



# 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 15.01.2016 r.

I.dz. 80/2016 SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„LAZUROWA”  
01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8  
Wpłynęło dn. 18.01.2016  
L. dz. 118  
SK (P) RP Podpis ref. (B)  
na porządzenie RN  
(wystać + interwencje)

Rada Nadzorcza i Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„LAZUROWA”  
ul. Rozłogi 8  
01-310 Warszawa

Na podstawie umowy zawartej w dniu 07.04.2015 r. między Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa” w Warszawie, a Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 03.09.2015 r. do 27.11.2015 r. została przeprowadzona lustracja całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2012-2014, oraz lustracja działalności inwestycyjnej za okres od 01.07.2013 r. do 31.12.2014 r.,

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. **Organizacja Spółdzielni:**
  - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
  - działalność organów Spółdzielni,
  - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. **Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).**
3. **Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.**
4. **Działalność inwestycyjna:**
  - 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.
5. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**
  - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
  - koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,

1

KANCELARIA ADWOKACKA

Adwokat  
Witold Chudziński  
ul. Puławska 58/67 lok. 4, 01-802 Warszawa  
REGON 14670437 NIP 768-181-37-87

Właściciel, dnia 23/05/2016

- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
  - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
  - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
- 6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:**
- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
  - akumulacja środków finansowych na remonty,
  - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
- 7. Gospodarka finansowa:**
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
  - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
  - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
  - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
- 8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**
- 9. Dodatkowe ustalenia w zakresie spraw wynikających z pisma Ministra Infrastruktury i Rozwoju w Warszawie z dnia 08.05.2015 r. skierowanego do Prezesa Zarządu SM „Lazurowa” w Warszawie.**

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne;
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń;
- dokumenty członkowskie;
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych remontów;
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgowa;
- plany gospodarczo-finansowe;
- pozostała dokumentacja związana merytorycznie z zakresem badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” w Warszawie nie jest zrzeszona w żadnym związku rewizyjnym. W ostatnim okresie poddawana się badaniu lustracyjnemu w następującym zakresie i z następującą częstotliwością:

- poprzednia lustracja całokształtu działania przeprowadzona została przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie i objęła swoim zakresem lata 2009-2011. W wyniku lustracji do Spółdzielni została skierowana ocena polustracyjna wraz z wnioskami, które zostały przyjęte do realizacji w 2013 r. stosowną uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków;
- lustracja działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2012 r. - 30.06.2013 r. została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Wyniki lustracji zostały omówione na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2014 r. Związek pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni w lustrowanym zakresie i poza koniecznością zapewnienia bieżącego finansowania kosztów budowy wpłatami przyszłych użytkowników oraz wykonaniem niezrealizowanego wniosku nr 3 z poprzedniej lustracji, innych wniosków nie sformułował;

Z ustaleń lustracji wynika, iż Spółdzielnia przestrzegała terminowości przeprowadzania badań lustracyjnych określonej w art. 91 §1 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. /Dz.U. z 2013 r. poz. 1443/ w zakresie całokształtu działalności, jednakże nie dochowała częstotliwości przeprowadzania lustracji realizowanej działalności inwestycyjnej. Zgodnie bowiem z ww. art. 91 u.p.s w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza się corocznie.

W latach 2011-2014 obowiązywał w Spółdzielni statut w brzmieniu zatwierdzonym uchwałą nr 1/2011 Zebrania Przedstawicieli z dnia 28.05.2011 r., zarejestrowany w KRS w dniu 12.05.2012 r. Późniejszy projekt zmian tego statutu, zainicjowanych przez Zarząd Spółdzielni i wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia obradującego w dniu 25.03.2013 r. został odrzucony większością głosów. Statut Spółdzielni wymaga analizy celem dostosowania wszystkich zawartych w nim rozwiązań do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa m.in. w zakresie kompetencji Walnego Zgromadzenia do których zaliczono uchwalanie zasad wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i członków Zarządu. Zastrzeżenie tego uprawnienia do kompetencji Walnego Zgromadzenia nie znajduje zamocowania w przepisach Kodeksu pracy. W myśl bowiem art. 771 §1 Kodeksu pracy politykę płacową w zakładzie pracy określa pracodawca, którym w rozumieniu przepisów prawa pracy jest dla członków Zarządu Rada Nadzorcza, natomiast dla pracowników Zarząd. Nadmienić tutaj należy, że wyżej przytoczone postanowienie statutu nie były stosowane w praktyce.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia posiadała komplet regulaminów wyszczególnionych w statucie, normujących jej działalność na poszczególnych odcinkach a rozstrzygnięcia tych regulaminów dostosowane zostały do obowiązujących przepisów prawa i postanowień statutu. Wyjątek stanowi „Regulamin przyjmowania członków, zasad realizacji inwestycji oraz rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego i kosztów przypadających na dany lokal”, uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w 2010 r. Zmieniona wersja tego regulaminu została uchwalona na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2015 r. i będzie miała zastosowanie do kolejnych inwestycji.

W okresie objętym lustracją najwyższym organem Spółdzielni było Walne Zgromadzenie Członków. Lustracja nie wniosła zastrzeżeń co do terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń, terminów i sposobu zawiadomienia członków o czasie, miejscu i porządku obrad oraz sposobu przeprowadzenia obrad tego organu. Uchwały podjęte na Walnych Zgromadzeniach Członków nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni. Zastrzeżeń nie budzi również przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W okresie objętym badaniem członkowie Spółdzielni corocznie wnosili w trybie art. 8<sup>3</sup> u.s.m. dodatkowe punkty do porządku obrad. Nie wszystkie wnioski członków Spółdzielni zostały uwzględnione w proponowanych porządkach obrad Walnych Zgromadzeń. Z załączonej do protokołu opinii prawnej wydanej na tą okoliczność wynika, iż za uzasadnione należało uznać nieumieszczanie zgłaszanych przez członków Spółdzielni żądań zamieszczania nowych punktów w porządku obrad Walnego Zgromadzenia i nowych projektów uchwał oraz zgłaszania poprawek przez członków Spółdzielni do wyłożonych projektów uchwał, w szczególności zważywszy, iż o kwestii poszerzenia porządku obrad decydowało finalnie Walne Zgromadzenie.

W 2014 r. Walne Zgromadzenie dokonało wyboru 15-osobowej Rady Nadzorczej na kadencję 2014-2017. Poprawność przeprowadzonych wyborów, sposób ich udokumentowania oraz terminowość zgłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej do KRS nie budzi zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza poprzedniej jak też aktualnej kadencji zajmowała się istotnymi sprawami z działalności Spółdzielni należącymi do jej kompetencji a określonymi w statucie Spółdzielni. W szczególności sprawowała funkcje nadzorczo-kontrolne jak też zarządzające, dotyczące między innymi uchwalania planów gospodarczo-finansowych i struktury organizacyjnej. Rada pracowała w oparciu o zatwierdzone harmonogramy pracy. Rada wyłoniła ze swojego grona dwie komisje statutowe tj. Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną. Częstotliwość jej posiedzeń oraz sposób udokumentowania przebiegu pracy Rady Nadzorczej i jej komisji problemowych nie budzą zastrzeżeń. Podjęte przez Radę uchwały zapadły w trybie i w ramach kompetencji określonych w statucie, a od strony merytorycznej nie naruszyły przepisów prawa. Dokumentacja pracy Rady i jej komisji była kompletna i prawidłowo archiwizowana.

Stosownie do postanowień statutu, członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania nie naruszył przepisów art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała również nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych kierował bieżącą działalnością Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego, podejmował decyzje zgodnie z kompetencjami statutowymi, a podjęte decyzje zostały właściwie udokumentowane. Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w wypełnianiu przez Zarząd wymogów dotyczących między innymi trybu zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał.

W Spółdzielni działał w okresie lustrowanym na podstawie postanowień statutu organ fakultatywny - Rady Budynków. Podstawowym zadaniem Rad Budynków zgodnie z § 58 statutu jest sprawowanie nadzoru nad działalnością Spółdzielni w zakresie poszczególnych budynków oraz reprezentowanie członków zamieszkujących lub posiadających lokal użytkowy w tych budynkach. W okresie objętym lustracją działało 15 Rad Budynków, których liczebność wynosiła od 3 do 15 osób.

KANCELARIA DWAOKACKA

Adwokat

Witold Dłudziński

ul. Puławska 58/60 lok. 4, 02-592 Warszawa

REGON 146714137 NIP 768-181-37-87

Ma-owa, dn. 23/05/2016

Dokumentację z pracy Rad Budynków archiwizuje Zarząd, protokoły przeprowadzonych spotkań są umieszczane w segregatorach przypisanych każdej Radzie. Zgłoszone wnioski były wykorzystywane w prowadzeniu działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

Lustracja ustaliła, że w badanym okresie działalność prowadziły wszystkie statutowe organy samorządowe Spółdzielni, a ich praca została potwierdzona poprzez sporządzoną dokumentację - protokoły z obrad i posiedzeń tych organów, które zostały podpisane przez osoby upoważnione przez przepisy prawa i wewnętrzne akty normatywne.

Spółdzielnia posiada zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, odzwierciedlającą układ występujących w Spółdzielni komórek organizacyjnych i utworzonych w ich ramach stanowisk pracy (wraz z ilością etatów) oraz ich podporządkowanie. W okresie objętym lustracją średnioroczne zatrudnienie kształtowało się na poziomie 23,5 etatów (w 2012 r.) i 25,35 etatów (w 2014 r.). Ilość osób zatrudnionych była zgodna z założeniami struktury. Akta pracownicze są kompletne, a sposób ich prowadzenia odpowiada wymogom określonym w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 roku /Dz.U. z 1996 roku nr 62 poz. 284 z późn.zm./ w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika.

Poza etatami przewidzianymi w strukturze organizacyjnej, do których mają zastosowanie przepisy Kodeksu pracy została zawarta w 2013 r. umowa menedżerska z Prezesem Zarządu Spółdzielni. Była to umowa dodatkowa o wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem działalności inwestycyjnej, mająca charakter cywilnoprawny. O jej zawarciu i warunkach realizacji zadecydowała Rada Nadzorcza w uchwale nr 25/2013 z dnia 12.11.2013 r., w oparciu o uprawnienie wynikające z art. 46 § 1 Prawa spółdzielczego. Jak wynika z ustaleń lustracji zawarcie powyższej umowy było zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Organizacja i zasady pracy w Spółdzielni zostały unormowane w ramach Regulaminu pracy oraz Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni. Postanowienia wynikające z tych unormowań były w praktyce przestrzegane. Zasady kształtowania wynagrodzeń dla członków Zarządu zostały określone w odrębnym Regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 29/2010 z 21.10.2010 r., co jest zgodne z art. 241 [26] ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy /Dz.U. z 1998 Nr 21 poz. 94/ z późn. zm. Zmiany wysokości wynagrodzenia zasadniczego dla członków Zarządu wprowadzano na podstawie odrębnych uchwał Rady.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni został w całości uregulowany. W lustrowanym okresie Spółdzielnia nie nabywała nowych gruntów jak też nie zbywała praw do gruntów. Uzyskała natomiast ostateczną regulację stanu prawnego działek z obrębu 6-12-05 nabytych w 2002 r. od Urzędu Dzielnicy Bemowo. Ostatnie trzy działki zostały w dniu 31.01.2013 r. wpisane do księgi wieczystej, a Spółdzielnia została ujawniona jako ich użytkownik wieczysty. Do końca okresu objętego lustracją do Spółdzielni wpłynęło 275 wniosków dotyczących ustanowienia prawa odrębnej własności lokali, natomiast podpisano 1 akt notarialny dotyczący przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

KANCELARIA ADWOKACKA

Adwokat

Witold Chudziński

ul. Puławska 58/60 lok. 4, 01-574 Warszawa

REGON 146714137 NIP 768-181-37-87

Za zgodność

z oryginałem

Małgorzata 23/05/2016

Na dzień 31.12.2014 r. w Spółdzielni zrzeszonych było 1.517 członków. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków w sposób odpowiadający przepisom art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze. Prowadzi też rejestr lokali, dla których założone zostały odrębne księgi wieczyste, co jest wymogiem wynikającym z art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia na koniec okresu objętego badaniem zarządzała 17 budynkami mieszkalnymi, o łącznej liczbie 1.345 lokali mieszkalnych i 66 lokali użytkowych. Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych 1.341 zajmowanych było na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 1 na podstawie prawa odrębnej własności lokalu i 3 bez ustalonego tytułu prawnego. Selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych wykazała, iż są one utrzymane w należyтым stanie estetyczno-porządkowym możliwym do stwierdzenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną polegającą na kontynuacji budowy zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami pod nazwą „Lazurowy Zakątek” oraz rozpoczęciu etapu przygotowania kolejnego zadania pod nazwą „Lazurowe Ogrody”. Każde z tych zadań obejmuje zespoły budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną. Na prowadzenie powyższych zadań uzyskano zgodę najwyższego organu Spółdzielni i przygotowano zbiór wewnętrznych unormowań regulujących zasady prowadzenia tej działalności. Ustalenia dotyczące organizacji procesu budowy zadania „Lazurowy Zakątek”, wyboru Inwestora Zastępczego, Projektanta i Generalnego Wykonawcy budowy oraz uzyskania pozwolenia na budowę zawarte zostały w protokole lustracji działalności inwestycyjnej podpisanym w miesiącu lutym 2014 r.

Stosownie do zasad zatwierdzonych przez Zebranie Przedstawicieli budowa tego zadania realizowana jest w systemie mieszanym: spółdzielczym na rzecz członków Spółdzielni i deweloperskim na rzecz osób trzecich.

Z ogólnej liczby zaprojektowanych w ramach tego zadania 111 lokali mieszkalnych Spółdzielnia zawarła umowy o budowę wszystkich ww. lokali, z tego 79 na warunkach spółdzielczych i 32 na warunkach deweloperskich. Na 13 lokali użytkowych zawarto umowy o budowę 7 z nich na warunkach spółdzielczych i 6 na warunkach deweloperskich. Natomiast na ogólną liczbę 153 miejsc postojowych w garażu podziemnym zawarto umowy dotyczące budowy 148 miejsc, z tego 118 na warunkach spółdzielczych i 30 na warunkach deweloperskich. Na pozostałe 5 miejsc parkingowych do dnia zakończenia lustracji nie pozyskano chętnych.

Struktura sprzedaży lokali na rzecz członków i osób trzecich określona w Regulaminie normującym zasady realizacji inwestycji, zatwierdzonym przez Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 9/2010 z dnia 30.05.2010 r. została zachowana.

Badanie sposobu realizacji umów o wykonanie prac projektowych, o wykonanie robót budowlano-montażowych i wykonywanie obowiązków inwestora zastępczego nie wykazało nieprawidłowości i uchybień. Wszystkie nakłady rozliczone w okresie od 01.07.2013 r. do 31.12.2014 r. przez firmy, którym powierzono powyższe prace miały umocowanie w zawartych umowach i aneksach, podpisanych ze strony Spółdzielni przez dwóch członków Zarządu. Odbiory etapów rozliczanych robót (usług) udokumentowano protokołami odbioru poprawnymi od strony formalnej, podpisanymi w imieniu Spółdzielni przez upoważnionych przedstawicieli Inwestora

Zastępczego. Rozliczone faktury zostały podpisane na okoliczność kontroli merytorycznej i formalno-rachunkowej przez uprawnionych pracowników Spółdzielni oraz zatwierdzone przez Członków Zarządu. Potwierdzeniem wykonania rozliczanych usług przez Inwestora Zastępczego był dołączony do faktury protokół podpisany przez Prezesa Zarządu i Koordynatora ds. inwestycji.

Budowa zadania „Lazurowy Zakątek” przebiegała w lustrowanym okresie zgodnie z harmonogramem. Nieznaczne przesunięcie terminu zakończenia prac (zgodnie z umową termin zakończenia ustalono na dzień 30.12.2014 r., natomiast zgłoszenie gotowości do odbioru miało miejsce w dniu 16.01.2015 r.) miało związek z wykonywaniem dodatkowych robót ujętych w aneksach nr 1-3 do umowy realizacyjnej zawartej z Generalnym Wykonawcą.

Drugie zadanie inwestycyjne pod nazwą „Lazurowe Ogrody” zostało objęte decyzją nr 169/BEM/11 z dnia 13.09.2011 r. o warunkach zabudowy, wydaną przez Prezydenta m. st. Warszawy. W okresie objętym lustracją wyłoniono w procedurze przetargowej wykonawcę dokumentacji projektowej tego zadania. Umowę realizacyjną dotyczącą warunków wykonania prac projektowych zawarto w dniu 26.11.2014 r. Do dnia kończącego okres objęty badaniem lustracyjnym Spółdzielnia nie poniosła nakładów związanych z realizacją tej umowy.

Według wstępnej koncepcji przewiduje się wybudowanie w ramach powyższego zadania ok. 230 lokali mieszkalnych, ok. 11 lokali usługowych i 3 hale garażowe podziemne.

W okresie objętym lustracją poniesione nakłady związane z przygotowaniem i realizacją działalności inwestycyjnej miały pokrycie w sumie wniesionych zaliczek przez osoby, które przystąpiły do budowy lokali i miejsc postojowych. Nie wystąpiło zaangażowanie środków obrotowych Spółdzielni w finansowanie budowy nowych lokali. Badanie sposobu wyceny wstępnych jednostkowych kosztów budowy w świetle zasad określonych w Regulaminie przyjmowania członków, zasad realizacji inwestycji oraz rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego, zatwierdzonym uchwałą nr 9/2010 Zebrania Przedstawicieli wykazało rozbieżności wykazane w protokole lustracji. Jedną z nich jest fakt, że we wstępnej kalkulacji jednostkowych kosztów budowy lokali i wstępnej wycenie wkładów budowlanych wpisanych do umów zawartych z członkami nie uwzględniono przynależnych do lokali tarasów, balkonów i loggii mimo, że według zasad regulaminowych powyższe elementy budynku miały stanowić efekty zadania podlegające odrębnej wycenie. Nie dopełniono też wymogu uzyskania zgody Rady Nadzorczej na obniżenie przez Zarząd cen sprzedaży lokali budowanych w systemie deweloperskim poniżej poziomu zaakceptowanego przez Radę Nadzorczą. Niemniej jednak w każdym przypadku ustalone ceny sprzedaży lokali na rzecz osób trzecich były wyższe od planowanych kosztów ich budowy. Na dzień kończący okres objęty lustracją tj. 31.12.2014 r. nie były znane wyniki działalności deweloperskiej tj. budowy lokali na rzecz osób trzecich w ramach działalności gospodarczej Spółdzielni. Końcowy odbiór zadania i końcowe rozliczenie kosztów budowy miało miejsce w 2015 r., a więc już po okresie objętym badaniem.

Podstawą prowadzenia działalności eksploatacyjnej były roczne plany gospodarczo-finansowe opracowane na podstawie założeń przyjętych na Walnym Zgromadzeniu poprzedzającym planowany rok, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Plany te stanowiły podstawę ustalenia wysokości obciążeń użytkowników lokali kosztami działalności Spółdzielni. Opłaty zostały

WITOLD CHUZIŃSKI  
Adwokat  
ul. Puławska 58/60 lok. 4, 02-592 Warszawa  
REGON 1467141 NIP 768181-37-87

z oryginałem

Wanna, dn. 23/05/2016

będących członkami. W kalkulacji opłat obciążających członków uwzględniono bowiem zysk bilansowy z działalności gospodarczej, jako źródło pokrycia części kosztów eksploatacji lokali zajmowanych przez członków, co odpowiada treści art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniom statutu.

W Spółdzielni zakończono proces podziału nieruchomości i określenia przedmiotu odrębnej własności lokali dopiero w 2015 r. Z uwagi na brak formalnego oznaczenia wszystkich nieruchomości plany eksploatacji i utrzymania nieruchomości opracowywane były w skali całości zasobów mieszkaniowych, bez podziału na nieruchomości. Wycenę jednostkowych opłat sporządzano także w oparciu o średnie koszty gzm obliczone w skali całości zasobów a nie w skali danej nieruchomości. Jednakże ewidencja poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem substancji mieszkaniowej prowadzona była w latach 2012-2014 w układzie budynków, co spełnia wymóg art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Koszty dostawy mediów i pobranych na ich pokrycie zaliczek zostały w każdym roku rozliczone z użytkownikami lokali w sposób i terminach określonych w unormowaniach wewnętrznych.

Różnice między kosztami zależnymi od Spółdzielni tj. kosztami utrzymania nieruchomości, a przychodami z tego tytułu ewidencjonowano zbiorczo w skali całej Spółdzielni, w ramach rozliczeń międzyokresowych. W każdym roku objętym lustracją poniesione koszty eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych w ujęciu zbiorczym były wyższe od uzyskanych przychodów, a wyniki na tej działalności kształtowały się następująco:

- za rok 2012 - /-301.911,24/ zł;
- za rok 2013 - /-273.422,03/ zł;
- za rok 2014 - /-265.592,12/ zł;

Powyższe niedobory finansowe na mocy uchwał Walnego Zgromadzenia zostały w całości pokryte dochodem z prowadzonej działalności gospodarczej tj. zgodnie z założeniami przyjętymi w kalkulacji opłat obciążających członków.

Sposób prowadzenia gospodarki lokalami użytkowymi i wolnymi terenami odpowiadał postanowieniom unormowań wewnętrznych, a zawarte umowy najmu lokali i dzierżawy terenów należycie zabezpieczyły interesy Spółdzielni. Powyższa działalność stanowiła najistotniejsze źródło osiągniętego przez Spółdzielnię w latach 2012-2014 zysku bilansowego.

Poziom zadłużeń użytkowników lokali w opłatach za używanie lokali utrzymuje się na poziomie przekraczającym jednomiesięczny wymiar opłat. Na koniec 2014 r. wskaźnik zaległości (w %) mierzony relacją kwoty zaległości do rocznego wymiaru opłat wynosił:

- w lokalach mieszkalnych - 11,92%;
- w lokalach użytkowych - 10,73%;

W strukturze czasowej przeważały zadłużenia 3 miesięczne i dłuższe.

Występujący poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest nieco wyższy od przeciętnego poziomu występującego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na konieczność kontynuacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Zawarte umowy o dostawę usług komunalnych jak też umowy o świadczenie usług komunalnych na rzecz zasobów w sposób należyty zabezpieczają ochronę interesów Spółdzielni i nie budzą uwag.



W okresie objętym lustracją Spółdzielnia zabezpieczyła systematyczny nadzór techniczny eksploatowanych zasobów w sposób spełniający wymogi art. 62 Prawa budowlanego. Dla każdego obiektu prowadzone są w sposób poprawny książki obiektu budowlanego. Każdy obiekt poddawany jest kontrolom okresowym w zakresie i z częstotliwością określoną w ustawie, a wyniki tych kontroli są uwzględniane w planowaniu zadań remontowych zasobów.

W latach 2012-2014 tryb opracowania planów remontów odpowiadał postanowieniom statutu jak też regulaminu zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie, normującego zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym. W rocznych planach remontów uwzględniono jedynie 11-15% zbilansowanych potrzeb remontowych z uwagi na ograniczone środki finansowe gromadzone na funduszu remontowym zasobów. Największy zakres niezaspokojonych potrzeb remontowych dotyczy kompleksowego remontu dachów (w 13 spośród 15 budynków mieszkalnych), remontu balustrad i balkonów we wszystkich budynkach, wymiany pionów kanalizacyjnych w 7 budynkach, remontu suchych pionów w 9 budynkach oraz remontu ciągów pieszo-jezdnych w otoczeniu 8 budynków.

Natomiast wykonane w lustrowanym okresie remonty ujęte w planach remontów koncentrowały się na prowadzeniu robót zmierzających do oszczędności energii i bezpieczeństwa zamieszkiwania oraz na podniesieniu walorów estetycznych budynków i ich otoczenia. Kontynuowano remonty dźwigów osobowych (aktualnie na 37 eksploatowanych dźwigów a pozostało do wyremontowania 14), zakończono proces uszczelniania instalacji gazowej metodą płynnych polimerów, przeprowadzono płukanie instalacji wodnej we wszystkich budynkach, zakończono remonty klatek schodowych we wszystkich budynkach i inne.

Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni wynikające z postanowień statutu i oparte na przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidują, że źródłem finansowania wydatków na remonty zasobów jest fundusz remontowy, tworzony z odpisów obciążających koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia korzystała z następujących źródeł finansowania wydatków remontowych:

- koszty remontów ujętych w rocznych planach remontów zostały zaliczone do wydatków funduszu remontowego;
- koszty remontów wykonanych poza planem zaliczono do wydatków podlegających rozliczeniu w przyszłych okresach, aktywowanych na koncie czynnych rozliczeń międzyokresowych.

Na koniec 2014 r. stan nakładów na remonty, które nie znalazły pokrycia w funduszu remontowym, aktywowanych jako czynne rozliczenia międzyokresowe wynosił:

- koszty remontów ujętych w planie remontów w części przekraczającej zgromadzony fundusz - 75.203,68 zł;
- koszty remontów wykonanych w trybie awaryjnym - 1.151.847,07 zł;
- koszty remontów, na pokrycie których zarezerwowano środki funduszu remontowego w 2015 r. - 154.110,40 zł;
- koszty modernizacji oświetlenia klatek schodowych oraz wymiany wodomierzy na radiowe, rozliczane poza funduszem remontowym. Źródłem ich docelowego sfinansowania są dodatkowe opłaty wprowadzone odrębnymi uchwałami Rady Nadzorczej - 580.151,70 zł;

KANCELARIA ADWOKACKA

Adwokat

Witold Chudziński

ul. Puławska 58/60 lok. 4/02-592 Warszawa  
REGON 146714137 NIP 768-181-37-87

Z Oryginałem

Marszałek, dn. 23/05/2016

Wydatki niezajdujące pokrycia w funduszu remontowym zostały przejściowo sfinansowane ze środków obrotowych Spółdzielni, co nie ograniczyło zdolności Spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań płatniczych. Remont awaryjny ma zostać sfinansowany z wypracowanego zysku ze sprzedaży mieszkań na rzecz osób trzecich. Koszty pozostałych remontów zostaną pokryte w czasie opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali.

W Spółdzielni przyjęta została zasada, wpisana do Regulaminu gospodarowania funduszem remontowym zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie a stanowiąca, że finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych realizowane jest zbiorczo w skali całego funduszu remontowego. Jednocześnie prowadzona jest w ujęciu każdej nieruchomości budynkowej ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego, spełniająca wymogi art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości realizowane były przez podmioty zewnętrzne, wyłonione w procedurach przetargowych. W zawartych umowach o wykonanie robót remontowych w należyty sposób zabezpieczono ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie realizacji przedmiotu tych umów, jak też w udokumentowaniu ich odbioru i sposobie przeprowadzonych rozliczeń umownego wynagrodzenia.

Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o wewnętrzną dokumentację zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni, która odpowiada wymogom ustawy o rachunkowości i jest dostosowana do specyfiki Spółdzielni oraz rozmiaru i rodzaju prowadzonej działalności. Lustracja nie wykazała uchybień w sposobie udokumentowania operacji gospodarczych ujętych w księgach rachunkowych, jak też w sposobie sprawowania kontroli wewnętrznej w obszarze rachunkowości. Sprawozdania finansowe za poszczególne lata kalendarzowe badanego okresu zostały sporządzone terminowo, zatwierdzone uchwałami Walnego Zgromadzenia i złożone w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym w terminach określonych w ustawach. Z danych zawartych w sprawozdaniach i obliczonych na ich podstawie wskaźników zaprezentowanych w protokole lustracji wynika, że Spółdzielnia nie korzysta z kredytów i pożyczek, jest zdolna w każdym czasie do uregulowania całości zobowiązań bieżących, oraz że nie istnieją przesłanki zagrożenia kontynuowania działalności w najbliższym czasie.

Lustracja wykazała, że w latach 2012 - 2014 Spółdzielnia generalnie regulowała swoje zobowiązania wobec kontrahentów, jak też wobec budżetu terminowo. Niewielkie kwoty zapłaconych odsetek były wynikiem konieczności wydłużenia w czasie kontroli merytorycznej faktur oraz złożonych korekt deklaracji podatkowych.

Wolne środki finansowe Spółdzielnia zdeponowała w bankach na rachunkach lokat terminowych i z tego tytułu uzyskała dodatkowe przychody zaliczone do dochodów kapitałowych, które stanowiły element zysku bilansowego. Źródłem przychodów finansowych były też wyegzekwowane odsetki za zwłokę w płatnościach na rzecz Spółdzielni. Odsetki dotyczące lokali mieszkalnych zaliczono do przychodów gzm.

W latach 2012-2014 Spółdzielnia kontynuowała prace zmierzające do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach budynkowych. Do końca 2014 r. podjęte zostały przez Zarząd uchwały określające przedmiot odrębnej własności dla budynków przy ul. Lazurowej 4, Sterniczej 129 i

Sternicznej 131. Uchwały dla pozostałych nieruchomości budynkowych podjęte zostały w 2015 r. tj. już po okresie objętym lustracją. Z ustaleń lustracji wynika, że wydłużenie w czasie czynności niezbędnych do przeprowadzenia wyodrębnień lokali wynikało z przyczyn niezależnych. Spółdzielnia nie mogła uzyskać decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, z uwagi na fakt wystąpienia rozbieżności między aktem notarialnym, na mocy którego Spółdzielnia nabyła prawo wieczystego użytkowania gruntów, a zapisami ksiąg wieczystych. Po wielokrotnych monitach Spółdzielni Urząd Dzielnicy Bemowo - właściciel gruntów, przeprowadził niezbędne badania hipoteczne dokumentów i ksiąg wieczystych, które umożliwiły ostateczną regulację stanu prawnego użytkowanych gruntów.

W toku lustracji zbadano również zagadnienia dodatkowe zawarte w piśmie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju w Warszawie z dnia 8 maja 2015 r. adresowanego do Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” w Warszawie. W treści tego pisma Minister wniósł o włączenie w zakres lustracji działalności Spółdzielni zagadnień poruszonych w skardze z dnia 30.04.2014 r. skierowanej do Ministerstwa, podpisanej przez pięciu członków Rady Nadzorczej. Zarzuty dotyczyły zakresu i sposobu przeprowadzenia lustracji obejmującej okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2013 r.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów Związek informuje, co następuje:

1. Związek nie może odnieść się do zarzutu dotyczącego ograniczenia zakresu lustracji o której wyżej mowa wyłącznie do zagadnień inwestycyjnych oraz do samowolnego przedłużenia przez Zarząd okresu objętego lustracją w stosunku do uchwały Rady Nadzorczej. Przedmiotem zlecenia SM „Lazurowa” do Związku było przeprowadzenie lustracji działalności inwestycyjnej w okresie od 01.01.2012 r. do 30.06.2013 r. i taki zakres rzeczowy i czasowy został ujęty w umowie z dnia 19 listopada 2013 r. zawartej między Związkiem a Spółdzielnią. Zarówno zlecenie jak też umowa zostały podpisane ze strony Spółdzielni przez osoby uprawnione. Nie wystąpiły więc przesłanki do weryfikacji działań Zarządu w tym zakresie. Nadmienić przy tym należy, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” w Warszawie nie jest zrzeszona w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a więc Związek nie jest władny do przeprowadzenia badań lustracyjnych w tej Spółdzielni z własnej inicjatywy, w zakresie i z częstotliwością podaną w ustawie.

W trakcie aktualnej lustracji stwierdzono, że o ograniczeniu tematyki lustracji wyłącznie do działalności inwestycyjnej zdecydowała Rada Nadzorcza w uchwale nr 24/2013 z dnia 03.10.2013 r. w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji w zakresie realizacji inwestycji za 2012 r. Natomiast temat wydłużenia przez Zarząd okresu objętego badaniem lustracyjnym o I półrocze 2013 r. był znany członkom Rady Nadzorczej co najmniej od daty rozpoczęcia lustracji. Był on omawiany na plenarnym posiedzeniu w dniu 17 grudnia 2013 r. i po wysłuchaniu wyjaśnień Prezesa Zarządu Rada nie sformułowała żadnych wniosków.

2. Temat zawarcia umowy menedżerskiej z Prezesem Zarządu nie był przedmiotem ustaleń omawianej lustracji z uwagi na fakt, że umowa zawarta została już po okresie objętym ww. badaniem lustracyjnym. Sformułowany przez skarżących wniosek, że Rada Nadzorcza nie głosowała nad uchwałą dotyczącą zawarcia powyższej umowy w świetle zbadanych dokumentów nie znajduje potwierdzenia.

KANCELARIA ADWOKACKA  
Adwokat  
Witold Chodźreki  
ul. Puławska 58/60, lok. 102-512 Warszawa  
REGON 146714137 NIP 768-181-37-87

Z oryginałem  
Ma-ma, dn. 23/05/2016

3. Wymienione w protokole lustracji działalności inwestycyjnej za okres od 01.01.2012 do 30.06.2013 r. decyzje nr 119/BEM/11 z 17.06.2011 r. i nr 169/BEM/11 z 13.09.2011 r. o ustaleniu warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu nie dotyczyły rozpoczętego zadania inwestycyjnego, które było przedmiotem badania lustracyjnego. Podane zostały wyłącznie w kwestii informacyjnej jako zamierzenia inwestycyjne do realizacji w przyszłym okresie i nadal pozostają aktualne.
4. Skarżący podnoszą w swym piśmie temat uchwały Walnego Zgromadzenia nr 2/2011 z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie sposobu realizacji inwestycji objętych powyższymi decyzjami. Na mocy tej uchwały dopuszczone zostało przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu na rzecz spółek, które miałyby realizować inwestycje Spółdzielni. Powyższa uchwała została zaskarżona przez członka Spółdzielni i uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 września 2012 r.
5. Kwestie dotyczące sposobu wyceny wstępnego kosztu budowy lokali w zadaniu „Lazurowy Zakątek” i wstępnej wyceny wkładów przedstawiono w protokole lustracji oraz w treści niniejszego pisma.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo, niemniej jednak pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Przestrzegać częstotliwości przeprowadzania badań lustracyjnych określonej art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie lustracji corocznej prowadzonej działalności inwestycyjnej;
2. Dokonać analizy postanowień statutu w zakresie wskazanym w protokole lustracji oraz niniejszej ocenie, w celu dostosowania wszystkich jego rozwiązań do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa;
3. Przestrzegać w trakcie realizacji kolejnych inwestycji postanowień regulaminowych w zakresie określania kosztów budowy lokali;
4. Kontynuować podjęte działania mające na celu doprowadzenie do pełnego stosowania art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 1 u.s.m w zakresie rozliczania wyników finansowych uzyskanych na gzm, indywidualnie na poszczególne nieruchomości;
5. Kontynuować przewidziane prawem działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji należności za użytkowane lokale mieszkalne i użytkowe, zwłaszcza w stosunku do osób zalegających z opłatami w dłuższym okresie czasu;

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, że zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

KANCELARIA ADWOKACKA  
Adwokat  
Witold Chudziński  
ul. Puławska 58/60 lok. A 82-59A Warszawa  
REGON 146714137 NIP 768-181-37-87

IDJ/5/16

*Da-ema, du. 23/05/2016*

PREZES ZARZĄDU

*Jerzy Jankowski*

Za zgodność  
z oryginałem