



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 12 stycznia 2017 roku.

L dz. 34/2017

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA”
ul. Rozłogi 8
01 – 310 Warszawa

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„LAZUROWA”
01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8
Wpłynęło dn. 17.01.2017
dz. 181
Podpis ref. [signature]

W wyniku umowy z dnia 25 lipca 2016 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „LAZUROWA” w Warszawie w dniach od 14 listopada do 9 grudnia 2016 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2015 roku do 31.12.2015 roku.

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.**
 - podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej,
 - 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,

- 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.**

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

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót inwestycyjnych i remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym 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 przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2015 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2012 – 2014, w tym działalność inwestycyjną prowadzoną w okresie od 1.07.2013 roku do 31.12.2014 roku. Na podstawie tych badań Związek przedstawił Spółdzielni 5 wniosków, które stosowną uchwałą (nr 4/2016) zostały przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie odbyte w maju 2016 roku. Zgodnie z obowiązkiem nałożonym art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego Zarząd Spółdzielni przekazał Związkowi informację o stanie realizacji tych wniosków.

Na mocy uchwały nr 10/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 20.05.2016 roku Spółdzielnia znowelizowała swój statut, a zmiany te zostały zarejestrowane przez sąd. Lustracja nie wykazała mankamentów statutu Spółdzielni, z wyjątkiem niespójności postanowień § 48 pkt. 1 i 2 dotyczących liczby członków Rady Nadzorczej; wraz ze wzrostem liczby budynków i zachowaniem wymogu reprezentacji po jednym członku z każdego budynku, ustalona statutom maksymalna liczba 15 członków Rady Nadzorczej będzie systematycznie przekraczana, co miało już miejsce w 2015 roku, gdyż po wyborach uzupełniających skład Rady Nadzorczej wyniósł 18 osób. Spółdzielnia posiada wymagane statutom oraz obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe przepisami prawa normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Lustracja nie wykazała mankamentów postanowień regulaminowych.

W 2015 roku zgodnie ze statutom Spółdzielni jej organami były Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Rady Budynków oraz Zarząd. W badanym okresie zostało zwołane i odbyło się jedno Walne Zgromadzenie, mające charakter corocznego zebrania sprawozdawczego, na którym przeprowadzono również wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie terminowości i sposobu zwołania tego Zebrania. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- w maju 2015 roku miały miejsce wybory uzupełniające do składu Rady Nadzorczej; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian ale wskutek w/w niespójności postanowień § 48 statutu przekroczona została maksymalna liczba 15 członków tego organu,
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, normatywnej oraz zarządzającej,
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni,
- decyzje Rady Nadzorczej ukierunkowały prace 2 Komisji Rady,
- częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej i sposób ich udokumentowania zastrzeżeń nie budzi,

- stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach, a sposób tego wynagradzania nie naruszył przepisów art. 8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie posiedzeń),
- Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu; z oceny tej wynika przede wszystkim, że decyzje Zarządu nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni,
- Rady Budynków funkcjonowały w sposób ustalony dla tych organów w normach wewnętrznych Spółdzielni, wypełniając należące do ich kompetencji zadania.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która w 2015 roku była zmieniana w dostosowaniu do zmieniających się potrzeb i warunków działania Spółdzielni. Struktura ta jest kompletna i zapewnia warunki realizacji zadań Spółdzielni. W 2015 roku średnioroczna liczba zatrudnionych zmniejszyła się o 2,25 etatu, kształtując się na poziomie określonym strukturą organizacyjną. Ustalenia lustracji wskazują, że w 2015 roku wydatki na wynagrodzenia nie przekroczyły założeń planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni. W badanym okresie dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (regulamin pracy oraz regulamin wynagradzania i odrębne zasady wynagradzania członków Zarządu); lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania ich postanowień ale regulamin wynagradzania pracowników z 2007 roku w związku z późniejszymi zmianami Kodeksu pracy wymaga szczegółowej analizy jego postanowień pod kątem pełnego dostosowania ich do tych zmian. Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji zastrzeżeń nie budzą.

Ustalenia lustracji wskazują, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

W 2015 roku Spółdzielnia prowadziła proces inwestycyjny w ramach którego zakończono realizację zadania inwestycyjnego pn. „Lazurowy Zakątek”, rozpoczęto realizację zadania inwestycyjnego pn. „Lazurowe Ogrody” oraz podjęto prace przygotowawcze w celu realizacji budynku

garażowo - usługowego przy ul. Sterniczej w Warszawie. Lustracja wykazała, że:

1. Termin realizacji inwestycji pn. „Lazurowy Zakątek” przypadał na dzień 19.01.2015 roku i w dniu 16.01.2015 roku Generalny Wykonawca zgłosił do odbioru końcowego wykonanie budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażami przy ul. Sterniczej w Warszawie. Od 26.01.2015 roku rozpoczęły się procedury odbiorów częściowych i w dniu 31.03. 2015 roku Spółdzielnia dokonała odbioru budynku pod warunkiem usunięcia ujawnionych usterek. W dniu 5.05.2015 roku odbył się końcowy odbiór budynku podczas którego stwierdzono usunięcie większości usterek; pozostałe usterki usunięto do dnia 2.06.2015 roku. Spółdzielnia uzyskała pozwolenie na użytkowanie nieruchomości przy ul. Sterniczej 96,98 i 100, a decyzja ta stała się ostateczna z dniem 6.05.2015 roku. Rada Nadzorcza stosowną uchwałą zatwierdziła ostateczny koszt w/w inwestycji zgodnie z dokonany z tego tytułu rozliczeniem. Spółdzielnia przygotowała plan organizacyjny przekazania lokali mieszkalnych, a warunkiem wydania lokalu była wpłata wszystkich należności wynikających z umowy o budowę. Po wydaniu lokali nabywcy zgłaszali usterki, które usuwane były na bieżąco. We wrześniu rozpoczęto czynności podpisywania aktów notarialnych dotyczących przeniesienia odrębnej własności lokali. Powyższe ustalenia wskazują na poprawność postępowania Spółdzielni związane z odbiorem tej inwestycji od wykonawcy, przekazaniem efektów inwestycyjnych ich użytkownikom oraz rozliczeniem z tego tytułu.
2. Realizacja zadania inwestycyjnego pn. „Lazurowe Ogrody” nastąpiła za zgodą dorocznego Walnego Zgromadzenia w 2015 roku. W zadaniu tym zaplanowano budowę 4 budynków mieszkalnych (B1, B2, B3, B4) wraz z towarzyszącą infrastrukturą (vide str. 64 pr. lustracji). Rezerwacje mieszkań dla członków Spółdzielni w budynku B1 rozpoczęto w lipcu 2015 roku, a w związku z dużym zainteresowaniem, Zarząd podjął decyzję o rezerwacji dla członków również budynku B4. Wszystkie rezerwacje zostały potwierdzone wpłatą zaliczki w ustalonej wysokości, gdyż nie było jeszcze możliwości wstępnego ustalenia kosztu budowy. Nie wystąpiły niewłaściwości w procesie przygotowania inwestycji, a na dzień zakończenia lustracji trwały prace nad sporządzeniem dokumentacji wykonawczej.
3. Do dnia 31.12. 2015 roku na realizację budynku garażowo – usługowego Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 10 tys. zł., które dotyczyły opracowania koncepcji architektonicznej niezbędnej do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ZT). Wniosek o wydanie tej decyzji został złożony, jednakże po wniesieniu odwołania przez organizację „Zielone Bemowo” proces wydania odpowiednich dokumentów został zawieszony na 6 miesięcy. W dniu 26.09.2016 roku Spółdzielnia złożyła skorygowany wniosek o wydanie w/w decyzji ale na dzień zakończenia lustracji wniosek ten nie został rozpatrzony przez Komisję Infrastruktury Urzędu Dzielnicy Bemowo.

Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. W 2015 roku gospodarka zasobami mieszkaniowymi (działalność w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami, a wysokość tej nadwyżki wyniosła 283.766,99 zł.
3. W 2015 roku Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę bilansową netto w wysokości 4.105.078,88 zł z tytułu prowadzenia pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). O sposobie rozdysponowania tej nadwyżki zdecydowało doroczne Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 2016 roku (vide str. 32 pr. lustracji); część z niej zasilila gospodarkę zasobami mieszkaniowymi pokrywając w całości nadwyżkę kosztów nad przychodami w tej działalności.
4. W badanym okresie Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła oraz zimnej wody, a podstawą przeprowadzenia tych rozliczeń były postanowienia jej norm wewnętrznych.
5. Nie wystąpiły niewłaściwości w gospodarce lokalami użytkowymi.

Według stanu na dzień 31.12.2015 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni wyniosła 871.642,79 zł., co stanowiło 9,01% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń zmalał w stosunku do poziomu z 31.12.2014 roku (11,92%). Również zmalał w badanym okresie (z 10,73% na koniec 2014 roku do 7,29% na koniec 2015 roku) poziom zaległości w opłatach od lokali użytkowych. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych na koniec 2015 roku był zbliżony do przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast w przypadku lokali użytkowych - poziom ten był niższy od przeciętnego. Wskazuje to na

konieczność kontynuowania prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę interesów Spółdzielni.

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.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W 2015 roku nakłady Spółdzielni na remonty, finansowane środkami funduszu remontowego wyniosły łącznie 1.655.189,66 zł. Nakłady te zostały w pełni pokryte środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, pochodzącymi z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów funduszu remontowego (vide str. 48 pr. lustracji); na koniec 2015 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie w wysokości 34.867,74 zł.

W 2015 roku roboty remontowe w zasobach Spółdzielni zostały zrealizowane przez wykonawców zewnętrznych wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami robót zapewniły ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad robotami, a także w udokumentowaniu i rozliczeniu robót wykonanych przez obcych wykonawców.

Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady rachunkowości (politykę), obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wszystkie wymagane elementy wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało:

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez podmiot uprawniony; biegły rewident wykazał poprawność jego sporządzenia i poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie odbyte w 2016 roku,
- złożone w terminach prawem przewidzianych w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej oraz w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe, z których większość została zdeponowana na lokatach bankowych. Środki te przyniosły Spółdzielni dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasiliły jej działalność (vide tablica nr 13 - załącznik do pr. lustracji). Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Spółdzielnia podjęła działania związane z realizacją obowiązków wynikających z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4 poz. 27 z późn. zmianami) dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a działania te zostały przedstawione w protokóle lustracji (str. 73 – 74).

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego pożądane byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Wyeliminować wykazany w protokóle lustracji mankament postanowień § 48 pkt. 1 i 2 statutu Spółdzielni.
2. Kontynuować przewidziane prawem działania w celu dalszego podniesienia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wnioski te powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

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

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski

LK/5/2017