



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

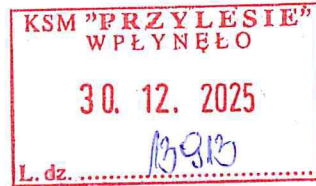
Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 18.12.2025 r.

L.dz. 1037/2025



Koszalińska
Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZYLESIE”
ul. Fałata 13
75-427 Koszalin

W realizacji umowy z dnia 25.08.2025 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Koszalińską Spółdzielnią Mieszkaniową „PRZYLESIE” w Koszalinie, w dniach od 20.10.2025 r. do 24.11.2025 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r..

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia związane z działalnością inwestycyjną, w tym:

- potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców inwestycji; treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości tj. (Dz. U. 2023, poz. 120 z późn. zm.), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- umowy deweloperskie,
- umowy najmu instytucjonalnego,
- prospekty informacyjne,
- umowy notarialne o nabycie lokali,
- dokumentacja przygotowania i realizacji inwestycji,
- dokumenty finansowo – księgowo,
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań.

Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń, Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole.

Poprzednia lustracja działalności inwestycyjnej została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Związek dokonał oceny działalności Spółdzielni w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych stwierdzając, że była ona prowadzona prawidłowo.

Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną na zasadach deweloperskich. Z ustaleń lustracji wynika, iż prowadzona przez Spółdzielnię w 2024 roku działalność inwestycyjna zgodna była z postanowieniami statutu, a realizacja poszczególnych zadań ujęta w planie gospodarczym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Przedmiotem badania lustracyjnego była realizacja przez Spółdzielnię w 2024 roku zadania inwestycyjnego przekazanego do użytku oraz zadań znajdujących się w trakcie realizacji i przygotowywanych do realizacji.

W 2024 roku zakończono realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym na osiedlu Przylesie VI C przy ul. Kołtątaja uzyskując następujące efekty rzeczowe:

- 50 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.426,34 m²
- 46 miejsc postojowych w garażu podziemnym o powierzchni 1.134,31 m²

Etap przygotowania i realizacji tej inwestycji był przedmiotem oceny w ramach poprzednich lustracji – nieprawidłowości nie stwierdzono.

Do końca badanego okresu, na ogólną liczbę 50 lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zawarła 19 umów przeniesienia własności lokali oraz 31 umów najmu instytucjonalnego na okres 10 lat.

Na ogólną liczbę 40 miejsc postojowych w hali garażowej Spółdzielnia zawarła 9 umów przeniesienia własności stanowiska oraz 30 umów najmu instytucjonalnego na okres 10 lat.

Nakłady poniesione na realizację inwestycji w kwocie 17.325.623,92 zł. zostały sfinansowane przez nabywców lokali w kwocie 2 570 817,13 zł, a zaangażowane przejściowo środki Spółdzielni wyniosły 14.754.806,79 zł.

Spółdzielnia posiada także w realizacji przebudowę piwnic budynku usługowego przy ul. Jana Pawła II 25 ze zmianę sposobu użytkowania na lokal gastronomiczny. I etap zadania został zakończony w 2024 roku.

Z uwagi na brak zainteresowania najmem tego lokalu, Zarząd podjął decyzję o wstrzymaniu niektórych robót budowlanych do czasu podjęcia decyzji o przeznaczeniu lokalu. W planie na 2025 rok ujęto kontynuację i zakończenie robót budowlanych związanych z adaptacją tego lokalu ujmując poniesienie nakładów w wysokości 1.000.000,- zł. Termin rozpoczęcia i koszt robót budowlanych uwarunkowany jest pozyskaniem ewentualnego najemcy.

W zakresie przygotowania procesu inwestycyjnego oraz jego realizacji, lustracja wykazała że:

1. Podstawą prowadzenia przez spółdzielnię działalności inwestycyjnej były unormowania statutu, uchwała Walnego Zgromadzenia z 2020 roku zatwierdzająca kierunki działalności gospodarczej na lata 2021-2025 oraz

plany rzeczowo-finansowe inwestycji na 2024 rok uchwalone przez Radę Nadzorczą.

2. Decyzje o rozpoczęciu procesu inwestycyjnego poprzedzone były rozpoznaniem przewidywanego zapotrzebowania na planowane do realizacji mieszkania, poprzez bieżącą analizę potrzeb i oczekiwań osób zainteresowanych inwestycjami ujętymi w planie na 2024 rok oraz na lata następne, zatwierdzonym przez uprawnione organy. Z przyszłymi użytkownikami lokali i miejsc postojowych zawarto umowy zapewniające częściowe finansowanie realizowanego zadania.
3. Inwestycje realizowane były na gruntach o uregulowanym stanie prawnym.
4. Przekazanie wykonawcom placów budów nastąpiło w formie protokolarnej, a o rozpoczęciu robót zostały powiadomione właściwe organy.
5. Umowa zawarta z wykonawcą dokumentacji projektowej oraz wykonawcą robót budowlano-montażowych zostali wybrani w trybie określonym unormowaniami wewnętrznymi, a w zawartych umowach interesy spółdzielni zostały zabezpieczone, między innymi poprzez postanowienia określające odpowiedzialność wykonawcy z tytułu nienależytego wykonania zobowiązań, ewentualnych odszkodowań oraz warunków gwarancji na wykonane roboty.
6. Inwestycje w 2024 roku były realizowane na warunkach deweloperskich na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1468, zwanej Ustawą deweloperską). Zgodnie z unormowaniami tej ustawy na realizowane inwestycje Spółdzielnia opracowała Prospekty Informacyjne, które stanowiły podstawę zawierania notarialnych umów deweloperskich i przedwstępnych.
7. Realizacja budynku była częściowo finansowana środkami przyszłych użytkowników, z którymi zawarto stosowne umowy oraz przejściowo środkami Spółdzielni. Zaangażowanie środków Spółdzielni dotyczyło finansowania inwestycji stanowiących mienie Spółdzielni oraz inwestycji na etapie ich przygotowania i wstępnej fazy realizacji.
8. W związku z nieprzewidywanymi w projekcie robotami budowlanymi związanymi z użytkowaniem budynku Zarząd podjął decyzję o wykonaniu robót dodatkowych, które ujęto w planie na 2025 rok w nakładach w wysokości 480,000,00 zł. Wartość nieprzewidywanych w projekcie robót budowlanych wykonanych i rozliczonych w 2025 r. wynosiła 484.951,55 zł.
9. Wszystkie roboty, zarówno zaplanowane jak i „nieprzewidziane” w zakresie realizacji budynku nr 8 zostały zakończone na dzień 30.09.2025. Uchwała Zarządu w zakresie rozliczenia kosztów jego budowy jest w trakcie jego przygotowywania.
10. Obsługa działalności inwestycyjnej prowadzona była częściowo przez służby inwestycyjne Spółdzielni, a w odniesieniu do robót elektrycznych - także w systemie zleconym.
11. Nadzór inwestorski prowadzony był przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, co zabezpieczało obsługę inwestorską prowadzonych inwestycji.

12. Umowy o przeniesienie własności lokali i wcześniej zawarte umowy deweloperskie, jak również umowy najmu intencjonalnego, zabezpieczają zarówno interesy Spółdzielni jak i nabywców oraz najemców lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
13. Kontrola dokumentacji finansowo – księgowej dotyczącej realizowanych inwestycji wykazała, iż jest ona kompletna a wszystkie faktury są szczegółowo opisane i podpisane przez uprawnione osoby.
14. Ewidencja nakładów inwestycyjnych prowadzona jest przez księgowość Spółdzielni w sposób poprawny. Ewidencja kosztów inwestycji poszczególnych zadań prowadzona jest w podziale na odpowiednie rodzaje nakładów.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszej ocenie Związek stwierdza, że w działalności inwestycyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię w 2024 roku nie wystąpiły nieprawidłowości .

Wyniki lustracji, zgodnie z dyspozycją art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, należy przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

HCz/161/2025



**ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
RP 00-013 WARSZAWA, UL. JASNA 1**

**PROTOKÓŁ Z LUSTRACJI
DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„PRZYLESIE” W KOSZALINIE
UL. FAŁATA 13**



**ZA OKRES
01.01.2024 R. - 31.12.2024 R.**

**WARSZAWA
LISTOPAD 2025 ROK**

Spis treści:

• Informacje wstępne	3
• Ustalenia lustracji	7
1. Realizacja zaleceń i wniosków polustracyjnych w zakresie działalności inwestycyjnej	7
2. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej	7
3. Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji	14
4. Pozyskanie terenów budowlanych	16
5. Poprawność przygotowania inwestycji	20
6. Tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja	24
7. Nadzór inwestorski	27
8. System finansowania inwestycji	28
9. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali	30
• Informacje końcowe	34

Załączniki:

- Zał. 1 Prospekt informacyjny
- Zał. 2 Biuletyn informacyjny
- Zał. 3 Dokumentacja fotograficzna
- Zał. 4 Tabele inwestycyjne od nr 1 do 11

PROTOKÓŁ

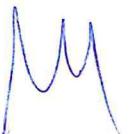
z lustracji działalności inwestycyjnej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Koszalinie, ul. Fałata 13, 75-427 Koszalin, przeprowadzonej w dniach od 20.10.2025 r. do 24.11.2025 r. przez Lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie ul. Jasna 1

Zbigniewa Ozgowicza - upr. lustr. nr 532/95,

działającego na podstawie upoważnienia wystawionego w dniu 23.09.2025 r. przez Prezesa Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, ul. Jasna 1.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Stosownie do postanowień art. 92 §1 ustawy Prawo spółdzielcze, lustrator powiadomił telefonicznie Zarząd o terminie rozpoczęcia lustracji z prośbą o zawiadomienie o tym Rady Nadzorczej.
2. Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy zawartej w dniu 25.08.2025 r. między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Koszalińską Spółdzielnią Mieszkaniową „PRZYLESIE” w Koszalinie oraz aneksem do tej umowy z dnia 23.09.2025r.
Podstawą zawarcia tej umowy są postanowienia art. 91 § 1¹ ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, tekst jednolity (Dz.U. 2024 r. poz. 593 t.j.).



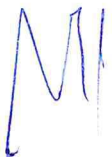
3. Lustracją objęto działalność inwestycyjną w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
4. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:
- potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
 - pozyskanie terenów budowlanych,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
 - nadzór inwestorski,
 - system finansowania inwestycji,
 - rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

Stosownie do postanowień §2 umowy w sprawie przeprowadzenia lustracji, lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2021, poz. 217), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

5. W dniu 20 października 2025 roku na spotkaniu z Przewodniczącą Rady Nadzorczej i Zarządem Spółdzielni omówiono zakres i tematykę badań lustracyjnych.

Na spotkaniu poinformowano o zakresie współdziałania oraz uczestnictwa Rady Nadzorczej w trakcie lustracji, które polegają na:

- 1) omówieniu z lustratorem dotychczasowych wyników pracy Rady i jej Komisji,
- 2) wskazaniu lustratorowi spraw i zagadnień, na które należy zwrócić szczególną uwagę, a które lustrator obowiązany jest uwzględnić, o ile



wiążą się one tematycznie z zakresem przedmiotowym badań i istnieją możliwości pogłębienia lub rozszerzenia badań w tym zakresie czasu określonego na przeprowadzenie lustracji,

3) wyznaczeniu osób upoważnionych do roboczych kontaktów z lustratorem w trakcie lustracji.

6. W trakcie lustracji Rada Nadzorcza nie zgłosiła wniosku dotyczącego udziału jej członków w czynnościach lustracyjnych, jak również nie wyraziła życzenia rozszerzenia zakresu tematycznego badań.

7. W trakcie badań lustracyjnych informacji i wyjaśnień udzielali:

- | | |
|-----------------------|---|
| - Jerzy Rój | - Prezes Zarządu, od 01.02.2025r. |
| - Marlena Stopka | - Zastępca Prezesa, od 01.05.2025r. |
| - Dorota Kiziukiewicz | - Członek Zarządu - Główny
Księgowy |
| - Anna Kurusiewicz | - Kierownik Działu Techniczno-
Inwestycyjnego, |

oraz inni pracownicy w miarę występujących potrzeb.

8. Lustrację wpisano do książki ewidencji kontroli w dniu 20.10.2025 r. pod poz. 1.

9. Lustrację przeprowadzono stosownie do postanowień uchwały Zarządu ZRSMRP nr 7/2025 z dnia 22 września 2025 r. o nazwie:

"INSTRUKCJA" w sprawie lustracji przeprowadzanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w spółdzielniach mieszkaniowych, które weszły w życie od 01 listopada 2025 r.

10. Poprzednia lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. została przeprowadzona w dniach od 01.10.2024 r. do 15.11.2024 r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, ul. Jasna 1.
11. Spółdzielnia przestrzega wymogi art. 91 §1¹ Prawa spółdzielczego w zakresie corocznego poddawania się przez Spółdzielnię badaniom lustracyjnym.
12. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Koszalinie IX Wydział KRS w dniu 29.07.2002r. sygn. akt. KO.IX-Ns-REJ.KRS/2151/02/25.
13. Spółdzielnia posiada następujące numery ewidencyjne i kontaktowe:
- NIP: 669 – 050 – 17 – 56,
 - Numer statystyczny REGON: 000485517,
 - KRS: 0000124767,
 - tel. Sekretariat (94) 3451522,
 - fax: (94) 3451480,
 - Dział Techniczno-Inwestycyjny: (94) 3458462,
 - E-mail: admin@ksmprzylesie.com
 - strona internetowa: www.ksmprzylesie.com

B. USTALENIA LUSTRACJI

1. Realizacja zaleceń i wniosków polustracyjnych w zakresie działalności inwestycyjnej

- 1.1. W okresie objętym lustracją w zakresie działalności inwestycyjnej nie były przeprowadzone kontrole ze strony organów zewnętrznych.
- 1.2. Na podstawie przeprowadzonej lustracji działalności inwestycyjnej w 2023 roku Związek stwierdził, że działalność ta prowadzona była prawidłowo i nie sformułował wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.
- 1.3. Wyniki lustracji działalności inwestycyjnej zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 13.12.2024 r. uchwałą nr 23/2024 oraz przez Walne Zgromadzenie podzielone na 11 części, które odbyło się w dniach od 12.05.2025r. - 22.05.2025r.
- 1.4. Informację o zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie wyników lustracji przesłano do Związku pismem z dnia 26.06.2025 roku wraz z załączonymi uchwałami Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

2. Podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej

2.1. W okresie objętym badaniem lustracyjnym podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej stanowiły:

2.1.1. Unormowania obowiązującego Statutu, który w §4 ust. 1 pkt. a), c), d) i e) stanowi, iż:

- Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków, spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

c) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych

d) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

- §27 ust. 1 stanowi, iż:

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,

- §39 ust. 1 pkt. 1 stanowi, iż:

Do zakresu działalności Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności kulturalnej.

- §109' ust. 1 stanowi, iż:

Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności gospodarczej może realizować projekty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (inwestycje mieszkaniowe) w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

2.1.2. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej na lata 2021-2025 uchwalone przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w częściach w dniach od 22 do 24 września 2020 roku - uchwała nr 7/2020.

W zakresie działalności inwestycyjnej uchwalone kierunki obejmowały następujące zadania będące w gestii Spółdzielni:

- Realizacja budownictwa mieszkaniowego w systemie deweloperskim i handlowo-usługowego na sprzedaż bądź wynajem oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z zapotrzebowaniem i możliwościami finansowymi Spółdzielni.
- Budowa nowych miejsc postojowych zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Dobudowa wind osobowych do budynków użyteczności publicznych (kluby osiedlowe) oraz budynków mieszkalnych pod warunkiem uzyskania finansowania kosztów inwestycji ze środków publicznych i właścicieli lokali.
- Realizacja budownictwa mieszkaniowego w ramach rządowych programów „Mieszkanie+” pod warunkiem korzystnych rozwiązań finansowych i prawnych.
- Budowa domu opieki dla osób starszych wraz z przedszkolem integracyjnym pod warunkiem uzyskania dotacji budżetowych na ten cel.

2.1.3. Plan gospodarczy na 2024 rok uchwalono przez Radę Nadzorczą w dniu 26.03.2024 roku - uchwała nr 3/2024.

Plan rzeczowo-finansowy inwestycji na 2024 rok obejmował zadania przedstawione w zestawieniu poniżej:

Planowane nakłady inwestycyjne na 2024 rok.

Planowane nakłady inwestycyjne na 2024 rok		Nakłady
1.1 Roboty budowlane		6 300 000,00 zł
a)*	Kontynuacja i zakończenie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z windami i podziemną halą garażową przy ul. Kołłątaja, działka nr 42/50, osiedle „Przylesie VIC” w Koszalinie	4 750 000,00 zł
a)*	Kontynuacja i zakończenie robót budowlanych związanych z adaptacją lokalu w budynku przy ul. Jana Pawła II 23-25 w Koszalinie w zakresie zgodnym z umową TI/06/2021, termin rozpoczęcia robót wykończeniowych uzależniony zostanie od rozpoczęcia umowy najmu.	1 550 000,00 zł
1.2 Dokumentacja projektowa		400 000, 00zł
a)*	Rozpoczęcie i kontynuacja prac projektowych dotyczących budowy budynku mieszkalno-usługowego, działka nr 22/2, obręb nr 0016 - termin rozpoczęcia prac projektowych uzależniony będzie od daty zakupu działki	400 000,00 zł
2. Wykup gruntu		2 500 000,00 zł
a)*	Zakup działki nr 22/2, obręb nr 0017 o powierzchni 0,41 i 46 ha - w przypadku uzyskania korzystnej ceny	2 500 000,00 zł
Ogółem		9 200 000,00 zł

*Finansowanie ze środków własnych przyszłych użytkowników, przejściowo z funduszy i wolnych środków Spółdzielni.

Finansowanie inwestycji według oznaczenia w zestawieniu nakładów:

- Środki własne przyszłych użytkowników, przejściowo z funduszy i wolnych środków Spółdzielni,

W planie na 2024 rok ujęto realizację następujących robót budowlanych:

- kontynuacja i zakończenie robót budowlanych związanych z adaptacją lokalu w budynku przy ul. Jana Pawła II 23-25 w Koszalinie - w zakresie zgodnym z umową z TI/06/2021,
- kontynuacja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halą garażową podziemną przy ul. Kołłątaja, na działce nr 42/50 w Koszalinie.
- zakup działki nr 22.2, obręb nr 0017 o powierzchni 0,4146 ha - w przypadku uzyskania korzystnej ceny.

- 2.2. Na podstawie unormowań Statutu wymienionych w pkt. 2.1.1. Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną na zasadach deweloperskich w ramach działalności gospodarczej.
- 2.3. Opis zadania inwestycyjnego zakończonego w 2024 roku przedstawia się następująco (według prospektu informacyjnego):

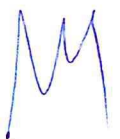
Budynek mieszkalny nr 8 na działce 42/50 obr. 17 jest budynkiem wielorodzinnym, posiada 5 kondygnacji nadziemnych i jedną kondygnację podziemną w postaci hali garażowej z miejscami postojowymi. W budynku przewidziano 50 lokali mieszkalnych, 50 komórek lokatorskich, 40 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 18 miejsc postojowych na terenie działki (z czego 10 zostanie wystawionych na sprzedaż do wyłącznego użytkowania).

Budynek nr 8 oddany do użytku w 2024 roku (tabela nr 1) z uwagi na wysoką jakość stosowanych materiałów budowlanych, a także nowoczesną technikę instalacyjną ma istotny wpływ na jakość i sposób użytkowania, również w kontekście obniżania kosztów eksploatacji danej nieruchomości. Budynek ten jest energooszczędny bez barier architektonicznych, z dostępem do pełnej infrastruktury.

Budynek nr 8 stanowi VIII etap kontynuacji budowy nowoczesnego osiedla mieszkaniowego o nazwie "Przylesie VI C" w Koszalinie, które było podzielone do realizacji na X etapów.

- 2.4. W okresie objętym lustracją działalność inwestycyjną Spółdzielni regulowały następujące unormowania wewnętrzne:

- Regulamin rozliczania kosztów inwestycji, ustalania kosztów budowy lokali oraz zasad adaptacji pomieszczeń ogólnego użytku na



cele mieszkaniowe, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.09.2004 roku - uchwała nr 105/2004,

- Regulamin organizacyjny zatwierdzony decyzją Zarządu nr 464/2013 z dnia 20.09.2013 roku, protokół nr 38/2013, obowiązujący z dniem 20.09.2013 roku, tekst jednolity, uwzględniający zmiany dokonane aneksem nr 1/2023 z dnia 29.05.2023 r. oraz nr 1/2024 z dnia 24.06.2024r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
- Umowy indywidualne w sprawie budowy lokali oraz sposobu sfinansowania i rozliczenia jego kosztów budowy, zawierane jako:
 - wstępne aktem notarialnym lub jako umowy deweloperskie o budowę według życzeń nabywców,
 - ostateczne zawsze w formie aktu notarialnego.

2.5. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie korzystała z usług inwestora zastępczego.

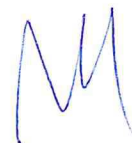
2.6. Obsługa działalności inwestycyjnej prowadzona była częściowo przez własne służby inwestycyjne jak też w trybie zleconym.

W obowiązującej strukturze organizacyjnej Spółdzielni wyodrębniono Dział Techniczno - Inwestycyjny, podległy Zastępcy Prezesa.

Stosownie do postanowień §7 ust. 1 pkt. 6) Regulaminu Organizacyjnego, Zastępca Prezesa przygotowuje, nadzoruje i koordynuje realizację inwestycji.

Zgodnie z § 15 Regulaminu organizacyjnego zakres działania Działu Techniczno - Inwestycyjnego jest następujący:

- rozpoznawanie możliwości i warunków nabycia terenów oraz rynku wykonawstwa budowlanego,
- prowadzenie spraw terenowo-prawnych oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (z późniejszymi zmianami) w zakresie przenoszenia lokali w odrębną własność,
- opracowywanie projektów planów finansowania inwestycji i przedstawiania ich spółdzielni do zatwierdzenia,
- przygotowywanie dokumentów do nabywania terenów pod budownictwo,
- dokonywanie uzgodnień z przyszłymi właścicielami sieci infrastruktury technicznej oraz warunków jej finansowania,
- przygotowywanie projektów budowlanych i kosztorysów,
- uzyskiwanie decyzji niezbędnych do rozpoczęcia budowy (o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwolenia na budowę),
- przygotowywanie przetargów w celu wyboru wykonawców,
- przygotowywanie umów o prace projektowe i o roboty budowlane,
- przygotowywanie terenów budowy i przekazywanie ich wykonawcom,
- zapewnienie sprawowania nadzoru inwestorskiego,
- dokonywanie odbiorów częściowych robót oraz udział przy odbiorach końcowych,
- analizowanie kosztów budowy i sprawdzanie faktur,
- egzekwowanie i rozliczanie wykonawców z ich zobowiązań w zakresie rękojmi i wystąpienia wad technologicznych,
- sprawozdawczość inwestycyjna,
- współpraca z bankiem w uruchamianiu i rozliczaniu inwestycji,
- prowadzenie spraw pawilonów handlowo-usługowych stałych (uzgadnianie, przekazanie terenów, umowy dzierżawy),



- prowadzenie nadzoru i rozliczanie inwestycji, modernizacji i remontów,
- zawieranie umów i prowadzenie spraw związanych z ekspertyzami technicznymi,
- współpraca z jednostkami administracji publicznej - w sprawach planowania, finansowania i rozliczania inwestycji.

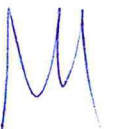
Koszty funkcjonowania własnej obsługi inwestycyjnej nie obciążają nakładów inwestycyjnych. Zgodnie z decyzją Zarządu od wartości nakładów na roboty budowlano-montażowych sukcesywnie nalicza się 1,3% na koszty funkcjonowania własnej obsługi inwestycyjnej. W 2024 roku koszty obliczone w podany wyżej sposób wynosiły:

- na budynek nr 8 oddany do eksploatacji w 2024 r. 63 075,79 zł

3. Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji

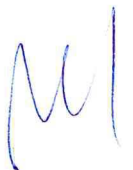
3.1. Spółdzielnia realizuje inwestycje mieszkaniowe na warunkach deweloperskich określonych w §109¹ ust. 2-6 obowiązującego statutu następująco:

- Spółdzielnia działająca jako deweloper na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę (osobę fizyczną lub prawną) lub nabywców prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu lub własności budynku lub jego części wraz z przynależnym do niego gruntem lub prawem wieczystego użytkowania gruntu oraz z przynależnymi obiektami infrastruktury wybudowanych lub przebudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego.
- Przedsięwzięcie deweloperskie to działanie, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy (osoby fizycznej lub prawnej) lub nabywców ustanowiona lub przeniesiona zostaje odrębna własność



lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. usługowym, handlowym, miejsce postojowe), jak też własność budynku lub jego części wraz z przynależnym do niego gruntem lub prawem wieczystego użytkowania gruntu oraz z przynależnymi obiektami infrastruktury. Przedsięwzięcie deweloperskie obejmuje budowę lub przebudowę w rozumieniu ustawy Prawo budowlane a także czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy (przebudowy) oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której posadowiona jest lub będzie budowa (przebudowa), przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do obiektu budowlanego i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami.

- Zadanie inwestycyjne jest to część przedsięwzięcia deweloperskiego, którego przedmiotem jest budowa lub przebudowa jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną.
- Osoba, która jest zainteresowana nabyciem lokalu w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego (zwana dalej nabywcą) zawiera ze Spółdzielnią umowę deweloperską. Umowa deweloperska jest to umowa w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego a także każda inna umowa, na podstawie której Spółdzielnia zobowiązuje się do wybudowania przedmiotu umowy zawartej między stronami i ustanowienia prawa odrębnej własności i przeniesienia go na nabywcę a nabywca



zobowiązuje się do zapłaty ceny nabycia przedmiotu zakupu w terminach i ratach zgodnie z harmonogramem.

- Szczegółowe prawa i obowiązki nabywcy i Spółdzielni wynikające z realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego/zadania inwestycyjnego każdorazowo określają postanowienia umowy deweloperskiej zawartej pomiędzy stronami oraz przepisy Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

3.2. Spółdzielnia na bieżąco informowała osoby zainteresowane o realizowanych inwestycjach poprzez:

- biuletyn informacyjny wydawany przez Spółdzielnię
- ogłoszenia w prasie lokalnej
- informacje i ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni
- ogłoszenia w Telewizji Kablowej Koszalin Sp. z o.o.
- billboardy na budynkach mieszkalnych

Informacje o realizowanych inwestycjach są w sposób ciągły prezentowane w biuletynach informacyjnych. Ostatni dotyczący budynku nr 8 stanowi załącznik nr 2 do protokołu lustracji.

3.3. Dla osób chętnych do pozyskania mieszkań Spółdzielnia w okresie objętym lustracją realizowała program inwestycji na warunkach deweloperskich, przedstawiony w części tabelarycznej załączonej do protokołu lustracji (Załącznik nr 4).

4. Pozyskanie terenów budowlanych

4.1. W 2024 roku Spółdzielnia nie nabyła gruntów na cele inwestycyjne.

Stan gruntów Spółdzielni na 31.12.2024 roku przedstawia tabela nr 5, stanowiąca załącznik do protokołu.

Powierzchnia gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni na koniec 2024 roku wynosiła 48,1373 ha, z tego:

- zabudowana 42,3236 ha,
- planowana do zabudowy i w trakcie zabudowy 5,8137 ha.

4.2. Wielkość gruntów w latach 2022-2024 będących we władaniu Spółdzielni, według tytułu władania i lokalizacji przedstawiono poniżej:

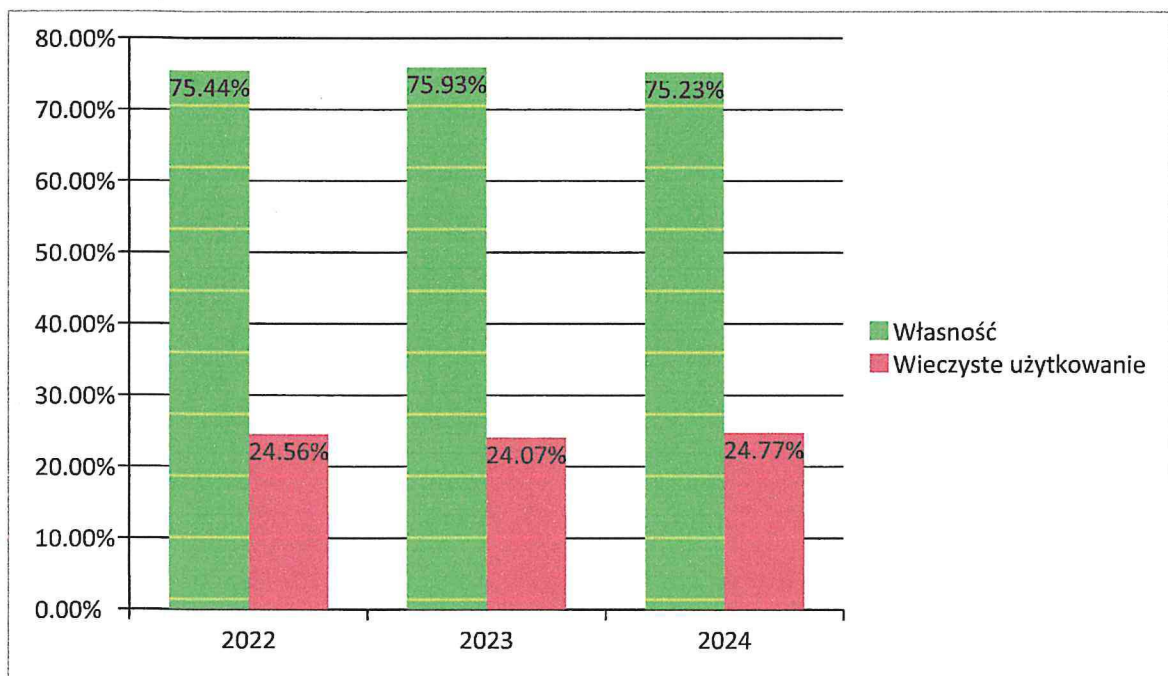
Wyszczególnienie	Grunty [m2]		
	razem	w użytkowaniu wieczystym	wykupione na własność
Na dzień 31.12.2021 r.			
Os. im. M. Wańkowicza TM-1	163901	17395	146506
Os. im. J.J. Śniadeckich TM-2	154387	19280	135107
Os. im. T. Kotarbińskiego TM-3	103502	14962	88540
PRB Sp. z o.o.	85667	72204	13463
Razem:	507457	123841	383616
Na dzień 31.12.2022 r.			
Os. im. M. Wańkowicza TM-1	162954	17395	145559
Os. im. J.J. Śniadeckich TM-2	153226	19280	133945
Os. im. T. Kotarbińskiego TM-3	102418	14962	87456
PRB Sp. z o.o.	85667	72204	13463
Razem:	504265	123841	380424
Na dzień 31.12.2023 r.			
Os. im. M. Wańkowicza TM-1	161580	17395	144185
Os. im. J.J. Śniadeckich TM-2	152381	19280	133101
Os. im. T. Kotarbińskiego TM-3	101474	14962	86512
PRB Sp. z o.o.	81393	67929	13464
Razem:	496828	119566	377262
Na dzień 31.12.2024 r.			
Os. im. M. Wańkowicza TM-1	161339	17395	143944
Os. im. J.J. Śniadeckich TM-2	151731	19022	132709
Os. im. T. Kotarbińskiego TM-3	100433	14947	85487

PRB Sp. z o.o.	67870	67870	0
Ogółem:	481373	119234	362139

Strukturę własnościową gruntów w latach 2022-2024 na koniec każdego roku przedstawia tabela poniżej:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 31.12.2024r.
1.	Powierzchnia gruntów do których Spółdzielnia ma ustalony tytuł prawny w ha, ogółem:	50,4265	49,6828	48,1373
	w tym:			
a)	- wieczyste użytkowanie [ha]	12,3841	11,9566	11,9234
		24,56%	24,07%	24,77%
b)	- własność [ha]	38,0424	37,7262	36,2139
		75,44%	75,93%	75,23%

Zmiany struktury własnościowej gruntów według stanu na koniec roku w latach 2022-2024 przedstawia wykres poniżej:



Źródło: dane Spółdzielni

Struktura własnościowa gruntów na koniec 2024 roku podobnie jak na koniec 2023 roku nie wykazuje większych odchyleń.

(Trzy podpisy w niebieskim atramenty)

(Podpis w niebieskim atramenty)

Wielkość gruntów na 31.12.2024 roku jest zgodna ze stanem wykazanym w tabeli 5.

4.3. Tereny planowane do zabudowy i będące w trakcie realizacji, posiadają pełne uzbrojenie. Wielkość tych terenów przedstawiono w tabeli poniżej:

Nr dz.	Obręb	Obszar [m2]	Przeznaczenie w mpzp
TM-1			
28/2	16	2759	usługi wraz z mieszkaniówką
29/64	16	198	garaże
29/61	16	101	garaże
TM-2			
42/50	17	2 616	budownictwo wielorodzinne
PRB PRZYLESIE			
436/2	12	902	funkcja produkcyjno-magazynowa wraz z zabudową mieszkaniową
436/3	12	2 118	funkcja produkcyjno-magazynowa wraz z zabudową mieszkaniową
436/4	12	2 583	funkcja produkcyjno-magazynowa wraz z zabudową mieszkaniową
436/5	12	2 579	funkcja produkcyjno-magazynowa wraz z zabudową mieszkaniową
436/9	12	2 315	usługi komercyjne typu handel, gastronomia wraz z funkcją mieszkalną
436/10	12	2 338	usługi komercyjne typu handel, gastronomia wraz z funkcją mieszkalną
436/11	12	2 447	usługi komercyjne typu handel, gastronomia wraz z funkcją mieszkalną
436/13	12	3 631	usługi komercyjne typu handel, gastronomia wraz z funkcją mieszkalną
436/20	12	423	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
436/23	12	108	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
436/39	12	6 284	budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne
436/41	12	24 245	usługi komercyjne związane z turystyką
9/107	12	1 497	funkcja produkcyjno-magazynowa wraz z zabudową mieszkaniową
9/108	12	434	funkcja produkcyjno-magazynowa wraz z zabudową mieszkaniową
8/9	12	59	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
8/10	12	769	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
8/13	12	488	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
SUMA		58 894	

4.4. W okresie objętym lustracją zmiany wielkości gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni przedstawiały się następująco:

Stan na dzień 01.01.2024 r.	49,6828 ha
Zbycie działki nr 8/9	
Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 17/2006 oraz z dn. 2.06.2006 oraz nr 10/2023 w dn. 23.05-6.06.2023r.	0,0059 ha
Zbycie działki nr 12-31; 464	
Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 17/2006 oraz z dn. 2.06.2006 oraz nr 10/2023 w dn. 23.05-6.06.2023r.	1,3464 ha
Udziały w gruncie przekazane w wyniku ustanowienia odrębnych własności lokali	0,1932 ha
Stan na dzień 31.12.2024 r.	48,1373 ha

Wielkość gruntów na 31.12.2024 roku jest zgodna ze stanem wykazany w tabeli 5.

5. Poprawność przygotowania inwestycji

5.1. Na etapie przygotowania inwestycji Zarząd na swych posiedzeniach podejmował szereg decyzji dotyczących przeprowadzenia przetargu na prace projektowe, wykonawcze, powoływał komisje przetargowe, podejmował decyzje o rozpoczęciu robót i ustalał ceny sprzedaży.

5.2. Spółdzielnia na budynki planowane do realizacji ogłasza przetargi w różnej formie na opracowanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

5.3. Do projektów budowlanych załączone są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, na jakich udostępniono Spółdzielni

możliwość realizacji zadań inwestycyjnych wydane w formie Decyzji Prezydenta Miasta Koszalin.

- 5.4. Przedstawiony wyżej tryb postępowania jest stosowany na wybór projektantów budynków mieszkalnych.
- 5.5. Na wszystkie realizowane budynki Spółdzielnia uzyskała od właściwego organu decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i pozwolenie na budowę.
- 5.6. Dla oddanego do użytku w 2024 roku budynku nr 8 Spółdzielnia opracowała prospekt informacyjny obowiązujący od dnia 10 czerwca 2022 roku. Prospekt informacyjny opracowany na podstawie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r., nr 232, poz. 1377) jest poprawny i merytorycznie kompletny. Prospekt informacyjny przedstawiono w załączniku nr 1 do protokołu.

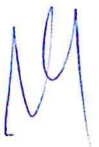

Do prospektów załączono między innymi:

- Załącznik nr 1: Zakres i standard prac wykończeniowych budynku i lokali oraz części wspólnych.
 - Załącznik nr 3: Karta Lokalu mieszkalnego określająca usytuowanie mieszkania w budynku oraz powierzchnię i układ pomieszczeń.
 - Załącznik nr 5: Wzór umowy deweloperskiej.
- 5.7. Z osobami, które zdecydowały się na zakup mieszkania lub garażu w tym budynku, Spółdzielnia zawierała notarialne umowy deweloperskie.

W § 3 ust. 1 i 2 umowy (wzór) Spółdzielnia oświadczyła, że w dniu 23.04.2008 r. działając jako deweloper na podstawie art. 1 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 200 ze zm.), rozpoczęła przedsięwzięcie deweloperskie polegające na realizacji osiedla "Przylesie

VI C", w ramach którego w dniu 23.06.2022 roku rozpoczęła zadanie inwestycyjne obejmujące inwestycję budowlaną polegającą na wybudowaniu na działce numer 42/50 (czterdzieści dwa łamane przez pięćdziesiąt) budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolnostojącego z garażem podziemnym - oznaczonego numerem 8 (osiem), posiadającego 5 (pięć) kondygnacji nadziemnych z 50 lokalami mieszkalnymi o planowanej powierzchni użytkowej 4254,29 m² i 1 (jedną) kondygnację podziemną (halę garażową z 40 miejscami postojowymi) oraz 50 komórkami lokatorskimi - zgodnie z decyzją ostateczną nr 169/2021 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 19.05.2021 roku zatwierdzającą projekt budowlany i zezwalającą na budowę budynku od dnia 08.06.2021r. Na życzenie strony kupującej strona sprzedająca okaże jej tę decyzję oraz wydaje jej kserokopię.

- 5.8. Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach objętych wyżej opisanym zadaniem inwestycyjnym rozpoczęła się przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1445), wobec tego nie stosuje się środków ochrony, o których mowa w art. 4 tej ustawy, to jest zamkniętego rachunku powierniczego, otwartego rachunku powierniczego i gwarancji ubezpieczeniowej, otwartego rachunku powierniczego i gwarancji bankowej, otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.
- 5.9. Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i wcześniej zawierane umowy deweloperskie zabezpieczają zarówno interesy Spółdzielni jak i osób decydujących się na kupno mieszkania lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
- 5.10. Na wykonanie dokumentacji projektowej oraz sprawowanie nadzoru autorskiego Spółdzielnia zawarła w dniu 25 maja 2020 roku w trybie



przetargowym umowę nr TI/01/2020 z firmą "SAM ARCHITEKCI ADAM SPYCHALSKI" z siedzibą w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa 273E zwanej dalej Wykonawcą.

Przedmiotem umowy było opracowanie projektu budowlano-wykonawczego wraz z kosztorysami inwestorskimi oraz przedmiarami dotyczącymi budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem lub garażami podziemnymi przy ul. Kołłątaja, działka nr 42/50 obr. 17 w Koszalinie zgodnie z załączoną ofertą z dnia 22.05.2020r. oraz przyjętym projektem koncepcyjnym zagospodarowania terenu. Wykonawca zobowiązał się również uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę w/w obiekcie.

Umowa zawiera następujące istotne ustalenia:

- Warunki realizacji przedmiotu umowy,
- Termin wykonania,
- Wynagrodzenie i płatności,
- Obowiązki Wykonawcy,
- Obowiązki Zamawiającego,
- Zasady pełnienia nadzoru autorskiego,
- Możliwość powierzenia wykonania części przedmiotu umowy Podwykonawcy,
- Warunki ubezpieczenia OC architektów,
- Rękojmia i gwarancje,
- Kary umowne.

Integralną część umowy stanowią następujące załączniki:

- Załącznik nr 1 - Oferta Wykonawcy,
- Załącznik nr 2 - Wzór protokołu nadzoru autorskiego.

Prezydent miasta Koszalina w dniu 19 maja 2021 r. wydał decyzję nr 169/2021 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę.

6. Tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja

6.1. W okresie objętym badaniem lustracyjnym zadanie rzeczowe przekazane do użytku, przedstawiono w tabeli nr 1, stanowiącej załącznik do protokołu.


6.2. Umowę nr TI/02/2022 o budowę budynku nr 8 przy ul. Kołłątaja 4a-4c oddanego do użytku w 2024r. zawarto z tym samym Wykonawcą opisanym w punkcie 6.2-6.4 protokołu lustracji działalności inwestycyjnej w 2023r. - firmą P.H.U. Reichbau wybranym w trybie przetargowym.

Strony uzgodniły terminy realizacji etapów przejściowych przedmiotu umowy następująco:

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| I. stan zerowy budynku | - do 31.11.2022 r. |
| II. stan surowy otwarty | - do 31.08.2023 r. |
| III. stan surowy zamknięty | - do 31.12.2023 r. |
| IV. zakończenie budowy | - do 31.07.2024 r. |

6.3. Ponadto umowa zawiera następujące istotne ustalenia:

- oświadczenia, obowiązki i uprawnienia zamawiającego,
- obowiązki wykonawcy,
- wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy zgodne z oferta cenową w wysokości 16 400 000,00 zł,
- warunki zabezpieczenia wykonania umowy,
- zasady rozliczenia i terminy płatności,



- zastosowane materiały i urządzenia,
- warunki zawarcia umowy z podwykonawcą,
- warunki odbioru,
- rękojmia za wady i gwarancja jakości,
- kary umowne,
- warunki odstąpienia od umowy.

Do wyżej wymienionej umowy zawarto następujące aneksy:

- w aneksie nr 1 z dnia 31.07.2024 r. strony uzgodniły nowy termin realizacji przedmiotu umowy - zakończenie budowy do 10.10.2024r.
- w aneksie nr 2 z dnia 10.10.2022 r. strony dokonały ponownej zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy do 18.11.2024r.

Integralną część umowy stanowią załączniki:

- Załącznik nr 1 - tabela elementów robót
- Załącznik nr 2 - dokumentacja projektowa
- Załącznik nr 3 - decyzja o pozwoleniu na budowę
- Załącznik nr 4 - karta zatwierdzenia wyrobu do budowania - wzór
- Załącznik nr 5 - wymogi dotyczące dokumentacji powykonawczej
- Załącznik nr 6 - karta gwarancyjna - wzór (dostarcza Wykonawca)
- Załącznik nr 7 - harmonogram robót

6.4. Etapy realizacji budynku nr 8 przekazanego do użytkowania w 2024 roku przedstawiały się następująco:

- pozwolenie na budowę 19.05.2021 r.
- przekazanie placu budowy 27.06.2022 r.
- rozpoczęcie robót 02.07.2022 r.
- zakończenie robót z uwzględnieniem aneksów 18.11.2024 r.
- data zakończenia odbioru 30.11.2024 r.

- protokół końcowy przekazania budynku 03-04.12.2024 r.
- decyzja o pozwoleniu na użytkowanie 29.11.2024 r.

6.5. Przyjęcie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Kołłątaja nastąpiło na podstawie protokołu przekazania budynku sporządzonego w dniach 03-04.12.2024 r.,

6.6. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał w dniu 29.11.2024 r. decyzję o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kołłątaja nr 4a-4c.

W wyniku zakończenia inwestycji w 2024 roku uzyskano następujące efekty rzeczowe:

- 50 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2.426,34
- 40 miejsc postojowych w garażu podziemnym o powierzchni 1.134,31

Razem powierzchnia użytkowa lokali 3.560,65

6.7. Koszty rodzajowe przekazanego do użytku w 2024 roku zadania inwestycyjnego przedstawiono w tabeli nr 6 załączonej do protokołu lustracji.

6.8. Inwestycje znajdujące się w trakcie realizacji według stanu na 31.12.2024 roku przedstawiono w tabeli nr i2, stanowiącej załącznik do protokołu.

Według stanu na koniec 2024 roku Spółdzielnia posiadała w realizacji zadanie pod nazwą: Przebudowa piwnic budynku usługowego i zmiana sposobu użytkowania wraz z urządzeniami przy ul. Jana Pawła II 25 w Koszalinie, dz. nr 18/2, obr. 16 – I etap – stan surowy zamknięty. Umowę nr TI/06/2021 zawarto w dniu 17.11.2021r., termin realizacji umowy z uwzględnieniem aneksu - 29.03.2024r.

Planowane nakłady na to zadanie na 2024 rok wynosiły 1550 tys. Zł, a wykonanie odpowiednio 1.383.859,76 zł.

6.9. Z uwagi na fakt, iż dotąd nie znaleziono najemcy, Zarząd zdecydował o wstrzymaniu niektórych robót budowlanych do czasu podjęcia decyzji o przeznaczeniu lokalu. W planie na 2025 rok ujęto kontynuację i zakończenie robót budowlanych związanych z adaptacją tego lokalu. Termin rozpoczęcia i koszt robót budowlanych uzależniony jest od pojawienia się ewentualnego najemcy. Do planu na 2025 rok ujęto nakłady w wysokości 1.000.000,00 zł

6.10. Lustrator przy udziale Zastępcy Prezesa Pani Marleny Stopka oraz Kierownika Działu Techniczno-Inwestycyjnego w dniu 13.11.2025 dokonał przeglądu efektów rzeczowych uzyskanych w 2024 roku (budynek nr 8).

Budynek i zagospodarowanie terenu przystosowane jest do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Budynek znajduje się w trakcie zasiedlania. Windy zabezpieczono na czas wprowadzania się właścicieli i lokatorów. Zagospodarowanie terenu i roboty ujęte w planie na 2025 rok zostały wykonane. Efekty rzeczowe uzyskane w 2024 roku ilustruje dokumentacja fotograficzna stanowiąca załącznik nr 3 do protokołu.

6.11. Spółdzielnia nie korzystała z pracy własnej członków.

7. Nadzór inwestorski

7.1. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie korzystała z usług inwestora zastępczego.

Obsługa działalności inwestycyjnej prowadzona była przez własne służby inwestycyjne.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni do realizacji tych zadań wyodrębniono w pionie Zastępcy Prezesa Zarządu Dział Techniczno-Inwestycyjny.

Pracownicy spółdzielni zatrudnieni są na podstawie umowy o pracę i pełnili nadzór w zakresie:

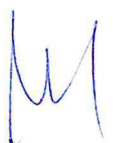
- robót budowlanych
- sieci sanitarnych, instalacyjnych i ciepłowniczych.

7.2. Ustanowieni inspektorzy nadzoru budowlanego w czasie realizacji budynków pełnią nadzór inwestorski, a ponadto wykonują obowiązki związane z przygotowaniem, realizacją i odbiorem budynków w całym procesie inwestycyjnym budownictwa mieszkaniowego. W 2024 roku nadzorem objęty był budynek wykazany w tabeli nr i1 oraz przebudowa piwnic budynku usługowego przy ul. Jana Pawła II 25 w tabeli nr i2 załączonych do protokołu.

7.3. Nadzór w okresie objętym lustracją w zakresie robót elektrycznych był realizowany w systemie zleconym.

8. System finansowania inwestycji

8.1. Źródła finansowania kosztów rzeczowych inwestycji przekazanych do użytku w 2024 roku przedstawiono w tabeli nr 9, natomiast kosztów zadań rzeczowych inwestycji będących w przygotowaniu oraz inwestycji będących w trakcie realizacji przedstawiono w tabeli nr 10, załączonych do protokołu. Budynek mieszkalny wielorodzinny przekazany do użytku w 2024 roku został sfinansowany w części wpłatami osób, które nabyły mieszkania, przejściowo środkami własnymi Spółdzielni.



8.2. Decyzje w sprawie angażowania środków własnych w finansowanie inwestycji były podejmowane przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni.

8.3. Ewidencja nakładów inwestycyjnych prowadzona jest w systemie komputerowym z podziałem na poszczególne zadania inwestycyjne.

Zestawienie nakładów inwestycyjnych i ich rozliczenie wg zadań inwestycyjnych na 31.12.2024 roku przedstawiono poniżej.

Zestawienie nakładów inwestycyjnych i ich rozliczenie wg zadań na dzień 31.12.2024 r.

Lp	Zadanie inwestycyjne	BO na 01.01.2024 r. (w zł)	Nakłady w 2024 r. (w zł)	Rozliczenie w 2024 r. (w zł)	BZ na 31.12.2024 r. (w zł)
1	2	3	4	5	6
1.	Budynek nr 8, os. Przylesie VIC, ul. Kołłątaja, dz. 42/50, obr. 17	12.355.392,66	4.953.573,26		17.308.965,92
2.	Przebudowa piwnic PKO na lokal gastronomiczny dz. nr 18/2 obr. 16 ul. Jana Pawła II 25	2.193.523,86	1.389.930,02		3.583.453,88
3.	Obręb 12 działki	41.540,00	0,00		41.540,00
4.	Oświetlenie i urządzenia towarzyszące na parkingu ul. Śniadeckich, dz. 15/32 obr.17	0,00	7.994,01		7.994,01

W ramach zadania inwestycyjnego wyodrębnia się analitycznie koszty rodzajowe bezpośrednie i pośrednie, zgodnie z przyjętą przez Spółdzielnię politykę rachunkowości.

8.4. W toku lustracji sprawdzono losowo wybrane faktury dotyczące realizowanych inwestycji w 2024 roku.

Lp	Data sprzedaży i nr faktury	Dowód finansowy	Treść	Kwota w zł		
				Netto	VAT	Brutto
1	31.01.2024 FV2/01/2024	PK-84/2	Roboty budowlane	147.067,60	11.765,41	158.833,01
2	29.02.2024 FV1/02/2024	PK-84/10	Roboty budowlane	328.026,08	26.242,09	354.268,17
3	20.05.2024 FV11/2024	PK-84/18	Pełnienie funkcji	1.869,92	430,08	2.300,00

			inspektora nadzoru			
4	06.06.2024 KFN 24200507	PK-84/24	Montaż dźwigu	257.400,00	20.592,00	277.992,00
5	04.07.2024 FV2/07/2024	PK-84/26	Roboty budowlane	754.127,70	60.330,22	814.457,92
6	03.09.2024 FV1/09/2024	PK-84/38	Roboty budowlane	493.150,10	45.403,79	538.553,89
7	12.09.2024 FV531649043/0019/83/F P/2024	PK-84/39	Opłata za przyłącze	11.060,34	2.543,88	13.604,22
8	26.11.2024 FV4/11/2024	PK-84/55	Wykonanie cyfrowej instalacji wideodomofonu nowej	35.400,00	2.832,00	38.232,00
9	19.11.2024 Rach R 411872/2024	PK-84/56	Badanie urządzenia	1.053,20		1.053,20
10	02.12.2024 FV1/12/2024	PK-84/65	Roboty budowlane	1.437.954,5 6	115.036,36	1.552.990,9 2

Stwierdzono, iż faktury zostały sprawdzone przez inspektorów nadzoru, którzy posiadają wymagane uprawnienia budowlane. Do faktur załączono protokoły wykonywanych robót podpisane przez Inspektora Nadzoru i Kierownika Budowy.

Stwierdzono, że dokumenty źródłowe są szczegółowo opisywane w zakresie kwalifikowania do kosztów zadania oraz są sprawdzone pod względem merytorycznym, formalno-rachunkowym, zaakceptowane przez Członka Zarządu – Głównego Księgowego oraz zatwierdzone do zapłaty przez Prezesa Zarządu lub jego Zastępcę.

Każdy dowód został zadekretowany do ujęcia w księgach rachunkowych.

9. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali

9.1. Zarząd na posiedzeniu w dniu 27.06.2022 r. – protokół nr 28/2022 uchwałą nr 345/2022 ustalił ceny sprzedaży w Budynku wielorodzinnym

nr 8 z garażem podziemnym przy ul. Kołłątaja, os. Przylesie VIC
następująco:

- ceny lokali mieszkalnych:
 - powierzchnia mieszkalna parter, - 8.800,00 zł/ netto
 - powierzchnia mieszkalna I piętro - 8.850,00 zł/ netto
 - powierzchnia mieszkalna II piętro - 8.900,00 zł/ netto
 - powierzchnia mieszkalna III piętro - 9.000,00 zł/ netto
 - powierzchnia mieszkalna IV piętro - 9.150,00 zł/ netto
- wartość komórek lokatorskich
 - 43 po 13.300 zł netto
 - 7 po 16.500 zł netto
- ceny miejsc postojowych w garażu podziemnym:
 - miejsca postojowe szer. 2,5 szt. 9
 - 28.000,00 zł/miejsce/netto
 - miejsca postojowe na terenie działki szer. 3,6 szt. 1, miejsce nr MP 10
 - 20.000,00 zł/miejsce/netto

Zarząd na posiedzeniu w dniu 17.06.2024 r. – protokół nr 28/2024, uchwałą nr 222/2024 zatwierdził przypisanie numeracji miejscom parkingowym na zewnątrz budynku za cenę 18 000,00 zł + 23 % vat za 1 stanowisko oznaczone numerami od MP2 do MP 9, razem 8 stanowisk.

Uchwałą zarządu z dnia 09.08.2024 r. – protokół nr 36/2024 ustalono promocję dla sprzedaży lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 70 poprzez obniżenie cen 1 o 300 zł. Promocja obowiązuje od 9 sierpnia 2024 do 30 listopada 2024.

Uchwałą zarządu z dnia 16.09.2024 r. – protokół nr 41/2024 ustalono kolejną promocję obniżając cenę 1 o 450 zł netto. Promocja obowiązuje od dnia objęcia do 30 listopada 2024.

Zarząd na posiedzeniu w dniu 02.12.2024 uchwałą nr 465/2024 zmienił termin promocyjny obowiązywania ceny wymienionej w uchwale Zarządu nr 348/2024 – do 31.01.2025r. Zarząd na posiedzeniu w dniu 04.02.2025 ponownie zmienił termin promocyjny obowiązywania ceny wymienionej wyżej do 28.02.2025.

Ustalone ceny 1 lokali, loggi, tarasów i miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich stanowiły podstawę do ustalenia wartości lokali mieszkalnych i miejsc postojowych przy zawieraniu umów deweloperskich o ich budowę.

Ustalone w ten sposób wartości lokali i miejsc postojowych były ostateczne do zawarcia aktów notarialnych przeniesienia własności lokali.

9.2. Umowy deweloperskie o budowę lokalu mieszkalnego zawierają następujące istotne elementy:

- opis przedsięwzięcia deweloperskiego,
- opis lokalu i budynku
- przedmiot umowy
- powierzchnia użytkowa lokalu,
- termin i sposób przekazania przedmiotu umowy,
- termin zawarcia umowy przeniesienia,
- cena lokalu i zasady zapłaty ceny.

9.3. Według stanu na 10.11.2025 Spółdzielnia posiadała zawarte aktem notarialnym następujące umowy:

- na ogólna liczbę 50 lokali mieszkalnych zawarto:
 - 19 umów przeniesienia własności lokali

- 31 umów najmu instytucjonalnego na 10 lat, w których „Wynajmujący” jest właścicielem niewyodrębnionego lokalu lub miejsca postojowego
- na ogólną liczbę 40 miejsc postojowych w hali garażowej zawarto:
 - 9 umów przeniesienia własności stanowiska
 - 30 umów najmu instytucjonalnego na 10 lat
 - 1 stanowisko wolne, w ofercie Spółdzielni

9.4. W związku z nieprzewidzianymi w projekcie robotami budowlanymi związanymi z użytkowaniem budynku, Zarząd podjął decyzję o wykonaniu robót dodatkowych, jako „roboty nieprzewidziane”, które ujęto w planie na 2025 rok w nakładach w wysokości 480.000,00 zł. Zestawienie wykonania „robót nieprzewidzianych”, odebranych i rozliczonych w 2025 roku przedstawiono poniżej:

1. Wiata śmietnikowa – 284.531,20 zł
2. Montaż nawietrzników okiennych – 100 835,35 zł
3. Dodatkowe kamery monitoringu – 9.000,00 zł
4. Wykonanie ścianek aluminiowo-szklanych na balkonie – 3.585,00 zł
5. Posadowienie gazonów z wykonaniem chodnika – 84.000,00 zł

Razem – 481.851,55 zł

9.5. W okresie objętym lustracją nie przekazywano dowodami PT obiektów infrastruktury technicznej innym podmiotom. Efekty rzeczowe dla których dokonano przeniesienia własności lokali nie stanowią majątku Spółdzielni.

9.6. Rozliczenie kosztów inwestycji z wykonawcą i podwykonawcami robót było dokonywane terminowo i zgodnie z zawartymi umowami. Wszystkie roboty – zaplanowane jak i „nieprzewidziane” w zakresie budowy budynku nr 8 zostały zakończone na dzień 30.09.2025.

Uchwała Zarządu w zakresie rozliczenia kosztów jego budowy jest w trakcie jego przygotowywania.

C. INFORMACJE KOŃCOWE

Integralną część niniejszego protokołu stanowią:

Załącznik nr 1: Prospekt informacyjny

Załącznik nr 2: Biuletyn informacyjny

Załącznik nr 3: Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 4: Tabele inwestycyjne od nr 1 do 11

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z tego 2 egzemplarze pozostawiono do dyspozycji Spółdzielni.

Protokół zawiera 35 stron kolejno ponumerowane i oznaczone parafą członków Zarządu i lustratora.

LUSTRATOR

L U S T R A T O R

mgr Zbigniew Ozgowicz
nr. nr 532/95

.....

Zastrzeżeń odnośnie zgodności stwierdzeń w niniejszym protokole z lustracji ze stanem faktycznym nie wnosimy.

KOSZALIŃSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PRZYLESIE”
W KOSZALINIE

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Dorota Kizialek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr Marlena Słapka

PREZES ZARZĄDU

mgr Jerzy Rój

Koszalin, dnia 24.11.2025 r.

KOSZALIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYLESIE"
75-427 Koszalin, ul. Fałata 13
tel. (94) 345-15-22, fax (94) 345-14-80
REGON 000485517, NIP 669-050-17-56