

Gdzie trafi zysk z inwestycji w SMB Imielin?

Bardzo dużo niewiadomych

Ursynowska SMB Imielin to duża spółdzielnia mieszkaniowa licząca ponad 5 tysięcy członków. Ostatnio przystąpiła do realizacji pierwszej po wielu latach inwestycji, budowy dużego kompleksu mieszkalnego. W spokojnej dotychczas spółdzielczej społeczności natychmiast zawrzało.

Końcowa faza przygotowania inwestycji zbiegła się z wyborami nowej rady nadzorczej. Walne Zebranie zwołano na koniec maja. Doszło na nim do poważnego sporu pomiędzy radcą prawnym spółdzielni a jednym z członków komisji skrutacyjnej. Spór ten nie został rozstrzygnięty do dnia dzisiejszego. Toczy się on na dwóch płaszczyznach. Pierwsza dotyczy sposobu wyboru członków rady nadzorczej. Nie określa tego regulamin walnego zebrania, bo w SMB Imielin nie opracowano takiego dokumentu. Radca prawny spółdzielni w sposób arbitralny ustalił natomiast minimalną liczbę głosów jaką musi uzyskać kandydat, aby wejść do rady. Według jego opinii liczba ta to 93 głosy. Ta zaporowa interpretacja przepisów spowodowała, że na majowym zebraniu zdołano wybrać do 15-osobowej rady zaledwie sześć osób.



Skąd taka właśnie interpretacja radcy nie wiadomo. Stosowny paragraf statutu spółdzielni rozstrzyga kwestię wyborów w sposób, wydaje się, czytelny: „Za osoby wybrane do rady nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali KOLEJNO NAJWIĘKSZĄ LICZBĘ GŁOSÓW...”. Nigdzie nie ma zapisu o kwalifikowanej większości. Po raz pierwszy spotkaliśmy się z takim trybem wyboru rady nadzorczej, a uczestniczyliśmy w ponad setce zebrań walnych i przedstawiciele. Kilkoro uczestników zebrania zapowiedziało zaskarżenie uchwały o wyborze członków rady do sądu, i słusznie. Wyrok sądu definitywnie zakończy bowiem toczący się spór.

Płaszczyzna druga to sprawa kontynuacji majowego zebrania przerwane około czwartej nad ranem z powodu braku quorum. Radca prawny i zarząd spółdzielni uznali, że zebranie zostało zakończone i należy zwołać kolejne. Kilkoro członków sprzeciwiło się twierdząc, że obrady należy kontynuować, tyle że w drugim terminie. To na Ursynowie standard, w ten sposób odbywały się zebrania walne i przedstawicielskie, w których uczestniczyli dziennikarze Passy. Jednak i tym razem radca prawny SMB Imielin miał swój własny pogląd na sprawę i postawił na swoim. Stwierdził mianowicie, co zostało zaprotokołowane, że „sześć lat się męczy tłumacząc, iż nie ma żadnej kontynuacji”. Krańcowo odmienny pogląd w tej kwestii prezentuje natomiast Krajowa Rada Spółdzielcza w piśmie z dnia 31.07. br. Czytamy w nim m.in., że „walne zgromadzenie uważa się za zakończone w chwili, gdy został całkowicie zrealizowany porządek jego obrad... W każdej innej sytuacji, to znaczy gdy porządek obrad nie został wyczerpany, należy ustalić inny termin w celu zakończenia walnego zgromadzenia”. Zwracamy uwagę na słowo „należy”. Nie „powinno się” lecz „należy”. Zarząd SMB Imielin, owszem, ustalił inny termin, ale... nowego walnego. Wyznaczono je na dzień 8 września.

Słowo o radcach prawnych. Należy wiedzieć, że nie są oni wyroczniami, lecz tylko wyrazicielami własnych poglądów na konkretny zapis prawa, którym zawsze można przeciwstawić inne poglądy. Pamiętna dla nas jest słynna opinia radcy prawnego stołecznego ratusza, który upierał się na piśmie(!), że tzw. prognoza skutków finansowych projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ursynów – Południe nie jest dokumentem jawnym. Powołał się nawet na wyrok NSA. Kiedy dotarliśmy do orzecznictwa okazało się, że wyrok ten dotyczy... kształtu butelki szklanej. Nie mamy legitymacji do publicznego rozstrzygnięcia, która ze stron sporu ma rację. Powinien to rozstrzygnąć niezawisły sąd. My możemy jedynie stwierdzić, że nigdy nie spotkaliśmy się z tak dziwną interpretacją przepisów, jak podczas walnego zebrania w SMB Imielin. Nawiasem mówiąc, podczas walnego w dniu 8 września zdołano dokooptować tylko trzy osoby do szóstki wybranej w maju. W tej chwili rada nadzorcza spółdzielni liczy 9. członków i może już skutecznie obradować. Kworum to tylko pięć osób. Tak więc w najgorętszym dla spółdzielni okresie – realizacji wielkiego zadania inwestycyjnego – niebywale ważne dla kilkudziesięcym rzeszy mieszkańców decyzje będzie mogło podejmować zaledwie

pięciu ludzi. Jak długo sześć miejsc w radzie nadzorczej pozostanie wakat nie wiadomo. W takim tempie jak dotychczas wybór pełnego składu tego ważnego gremium może potrwać nawet rok.

Podczas wrześniowych obrad kilku członków pytało, czemu skoro spółdzielnia dysponuje własnym gruntem cenę metra kwadratowego powierzchni mieszkalnej wywindowano aż do 7000 zł brutto. To było bardzo sensowne pytanie. Prezes Jarosław Zych tłumaczył ogólnikowo, że spółdzielnia będzie budować kondyminium u zbiegu Płaskowickiej i Dereniowej „w wysokim standardzie”. W rozmowie z Passą uściślił ten termin ujawniając, że zostaną zastosowane materiały najwyższej jakości, droższe od powszechnie stosowanych w budownictwie o około 20 proc. Mimo to cena metra kwadratowego wydała się nam zbyt wysoka. Wszak SMB Imielin faktycznie odpadł poważny koszt w postaci zakupu ponad półtorahektarowej działki, która jest w tym przedsięwzięciu wkładem własnym. Popytaliśmy więc trochę wśród deweloperskiej braci. Zacząć należy od tego, że obecnie najbardziej lukratywnym kontraktem jest podpisanie stosownej umowy ze spółdzielnią mieszkaniową i wejście w rolę inwestora powierniczego lub wykonawcy. Spółdzielnie posiadają bowiem własne grunty, mają ustawowy zakaz wykazywania zysków, działają bezwynikowo i budują wyłącznie w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych własnych członków.

Mówi prosząca o anonimowość osoba od lat związana ze środowiskiem deweloperskim: - Koszt wybudowania metra kwadratowego mieszkania w stanie deweloperskim, bez zakupu działki budowlanej, to najwyżej 5500 zł. Sprzedaje się po 7-10 tysięcy, więc pojawia się znaczna nadwyżka. Ktoś musi wyprowadzić kasę. Spółdzielnia nie może, bo działa bezwynikowo, więc wyprowadza wykonawca. Potem przychodzi do zarządu z walizką pieniędzy. Po takiej wizycie prezesi oraz ich zstępni do końca życia jeżdżą mercedesami. Żeby było jasne - w żadnym razie nie zamierzamy sugerować, że taki proceder mógłby mieć miejsce akurat w SMB Imielin. Wręcz wykluczamy taką możliwość. Owszem, dobry koniak, wykwintny obiad tak, ale żeby skok na 30 milionów... Nie, to byłoby uprawianie teorii spiskowej, a my się w takie rzeczy nie bawimy. Mamy jednak informacje z pierwszej ręki, że tak załatwiano sprawy w spółdzielniach mających zasoby w północnej części Warszawy. Jeśli chodzi o SMB Imielin wyrażamy przekonanie graniczące z pewnością, że ostateczne rozliczenie inwestycji zostanie przeprowadzone rzetelnie i członkom - inwestorom zostaną zwrócone poważne kwoty w gotówce. O ile, rzecz jasna, w trakcie realizacji inwestycji nagle nie wzrosną ceny materiałów budowlanych i robocizny.

Dla ciekawych mamy kilka fachowych informacji, jak można wyliczyć tak zwany PUM. Oczywiście w przybliżeniu. Na przykład inwestycja SMB Imielin, zwana „Zadaniem nr 1”, będzie liczyć 22.219 m. kw. powierzchni mieszkalnej oraz 2150 m. kw. powierzchni w lokalach użytkowych. Do tego dochodzą 483 miejsca postojowe w garażu podziemnym. Łącznie SMB Imielin rękami wykonawcy wybuduje 24.369 m. kw. powierzchni użytkowej. Cenę jednego metra kwadratowego mieszkania określono na 7000 zł, w usługach kosztuje on nie mniej niż 10.000 zł. Realne wykonanie prac budowlanych (tak zwany stan deweloperski) kształtuje się w stolicy na poziomie 5500 zł za m. kw. Zatem zysk z jednego m. kw. powinien wynieść: 7000 zł - 5500 zł (rzeczywisty koszt budowy 1 m. kw.) = 1500 zł. Dalej: 24.369 m. kw. x 1500 zł = 36.553.500 zł. Byłby to zysk z powierzchni mieszkalnej i lokali użytkowych. Nie można zapomnieć o 483 garażach, które będą sprzedawane za nie mniej niż 20.000 zł za jedno miejsce. Zysk z jednego miejsca garażowego to około 5000 zł. Daje to: 483 miejsca x 5000 zł = 2.415.000 zł. Przybliżony zysk po zrealizowaniu inwestycji powinien więc wynieść 36.553.500 zł + 2.415.000 zł = 38.968.500 zł. Po odliczeniu kosztów obsługi, projektu architektonicznego oraz zysku wykonawcy na koncie bankowym SMB Imielin powinno pozostać kilkadziesiąt milionów złotych, które powinny być zwrócone członkom - inwestorom.

Powyższe wyliczenie nie powstało z obserwacji chmur, lecz z aktualnych danych (patrz tabelka) w sposób poufny przekazanych nam przez pracownika jednej z dużych firm budowlanych. Uznaliśmy, że interes społeczny wymaga, aby podzielić się naszą wiedzą w tym przedmiocie z mieszkańcami Warszawy. Szczególnie w okresie wielkiego boomu budowlanego, który od kilku lat przeżywa stolica.

Tadeusz Porębski

Koszt budowy w przeliczeniu na 1 m. kw. PUM - 5242 zł (stan na dzień 16.09.2008 r.)			
L.P.	Zakres robót	Udział w cenie 1 m. kw. PUM	Udział finansowy w cenie 1 m. kw. PUM
1.	Przygotowanie inwestycji	2,00 proc.	104,84 zł/m. kw.
2.	Stan zerowy	11,00 proc.	576,62 zł/m. kw.
3.	Stan surowy	26,00 proc.	1362,92 zł/m. kw.
4.	Stolarka i ślusarka	7,00 proc.	366,94 zł/m. kw.
5.	Roboty wykończeniowe wewnętrzne	12,00 proc.	629,04 zł/m. kw.
6.	Roboty wykończeniowe zewnętrzne	8,00 proc.	419,36 zł/m. kw.
7.	Roboty elektryczne i teletechniczne	7,00 proc.	366,94 zł/m. kw.
8.	Roboty sanitarne	19,00 proc.	995,98 zł/m. kw.
9.	Infrastruktura	7,00 proc.	366,94 zł/m. kw.
10.	Windy	1,00 proc.	52,42 zł/m. kw.
	Razem	100 proc.	5.242,00 zł/m. kw.