pozwolenie na budowę w wyniku wnoszonych skarg były zawieszane, a także przekazywane do ponownego rozpoznania przez organ pierwszej instancji, a w proces decyzyjny angażowano Samorządowe Kolegium Odwoławcze oraz agendy Wojewody Mazowieckiego, co znacznie wydłużyło prace przygotowawcze inwestycji. Spółdzielnia kilkakrotnie zwracała się o przyspieszenie procesu odwoławczego i podjęcia stosownych decyzji. Powodem skarg było między innymi: stwierdzenie występowania strefy ochronnej wokół pomnika przyrody jakim jest rosnący jałowiec, kolizji z siecią RWE STOEN, kwestie odprowadzenia wód opadowych, występowanie szeregu uchybień formalnych w opracowanej dokumentacji, oraz ponawiano argumenty przez osoby skarżące, nie uznawane w poprzednich rozstrzygnięciach przez organy administracyjne. Zdecydowana większość zastrzeżeń, mających istotne znaczenia, była niezależna od Spółdzielni. Obok tych zastrzeżeń podnoszono kwestie uchybień w przygotowywanej przez Spółdzielnię dokumentacji mając jednak w istotnej części, charakter formalny. Po prawomocnym zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę inwestycji przy ul. Wałbrzyskiej róg Studenckiej w marcu 2014 r. trwały prace związane z usuwaniem uchybień w dokumentacji tej inwestycji. Zorganizowany we wrześniu 2014 r przetarg na realizację inwestycji został unieważniony, nie doszło do wyłonienia wykonawcy i do dnia lustracji procesu tego nie wznowiono. Członkowie Rady Osiedla i Rady Nadzorczej uczestniczący w postępowaniu przetargowym powinni występować w roli obserwatorów, bez czynnego uczestniczenia w głosowaniu.

Odnosnie inwestycji przy ul. Wałbrzyskiej róg Wróbla Spółdzielnia uzyskała w dniu 15.05.2013 r decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, która została zaskarżona, a w wyniku kolejnych skarg została uchylona i przekazana do dalszego postępowania Staroście Legionowskiemu. W grudniu 2014 r na wniosek Spółdzielni, z uwagi na rozwiązywanie problemu odprowadzania wód opadowych na terenie inwestycji, postępowanie to zostało zawieszono.

Koszty przygotowania obu zadań inwestycyjnych, poniesione do dnia 31.12.2014 r wyniosły kwotę 3 559 107,97zł, w tym koszty bezpośrednie obciążających koszty produkcji w kwocie 1 443 367,25 zł i koszty pośrednie w kwocie 2 115 740,72 zł obciążające wynik Biura Zarządu, zawieszono na koncie kosztów międzyokresowych. W ramach kosztów bezpośrednich do dnia 31.12.2014 r. zafakturowano i opłacono wykonanie dokumentacji w kwocie 358 738,34 zł, przy wynagrodzeniu wynikającym z umowy w kwocie 370 910,00 zł., umowa nie została zrealizowana w całości z uwagi na nie uzyskanie pozwolenia na realizowanie inwestycji przy ul. Wałbrzyskiej róg Wróbla.

Na poczet kosztów utrzymania Biura Zarządu członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty miesięczne w wysokości 0,08 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (stawka ta nie była zmieniana od 1998 r.). Od kwietnia 2014 r. została ona podwyższona do wysokości 0,16 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miesięcznie, co pokrywa ok.29 % kosztów Biura Zarządu.

Spółdzielnia zleciła opracowania analizy opłacalności i wykonania inwestycji lub sprzedaży i operatu szacunkowego z dnia 15.02.2015 r., z której wynika rynkowa wartość

inwestycji Wałbrzyska róg Studenckiej w kwocie 12.066.500,00 zł. i Wałbrzyska róg Wróbla w kwocie 13.520.500,00 zł, jednak do dnia zakończenia lustracji nie podjęto decyzji co do dalszych zamierzeń w dotyczących przygotowywanych inwestycji.

Reasumując powyższą ocenę działalności spółdzielni na podstawie protokołu lustracji, Krajowa Rada Spółdzielcza przekazuje następujące wnioski polustracyjne:

1. Przestrzegać postanowień ustawy - Prawo spółdzielcze o poddawaniu się corocznie lustracji w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków.
2. Komisję przetargową powoływać przed ogłoszeniem przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych. Przestrzegać w tym procesie zasad rozdziału kompetencji Rady i Zarządu oraz dokonać stosownych zmian w regulaminie.
3. Dokonać analizy kosztów inwestycji przy ul. Wałbrzyskiej i sporządzonych wycen tych inwestycji oraz podjąć stosowne decyzje co do dalszych działań uwzględniając dotychczas poniesione nakłady i przewidywane przychody.

Przedstawiając powyższe wnioski z przeprowadzonej lustracji, Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 cyt. ustawy powinny być one przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Krajowej Rady Spółdzielczej o sposobie realizacji ww. wniosków.

Zastępca Prezesa Krajowej Rady Spółdzielczej

*Stanisław Siedziwski*